



УТВЕРЖДАЮ

ген.директор

Ларин О.В.

(должность, подпись, фамилия)

«25» апреля 2025 года

м.п.

**«Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления»**

Свидетельство о государственной регистрации  
N997 от 8 января 2002г.

ИНН 3706009730, КПП 370601001,

ОГРН 1023701392175

г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, д. 30

г. Шуя, ул. Кооперативная, д. 51

тел. 8-910-693-96-69

[audit37@list.ru](mailto:audit37@list.ru) / [www.audit37.ru](http://www.audit37.ru)

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 26/10-425**

по определению рыночной стоимости и рыночной величины  
годовой арендной платы за пользование имуществом казны

Ивановской области: – помещение: назначение: нежилое;  
наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010101:8223,  
площадь 50,5 кв.м., подвал, по адресу: Ивановская область, г.  
Иваново, пр. Ленина, д.43, пом.37; – помещение: назначение:  
нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер  
37:24:010101:8224, площадь 10,7 кв.м., подвал, по адресу:  
Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д.43, пом.38

**Заказчик:** Департамент управления имуществом Ивановской области

**Экспертная организация:** ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления"

**Эксперт-оценщик:** Ларин О.В.

**Дата составления:** 25.04.2025г.

**Дата оценки:** 25.04.2025г.

**ИВАНОВО 2025**



**ВЕРХНЕВОЛЖСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР АУДИТА, ОЦЕНКИ И  
АНТИКРИЗИСНОГО УПРАВЛЕНИЯ**

Свидетельство о государственной регистрации №997 от 8 января 2002г.  
ОГРН 1023701392175 ИНН 3706009730, КПП 370601001  
Юридический адрес: 155900, Ивановская обл., г. Шуя, ул. Кооперативная, д.51.  
Адрес местонахождения: 153000, г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, д. 30  
Реквизиты банка: Ивановское отделение № 8639 ПАО Сбербанк  
БИК 042406608 кор/счет № 30101810000000000608  
Расчетный счет № 40702810617000007210

**Департамент управления имуществом Ивановской области**

В соответствии с Государственным контрактом №12/2025 на оказание услуг по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области от 10.04.2025г., ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело отчет об оценке по определению рыночной стоимости по состоянию на 25.04.2025г.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки имущества, Оценщик пришел к следующим выводам с учетом указанных допущений и ограничений.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации документации, предоставленной Заказчиком.

Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

**На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 25.04.2025г.**

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости права собственности, рублей с учетом НДС/ без НДС		Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в виде арендной платы, рублей в год с учетом НДС/без НДС	
1	Помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010101:8223, площадь 50,5 кв.м., подвал, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д.43, пом.37	1 337 695 в т.ч. НДС – 222 949,17	1 114 746	108 474 в т.ч. НДС - 18 079,00	90395
2	Помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010101:8224, площадь 10,7 кв.м., подвал, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д.43, пом.38	283 432 в т.ч. НДС – 47 238,67	236 193	22 984 в т.ч. НДС - 3 830,67	19 153

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

**Генеральный директор ООО «ВВЦ»**

**Ларин О.В.**

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Государственным контрактом №12/2025 на оказание услуг по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области от 10.04.2025г., ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело отчет об оценке по определению рыночной стоимости по состоянию на 25.04.2025г.

<b>Заказчик оценки</b>	<p>Департамент управления имуществом Ивановской области          Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18          Адрес для почтовой корреспонденции:          153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18          ОГРН 1023700531800          Банковские реквизиты:          Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области) Отделение Иваново Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново БИК 012406500, Кор/счет 40102810645370000025 Казн счет 03221643240000003300 л/сч 03332000760 ИНН 3728021266 КПП 370201001 ОКПО 00089187 Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail dui@ivreg.ru</p>
<b>Исполнитель</b>	<p>ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления»          Юридический и почтовый адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51.          ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175          Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г.          Тел. 8 (49351)3-10-91 E-mail: audit37@list.ru          Страховой полис № 24420В4000003 Страховое открытое акционерное общество «ВСК».</p>
<b>Оценщик</b>	<p>Ларин Олег Вячеславович.          Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6. Тел.:8-910-693-96-69 E-mail: <a href="mailto:audit37@list.ru">audit37@list.ru</a>          - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 043192-1 от 16.08.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 366. Срок действия квалификационного аттестата до 16.08.2027г.          -Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 044514-2 от 04.10.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» № 374. Срок действия квалификационного аттестата до 04.10.2027г.          - Страховой полис № 24420В4000004. Страховое акционерное общество «ВСК».</p>
<b>Цель оценки</b>	Определение величины рыночной стоимости
<b>Задачи оценки</b>	Оценка проводится с целью определения рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области, для сдачи имущества в аренду путем размещения объекта на электронной площадке (аукционе)
<b>Состав оцениваемого имущества</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010101:8223, площадь 50,5 кв.м., подвал, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д.43, пом.37;</li> <li>– помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010101:8224, площадь 10,7 кв.м., подвал, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д.43, пом.38</li> </ul>

<b>Имущественные права на объект оценки (вид права, субъект права)</b>	Вид права: собственность (помещение 50,5 кв.м.) Правообладатель: Ивановская область Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.04.2025г.  Вид права: собственность (помещение 10,7 кв.м.) Правообладатель: Ивановская область Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.04.2025г.
<b>Вариант наиболее эффективного использования</b>	Вариант текущего (фактического) использования объекта оценки признан наилучшим
<b>Используемые иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России</b>	Не используются (на дату проведения оценки)
<b>Дата составления отчета об оценке и его номер</b>	25.04.2025г. № 26/10-425
<b>Дата оценки (дата определения стоимости)</b>	25.04.2025г.
<b>Основание для проведения оценки</b>	Государственный контракт № 12/2025 на оказание услуг по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области от 10.04.2025г.
<b>Срок проведения оценки</b>	10.04- 25.04.2025г.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки имущества, Оценщик пришел к следующим выводам с учетом указанных допущений и ограничений.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации и документации, предоставленной Заказчиком.

Результатирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	1 337 695 / 108 474 283 432 / 22 984	1	1 337 695 / 108 474 283 432 / 22 984
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			1 337 695 / 108 474 283 432 / 22 984

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 25.04.2025г.

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости права собственности, рублей		Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в виде арендной платы, рублей в год	
		с учетом НДС/ без НДС	с учетом НДС/ без НДС	с учетом НДС/без НДС	с учетом НДС/без НДС
1	Помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010101:8223, площадь 50,5 кв.м., подвал, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д.43, пом.37	1 337 695 в т.ч. НДС – 222 949,17	1 114 746	108 474 в т.ч. НДС - 18 079,00	90395
2	Помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010101:8224, площадь 10,7 кв.м., подвал, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д.43, пом.38	283 432 в т.ч. НДС – 47 238,67	236 193	22 984 в т.ч. НДС - 3 830,67	19 153

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

- Итоговая стоимость не может быть использована иначе, чем в соответствии с целями, задачами и наилучшим использованием, определенными договор (контрактом) на проведение оценочных работ (услуг).
- Итоговая стоимость является действительной исключительно на дату оценки.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.
- Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие динамики рынка, оценщик считает возможным указать допустимый интервал коэффициентов, учитывающих неопределенность результатов оценки: нижняя граница интервала 0,24 – верхняя граница интервала 0,40;
- Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

**1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

**1.1. Краткое изложение основных фактов**

<b>Заказчик оценки</b>	<p>Департамент управления имуществом Ивановской области          Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18          Адрес для почтовой корреспонденции:          153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18          ОГРН 1023700531800          Банковские реквизиты:          Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области) Отделение Иваново Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново БИК 012406500, Кор/счет 40102810645370000025 Казн счет 03221643240000003300 л/сч 03332000760 ИНН 3728021266 КПП 370201001 ОКПО 00089187 Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail dui@ivreg.ru</p>
<b>Цель оценки</b>	<p>Определение величины рыночной стоимости права собственности</p>
<b>Вид стоимости (предпосылки стоимости)</b>	<p>В соответствии с ФСО II «Виды стоимости» Раздел I, п.1.: «Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки».</p> <p>В рассматриваемом случае, целесообразно применять базу оценки рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании объекта оценки.</p> <p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета об оценке, соответствует определению, приведенному в ст. 3 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».</li> </ul> <p>В соответствии с ФСО II «Виды стоимости» Раздел III, п.14.:</p>

	<p>Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.</p> <p>При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.</p>
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки)</b>	<p>Оценка проводится с целью определения рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области, для сдачи имущества в аренду путем размещения объекта на электронной площадке (аукционе)</p> <p>Оценка проводится с целью определения рыночной стоимости права собственности для совершения сделки купли-продажи, путем размещения объекта на электронной площадке (аукционе)</p>
<b>Состав оцениваемого имущества</b>	<p>– помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010101:8223, площадь 50,5 кв.м., подвал, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д.43, пом.37;</p> <p>– помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010101:8224, площадь 10,7 кв.м., подвал, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д.43, пом.38</p>
<b>Существующие имущественные права на объект оценки</b>	<p>Право собственности</p>
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	<p>Вид объекта недвижимости: помещение (50,5 кв.м.) Вид права: собственность Ограничения прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.</p> <p>Вид объекта недвижимости: помещение (10,7 кв.м.) Вид права: собственность Ограничения прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.</p>
<b>Обладатель оцениваемых прав</b>	<p>Объекты оценки находятся в собственности Ивановской области, в составе имущества казны Ивановской области (записи о государственной регистрации права собственности Ивановской области № 37:24:010101:8223-37/001/2017-1 от 18.12.2017 и № 37:24:010101:8224-37/001/2017-1 от 18.12.2017 соответственно).</p>
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	<p>Оценщику не известны</p>
<b>Соблюдение требований законодательства России</b>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	<p>Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны в пункте ниже.</p>
<b>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке / Ограничения и пределы применения полученного результата итоговой величины стоимости</b>	<p>Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.</li> <li>- Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки</li> </ul>

	<p>в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.</li> <li>- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> <li>- Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</li> <li>- Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.</li> <li>- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</li> <li>- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.</li> <li>- Отчет действителен в течение 6 месяцев с даты его составления.</li> <li>- В рамках данной работы не проводилось выяснение юридического статуса объекта оценки, Оценщик лишь воспользовался данными, предоставленными Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.</li> <li>- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несёт ответственности за вопросы соответствующего характера.</li> <li>- Планы, фотографии и схемы, и иные иллюстрированные материалы, если таковые приведены в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.</li> <li>- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несёт ответственности за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к управлению объектом оценки.</li> <li>- Оценщик не имеет текущего и будущего имущественного интереса по отношению к объекту оценки и выступает в качестве внешнего независимого оценщика.</li> <li>- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.</li> <li>- Расчет стоимости объекта проведен с использованием расчетной таблицы Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована</li> </ul>
--	---

	<p>встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте отчета данных, результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных результатов в тексте отчета.</p> <p>- Абсолютная погрешность вычислений принимается равной погрешности округления (округлено до десяти тысяч). Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговый результат оценки.</p> <p>- Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика</p>
<b>Дата составления отчета об оценке и его номер</b>	25.04.2025г. № 26/10-425
<b>Дата оценки (дата определения стоимости)</b>	25.04.2025г.
<b>Основание для проведения оценки</b>	Государственный контракт № 12/2025 на оказание услуг по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области от 10.04.2025г.
<b>Период (срок) проведения работ по оценке</b>	10.04- 25.04.2025г.
<b>Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра)</b>	Осмотр объектов оценки производился органолептическим методом в светлое время суток в условиях достаточного естественного и искусственного освещения по наружному осмотру 21.04.2025г.
<b>Состав и объем документов, материалов, предоставленных заказчиком</b>	<p>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.04.2025г.</p> <p>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.04.2025г.</p>
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации</b>	Заказчик обязуется предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов, и документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</b>	Не привлекаются
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	На бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре и в форме электронного документа в формате PDF.
<b>Форма предоставления итоговой стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения расчетных величин</b>	Не требуется
<b>Исполнитель</b>	<p>ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления» ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Юридический адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. Свидетельство о государственной регистрации N997 от 08.01.2002г. Тел.: 8-910-693-96-69</p>

## 1.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта оценки включает в себя следующие этапы.

**Сбор общих данных и их анализ.** На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах района их расположения. В процессе работы над отчетом об оценке были собраны необходимые сведения о состоянии рынка объектов оценки, закономерностях их изменения, складывающейся динамике цен на исследуемых рынках, которые легли в основу полученных результатов.

**Сбор специальных данных и их анализ.** На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем визуального осмотра объектов Оценщиком (при возможности), изучения соответствующей документации, консультаций с представителями Заказчика, сотрудниками информационных и аналитических агентств.

**Анализ наиболее эффективного использования.** Вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования.

**Применение подходов к оценке рыночной стоимости объекта.** Для оценки рыночной стоимости объектов была рассмотрена целесообразность применения трех подходов (затратного, сравнительного и доходного), являющихся стандартными, принятыми международной практикой. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений рыночной стоимости оцениваемого объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую рыночную стоимость оцениваемого имущества. Процедура согласования результатов проводится на основании полученных значений того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту оценки.

**Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости.** На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

## 1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии со ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с последующими изменениями) в отчете в обязательном порядке указываются используемые стандарты оценки. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Оценка объекта оценки произведена с использованием следующих стандартов оценочной деятельности:

Федеральный стандарт оценки	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО II «Виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО III «Процесс оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО IV «Задание на оценку»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО V «Подходы и методы оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО VI «Отчет об оценке»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО N 7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611
СТО АРМО	НП СРО «Ассоциация Российских Магистров Оценки»

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

## 1.4. Сведения о заказчике, исполнителе и о оценщике, производившего оценку

**Заказчик:** Департамент управления имуществом Ивановской области

Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18

Адрес для почтовой корреспонденции: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18

ОГРН 1023700531800 Банковские реквизиты:

Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области)  
Отделение Иваново Банка России //

УФК по Ивановской области г. Иваново БИК 012406500, Кор/счет 40102810645370000025 Казн счет 03221643240000003300

л/сч 03332000760 ИНН 3728021266 КПП 370201001

ОКПО 00089187 Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail [dui@ivreg.ru](mailto:dui@ivreg.ru)

**Исполнитель: ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления».** Юридический адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г. Реквизиты банка: Ивановское отделение №8639 ПАО Сбербанк России г. Иваново БИК 042406608 кор/счет № 30101810000000000608 Расчетный счет № 40702810617000007210

Страховой полис № 24420В4000003. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных П страхования): не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Срок действия с 01 августа 2024г. до 31 июля 2025г.

Аккредитации организации:

- Некоммерческое партнерство «Межрегиональный центр экспертных и аудиторских организаций ЖКХ» № 043/2004 Решением координационного совета от 20.01.2005г.

- Программный продукт «AudaPad Web» для определения технологии и стоимости восстановительного ремонта транспортных средств. Идентификационный № 439597. Сертификат №31600946/56, срок действия с 09.01.2025г. по 08.01.2026г.

**Ларин Олег Вячеславович – Эксперт-оценщик;**

Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6.

Тел.: 8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 043192-1 от 16.08.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 366. Срок действия квалификационного аттестата до 16.08.2027г.

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 044514-2 от 04.10.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 374. Срок действия квалификационного аттестата до 04.10.2027г.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке ПП № 988092 от 28.06.2006 года «Международная академия оценки и консалтинга» г. Москва по программе «Оценка собственности: оценка предприятия (бизнеса)» на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности;

- включен в реестр СРОО Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 16.05.2008 года за номером по реестру 1317. Свидетельство № 2911-13 от 18.02.2013 года;

- страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности страховой полис № 24420В4000004. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Срок действия с 01 августа 2024г. до 31 июля 2025г.

- высшее образование диплом ВСГ 3564472 от 10.06.2009 года ФГОУ ВПО «Северо – Западная академия государственной службы» г. Санкт – Петербург по специальности государственное регулирование экономики. Регистрационный номер 674.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 342421413832 от 01.03.2024 года ПОАНО «Национальный университет современных технологий» на ведение профессиональной деятельности по специальности «Промышленное и гражданское строительство». Диплом подтверждает присвоение квалификации: Инженер – строитель. Регистрационный номер 12193.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Национальный центр сертификации» (регистрационный номер № РОСС RU.31846.04СПЕ0)

- сертификат соответствия № 64.RU.N.51868 удостоверяет, что Ларин Олег Вячеславович является компетентным и соответствует требованиям системы добровольной сертификации специалистов в Российской Федерации предъявляемым к Инженерам – строителям (действителен с 01.03.2024 г. по 28.02.2027г.)

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372405920860 от 12.07.2017 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости». Регистрационный номер 143-2017.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» (регистрационный номер № РОСС RU.31792.04ПСЭ0 от 22.11.2017г.) в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства судебных экспертиз:

16.1.«Технические и сметно-расчетные исследования строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними».

16.2.«Исследования строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними, с целью определения их рыночной и иной стоимости».

16.3.«Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом: разработка вариантов указанного раздела»,

16.4.«Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил.

Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств»

16.5.«Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установление объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий»

16.6.«Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом, (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта»

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 004145 (действителен с 14.09.2023 г. по 14.09.2026г.)

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке №502400292348 от 27.02.2015 года ФГАОУ ВПО «Московский физико – технический институт (государственный университет)» на ведение профессиональной деятельности в сфере «Независимая техническая экспертиза транспортных средств» и подтверждает присвоение квалификации эксперт – техник. Регистрационный номер 023/15;

- включен в государственные реестр экспертов – техников Решением Межведомственной аттестационной комиссии. Протокол заседания Межведомственной аттестационной комиссии для проведения профессиональной аттестации экспертов – техников, осуществляющих независимую техническую экспертизу транспортных средств от 10.06.2015 № 4;

- государственный реестр Министерства Юстиции РФ - регистрационный № 3648

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372403704506 от 15.03.2016 года НОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная автотехническая, транспортно - трасологическая экспертиза, экспертиза обстоятельств ДТП, который предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере судебной автотехнической, транспортно - трасологической экспертизы и экспертизы обстоятельств ДТП. Регистрационный номер 006/2016.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства экспертиз:

13.1 «Исследование обстоятельств ДТП»,

13.2 «Исследование технического состояния транспортных средств»,

13.3 «Исследование следов на транспортных средствах и месте ДТП (транспортно - трасологическая диагностика), а также технического состояния дороги, дорожных условий на месте ДТП»,

13.4 «Исследование транспортных средств, в целях определения стоимости восстановительного ремонта и остаточной стоимости».

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 002850 (действителен с 04.08.2022 года по 04.08.2025)

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372405920820 от 29.05.2017 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Исследование транспортных средств по выявлению дефектов, качеству сборки, ремонта и рекламациям», который предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере судебной экспертизы в данной области исследования транспортных средств. Регистрационный номер 103-2017.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372407027313 от 30.03.2018 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная товароведческая и стоимостная экспертиза промышленных (непродовольственных) товаров». Регистрационный номер 132-2018.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» (регистрационный номер № РОСС RU.31792.04ПСЭ0) в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства экспертиз:

19.1.«Исследования промышленных (непродовольственных) товаров, в том числе с целью проведения их оценки».

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 005035 (действителен с 25.04.2024 года по 25.04.2027)

- стаж работы по экспертным специальностям - 18 лет.

## 2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

<b>Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.</b>	
<b>Общие понятия оценки.</b>	
<b>Объект оценки</b>	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
<b>Цена объекта</b>	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
<b>Стоимость объекта</b>	Представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
<b>Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)</b>	Представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.
<b>Подход к оценке</b>	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
<b>Метод оценки</b>	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
<b>Доходный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
<b>Сравнительный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
<b>Затратный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
<b>Дата проведения оценки</b>	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
<b>Наиболее эффективное использование</b>	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
<b>Срок экспозиции</b>	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<b>Допущения</b>	Представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.
<b>Ограничения</b>	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
<b>Рыночная стоимость</b>	Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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

	<p>есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>– объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
<b>Равновесная стоимость</b>	<p>Представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.</p>
<b>Инвестиционная стоимость</b>	<p>Стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.</p>
<b>Ликвидационная стоимость</b>	<p>Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p>
<b>Оценщики</b>	<p>Специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.</p>
<b>Существенность</b>	<p>Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.</p>
<b>Отчет об оценке</b>	<p>Документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или</p>

### 3.ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

<b>Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.</b>	
<b>Допущения к составу работ по оценке и</b>	Работы по оценке включают: 1.Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и

<p><b>содержанию отчета об оценке</b></p>	<p>ретроспективе);</p> <p>2.Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;</p> <p>3.Выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.</p> <p>4.Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:</p> <p>5.Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;</p> <p>6.Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;</p> <p>7.Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</p> <p>8.Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.</p> <p>10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
<p><b>Допущения и ограничения проведения оценки</b></p>	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <p>Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</p> <p>Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p> <p>Специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;</p> <p>Объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами конструктивных элементов, которые могли бы повлиять на их стоимость;</p> <p>Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;</p> <p>Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;</p> <p>Заказчиком не предоставлена актуальная техническая и право подтверждающая документация (документы основания). Характеристики оцениваемого имущества установлены со слов представителей заказчика и в результате переписки по электронной почте. Некоторые дополнительные параметры получены посредством математических расчетов;</p> <p>- Сведения о проводимых текущих и капитальных ремонтах отсутствуют. Можно предположить, что объекты оценки выполняют свою функцию, но неисправности и аварии могут случиться в любой момент.</p>

<p><b>Допущения отношении оцениваемых прав</b></p>	<p><b>в</b></p> <p>Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>Выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности.</p> <p>Согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Оценщиком не выявлено наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого, определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.</p>
<p><b>Допущения источникам информации, использованным отчете</b></p>	<p><b>к</b></p> <p>Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p><b>в</b></p> <p>Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.</p> <p>Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
<p><b>Допущения отношении используемых методов расчета</b></p>	<p><b>в</b></p> <p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>При расчетах стоимости Объекта учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования</p>
<p><b>Допущения ограничивающие условия к результату оценки</b></p>	<p><b>и</b></p> <p>Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для</p>

	расчета результата оценки.
<b>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</b>	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</li> <li>– суда, арбитражного или третейского суда;</li> <li>– уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</li> </ul> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>

#### **4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Настоящим ООО «ВВЦ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ВВЦ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса к объекту оценки и 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.

#### **СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Настоящим оценщик 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 не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором – 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.

#### **5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНИЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.04.2025г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.04.2025г.

##### **5.1. Требования достаточности и достоверности информации**

Информация, предоставленная Заказчиком, считается Оценщиком достаточной, поскольку использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Все копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными.

**6.ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**  
**6.1 Технические параметры и другие характеристики объекта оценки**

№ п/п	Объект оценки
1	– помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010101:8223, площадь 50,5 кв.м., подвал, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д.43, пом.37; – помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010101:8224, площадь 10,7 кв.м., подвал, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д.43, пом.38

**Характеристика оцениваемого имущества**

Объект оценки №1	Наименование объекта	Нежилое помещение
	Литера, №	Пом.37
	Использование	Нежилое
	Площадь	50,5 кв.м.
	Высота	-
	Строительный объем	-
	Год постройки	н/св
	Этажность	Подвал № подвал
	Фундаменты	-
	Стены	Кирпичные
	Перегородки	Кирпичные
	Перекрытия	ж/б
	Крыша	Скатная, железная
	Полы	Цементные
	Проемы оконные/дверные	-
	Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, побелка
	Коммуникации	Централизованные
Балансовая/остаточная стоимость – нет сведений.		
Кадастровая стоимость – 1687255,00 рублей		
Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки см Техдокументацию и фотоматериал в Приложении		

Объект оценки №2	Наименование объекта	Нежилое помещение
	Литера, №	Пом.38
	Использование	Нежилое
	Площадь	10,7 кв.м.
	Высота	-
	Строительный объем	-
	Год постройки	н/св
	Этажность	Подвал № подвал
	Фундаменты	-
	Стены	Кирпичные
	Перегородки	Кирпичные
	Перекрытия	ж/б
	Крыша	Скатная, железная
	Полы	Цементные
	Проемы оконные/дверные	-
	Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, побелка
	Коммуникации	Электроснабжение
Балансовая/остаточная стоимость – нет сведений.		
Кадастровая стоимость – 427522,89 рублей		
Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки см Техдокументацию и фотоматериал в Приложении		

## 6.2. Анализ технического состояния здания (сооружения)

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

$$I_{\text{сов}} = 1 - ((1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{фун}}) * (1 - I_{\text{внш}})),$$

где  $I_{\text{сов}}$  - совокупный износ объекта оценки;

$I_{\text{физ}}$  - физический износ объекта оценки;

$I_{\text{фун}}$  - функциональный износ объекта оценки;

$I_{\text{внш}}$  - внешний (экономический) износ объекта оценки.

<b>Физический износ</b>	Физический износ является потерей стоимости в результате естественного старения в процессе эксплуатации, ветхости, гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов сооружения. Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым. С учетом имеющейся у оценщика информации величина физического износа недвижимого имущества определена по критериям нижеприведенной таблицы, составленной в обобщенном виде с учетом положений, изложенных в «Методике определения физического износа гражданских зданий» / утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404.. Таблица 1. Шкала технического состояния для определения физического износа зданий, сооружений		
	Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень физического износа, %
	Отличное	Новое здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
	Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
	Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
	Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
	Неудовлетворительное	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
	Аварийное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100
Величина физического износа здания на дату проведения оценки определена на усредненном уровне в целом для здания: 50%. Для проверки экспертного анализа проведен расчет физического износа с помощью онлайн-калькулятора «Определение износа зданий различных классов конструктивной системы»:			

	<p><b>Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы</b></p> <p>Расчет величины физического износа зданий и сооружений согласно исследованию «Величина физического износа объектов капитального строительства»</p> <p><b>Для зданий и сооружений</b></p> <p>Выберите класс здания <input type="text" value="КС-1, КС-1А, КС-2"/></p> <p>Укажите возраст здания, в годах <input type="text" value="61"/>   В интервале от 0 до 100 лет</p> <p><input type="button" value="Рассчитать"/></p> <p><b>Результат расчета физического износа по параметрам:</b>  <b>Возраст 61</b>  <b>Физический износ 45%</b></p> <p><b>Тип: Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь</b>  <b>Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь</b>  <b>Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина</b></p> <p><b>Справка:</b>  Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич, несущие - железобетон, сталь  Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки, несущие - железобетон, сталь  Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич, несущие - древесина</p> <p>Источник информации: Корсаков Р.О. (2015), <a href="#">Величина физического износа объектов капитального строительства</a> [ [ зеркала ] ], Группа Компаний «Аверс», 28.10.2015  Далее по теме: <a href="#">ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»</a>  <a href="#">Нормативные сроки эксплуатации конструкций зданий</a></p> <p>Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич, несущие - железобетон, сталь  Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки, несущие - железобетон, сталь  Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич, несущие - древесина  Класс конструктивной системы КС-3. Здания. Ограждающие конструкции - железобетон, несущие - железобетон в бескаркасных системах  Класс конструктивной системы КС-4. Здания. Ограждающие конструкции - железобетон, несущие - железобетон в каркасных системах  Класс конструктивной системы КС-5. Здания. Ограждающие конструкции - железобетон, несущие - сталь  Класс конструктивной системы КС-6. Здания. Ограждающие конструкции - тонкий металлический лист и эффективные теплоизоляционные материалы, несущие - железобетон, сталь  Класс конструктивной системы КС-6А. Здания. Ограждающие конструкции - стекло, несущие - железобетон или стальной каркас</p> <p><a href="https://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&amp;type=0&amp;age=61">https://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&amp;type=0&amp;age=61</a></p>
<p><b>Функциональное устаревание</b></p>	<p>Под функциональным устареванием понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Признаков функционального устаревания имущества не выявлено.</p>
<p><b>Внешнее (экономическое) устаревание</b></p>	<p>Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей. Признаков внешнего устаревания имущества не выявлено.</p>

### 6.3. Описание и анализ локального местоположения

**Ивановская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Областной центр — город Иваново.**

#### **География.**

Ивановская область расположена в центре европейской части России. Большая часть лежит в междуречье Волги и Клязьмы. Площадь — 21 437 км<sup>2</sup> (одна из самых маленьких областей России, больше только Калининградской). Граничит с Владимирской, Нижегородской, Костромской и Ярославской областями. Протяженность территории с севера на юг — 158 км, с запада на восток — 230 км.



**Экологическое состояние.** Экологическое состояние в области относительно благоприятное. Очагами загрязнения являются промышленно развитые города Иваново, Шуя и Кинешма.

Из природоохранных объектов выделяется федеральный Клязьминский заказник на территории Савинского и Южского районов, площадью 21 000 га, охраняющий в целом природный комплекс обитающих в нём видов животных, в частности, выхухоли.

С 6 по 16 мая 2010 года в Ивановской области полыхал огромный лесной пожар. Выгорело около 10 тыс. га леса.

В 1971 году на территории Ивановской области был произведён мирный подземный ядерный взрыв «Глобус-1». Во время взрыва произошёл аварийный выброс радиоактивных веществ на поверхность. В настоящий момент проводятся работы по реабилитации объекта.

**Население.** Численность населения области по данным Росстата составляет 905 900 чел. (2024). Плотность населения — 42,26 чел./км<sup>2</sup> (2024). Городское население — 83,6 % (2022).

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.

**Административно-территориальное деление.** В состав области входят 21 район, 4 городских района (в г. Иваново — Ленинский, Советский, Октябрьский, Фрунзенский), 6 городов областного подчинения, 11 городов районного подчинения и 31 рабочий посёлок.

Городские округа: Вичуга, Иваново, Кинешма, Кохма, Тейково, Шуя.

Муниципальные районы: Верхнеландеховский район (Верхний Ландех), Вичугский район (Вичуга, не входит в район), Гаврилово-Посадский район (Гаврилов Посад), Заволжский район (Заволжск), Ивановский район (Иваново, не входит в район), Ильинский район (Ильинское-Хованское), Кинешемский район (Кинешма, не входит в район), Комсомольский район (Комсомольск), Лежневский район (Лежнево), Лухский район (Лух), Палехский район (Палех), Пестяковский район (Пестяки), Приволжский район (Приволжск), Пучежский район (Пучеж), Родниковский район (Родники), Савинский район (Савино), Тейковский район (Тейково, не входит в район), Фурмановский район (Фурманов), Шуйский район (Шуя, не входит в район), Южский район (Южа), Юрьевецкий район (Юрьевец).

**Экономика.** В Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в регионах России по итогам 2021 года Ивановская область заняла девятое место.

Валовой региональный продукт: 171 млрд рублей (2015)

ВРП на душу населения по состоянию на 2019 год являлся самым низким в Центральном федеральном округе.

Структуру экономики отличает высокая (для центральной России) доля сектора государственных услуг (17,6 % ВРП в 2006 году). В промышленности формируется около 34,1 % ВРП (2006) (42,2 % — 2005), из них 20,1 % в обрабатывающих производствах (прежде всего лёгкая промышленность, энергетика и машиностроение), 3,9 % (2006) — в строительном комплексе, 9,7 % — в энергетике. В агропромышленном комплексе создаётся 8,0 % ВВП (2006) (9,4 % — 2005).

**Промышленность.** В объёме промышленного производства выделяются лёгкая промышленность (32,8 % — самая высокая в России), электроэнергетика (24 %), машиностроение (20 %), пищевая

промышленность (18 %) и деревообработка (3 %).

**Пищевая промышленность.** Наиболее крупные предприятия: Ивановский филиал ОАО «САН ИнБев» — завод-производитель популярных марок пива, ОАО «Шуйский маслоэкстракционный завод» закрыт в 2009 году, ОАО «Мясокомбинат „Шуйский“» закрыт, ЗАО «Ивановский бройлер», ОАО «Спиртзавод „Петровский“» закрыт, ОАО «Кинешемская птицефабрика».

**Машиностроение и металлообработка.** Ивановский автокрановый завод (Иваново) — производство автомобильных кранов; на грани банкротства. Работает на 10 %

«Кранэкс» (Иваново) — производство гусеничных гидравлических экскаваторов; на грани банкротства. Работает на 10 %

«Профессионал» (Иваново) — производство навесного оборудования для строительной техники;

«Строммашина» (Кохма) — производство башенных кранов, автомобильных кранов, строительных металлоконструкций; Не работает. Объявлен банкротом. Закрыт

Ивановский завод тяжёлого станкостроения (Иваново) — производство расточных станков и горизонтальных обрабатывающих центров; Не работает. Закрыт. Помещения сдаются в аренду.

«Верхневолжский сервисный металлоцентр» (Ново-Талицы) — металлообработка;

Родниковский машиностроительный завод (Родники) — производство горно-шахтного оборудования, автобусов марки «Родник»;

Завод подъёмников (Лежнево) — производство самоходных и несамоходных подъёмников ножничного, коленчатого и телескопического типа, подъёмных столов различного назначения;

«Кинешма Аутомотив Компонентс» (Кинешма) — производство компонентов для автомобилей;

«Стандартпласт» (Иваново, Лежнево) — производство шумоизоляционных материалов для автопроизводителей АвтоВАЗ, ГАЗ, ЛиАЗ, УАЗ, ПАЗ, Hyundai Motor.

**Лёгкая промышленность.** Ведущей отраслью по объёмам производимой продукции является текстильная промышленность. Наиболее крупные предприятия отрасли:

- хлопчатобумажный комбинат «Шуйские ситцы» (Шуя) — полный цикл переработки хлопка;

- ОСП «Родники Текстиль» ООО «Нордтекс» (Родники) — производство тканей для специальной и корпоративной одежды;

- текстильная компания «Красная Талка» (Иваново) — производство ситца, бязи, фланели, сатина и других;

- хлопчатобумажный комбинат «Тейковская мануфактура» (Тейково) — производство ситца, бязи, фланели, сатина, поплина и других;

- швейные предприятия: «Яковлевская мануфактура», «Швейная фирма «Айвенго», «Полёт», «Фабрикант», «Шуйская мануфактура», «Кармил», «ШуяТекс+», «Швейник» (Вичуга), «Пучежская швейная компания»;

- «Орматек» (Иваново, Кохма) — производство анатомических матрасов, подушек, наматрасников, кроватей, мебели.

- В январе 2023 корпорацией «Ростех» было запущено в области собственное производство парашютной ткани.

**Энергетика.** По состоянию на начало 2021 года, на территории Ивановской области эксплуатировались 6 тепловые электростанции общей мощностью 874,9 МВт. В 2020 году они произвели 1454 млн кВт·ч электроэнергии.

Электроэнергия в Ивановской области вырабатывается на тепловых электростанциях. Крупнейшие объекты контролируются ПАО «Т Плюс» и АО «Интер РАО — Электрогенерация». Это Ивановская ТЭЦ-2 (200 МВт, 671,5 Гкал·час), Ивановская ТЭЦ-3 (330 МВт, 876 Гкал·час) и Ивановские ПГУ (325 МВт на основе парогазовой установки) (г. Комсомольск)

Крупнейшие линии электропередачи: ВЛ Костромская ГРЭС — Москва, ВЛ-500 кВ Костромская ГРЭС — Владимирская ПС, ВЛ 220 Костромская ГРЭС — Вичуга — 1, ВЛ 220 Костромская ГРЭС — Вичуга — 2, ВЛ 220 кВ ПС «Заря» — Вичуга. Крупнейшие подстанции расположены в Вичуге и Кинешме (ОАО «ФСК ЕЭС»). Сеть внутренних линий на 2008 год составляла 15,95 тыс. км, действовали 3912 подстанций (филиал «Ивэнерго» ОАО «МРСК Центра и Приволжья»). Объём передачи электроэнергии по сетям превышал 2,5 млрд кВт·ч в год.

**Сельское хозяйство.** На 1 января 2021 года численность сельского населения 179.668 человек, около 18 % населения Ивановской области. Ведущая отрасль сельского хозяйства — животноводство молочно-мясного направления, представлено льноводство, картофелеводство и лесное хозяйство.

В 2019 году продукция сельского хозяйства 17,2 млрд рублей, из них продукция животноводства 10,5 млрд рублей, растениеводства 6,7 млрд рублей. Индекс продукции животноводства 98,4 %, средний годовой удой молока от коровы 4791 кг.

На 1 января 2020 года в хозяйствах всех категорий насчитывалось 63,2 тыс. голов крупного рогатого скота (74,4 % в сельхозпредприятиях), из них коров 26,4 тыс. голов (72,0 % в сельхозпредприятиях), 15,4 тыс. свиней (51,1 % в сельхозпредприятиях), 16,1 тыс. овец и 9,3 тыс. коз (15,1 % в сельхозпредприятиях), 0,3 тыс. лошадей, 3,0 млн голов птицы.

**Транспорт.** Основные транспортные узлы региона — Иваново и Кинешма. Особенностью транспортной сети является отсутствие крупных транзитных потоков, за исключением волжского водного

пути.

**Автомобильный транспорт.** На территории области 5244 км автомобильных дорог общего пользования, из них 5017 км с твёрдым покрытием.

Основные автомобильные дороги:

- Подход от М7 «Волга» к Иванову протяжённостью 102 км
- Р600 Кострома — Иваново протяжённостью 105 км, проходящая через Фурманов и Приволжск.
- Автодорога Иваново — Нижний-Новгород, проходящая через города Шуя, Палех и посёлок Пестяки.
- Автодорога Р79, связывающая областные центры Иваново и Ярославль.
- Региональная дорога протяжённостью 265 км, проходящая с запада на восток региона и связывающая между собой города Юрьевец — Кинешма — Вичуга — Родники — Иваново — Тейково и западный посёлок Ильинское-Хованское.
- Продолжается реконструкция автодороги Ковров — Шуя — Кинешма и строительство автодороги Заволжск — Островское. После окончания строительства появится возможность нового прямого выхода из центральных регионов России через Шуя, Родники, Кинешму на северный транспортный коридор.

**Железнодорожный транспорт.** Протяжённость железных дорог области — 590 км, из них 345 км общего пользования.

Железнодорожный транспорт имеет в основном местное и региональное значение (линии Иваново — Александров, Иваново — Комсомольск, Иваново — Новки, Иваново — Кинешма, Ермолино — Фурманов, Фурманов — Нерехта, Фурманов — Волгореченск и Заволжск — Первушино), все линии однопутные на тепловозной тяге; крупное локомотивное депо, товарная станция Иваново. За 2006 год перевезено 3,1 млн пассажиров и 1,5 млн тонн грузов.

Ранее действовали несколько узкоколейных линий в Ивановском, Комсомольском, Шуйском и Южском районах (Балахнинско-Шуйская сеть узкоколейных железных дорог). Сохранилась электрифицированная узкоколейная линия силикатного завода в Иваново. 13 марта 2018 года запущен регулярный маршрут скоростного электропоезда «Ласточка» сообщением Москва — Иваново — Москва 4 раза в день.

**Водный транспорт.** Основные судоходные пути протяжённостью 220 км, проходящие по реке Волге, дают возможность удобного как межрегионального, так и международного грузового водного сообщения. Продолжительность навигационного периода составляет 210 суток. Имеется грузовой Кинешемский порт, речной вокзал с причалами в Кинешме и причал в Юрьевце, пассажирский причал в городе Плёсе.

В эксплуатации находятся 6 пассажирских и 10 буксирных судов. Внутренними перевозками в 2006 году перевезено 60 тыс. человек и 0,4 млн тонн грузов, грузооборот составил 28 млн тонно-километров.

**Воздушный, городской транспорт.** В Иваново действует аэропорт федерального значения Иваново-Южный, способный принимать основные пассажирские суда, вертолёты всех типов. В 2016 году Иваново было связано регулярными рейсами с Москвой и Санкт-Петербургом (авиакомпания РусЛайн) и сезонными с Симферополем и Сочи (авиакомпания Нордавиа). Действует военный аэродром «Иваново-Северный». В Иваново есть также спортивный аэродром «Ясюниха», имеются также аэропорт в Кинешме и аэродром в Юрьевце, регулярные рейсы не выполняются.

В Иваново проложено около 150 км троллейбусных линий, действует троллейбус. До 2008 года в областном центре действовал трамвай.

**Трубопроводы.** Через регион проходят две нитки нефтепровода Нижний-Новгород — Ярославль, предназначенные для поставок сибирской и урало-поволжской нефти на Ярославский, Московский и Киришский нефтеперерабатывающие заводы, а также для экспорта через балтийский порт Приморск. Объём перекачки превышает 20 млн т. в год. Ведётся строительство ветки Второво — Ярославский НПЗ экспортного нефтепродуктопровода «Север», в 2008 году закончено строительство первого пускового комплекса, мощность составляет 8,4 млн т. год, планируется доведение до 24 млн т. год (ОАО «Транснефть»).

С юга на север через область проходит региональный газопровод Нижний Новгород — Иваново — Ярославль с крупной компрессорной станцией в Иваново и ответвлениями к большинству районов. Не газифицированы Пучежский, Юрьевецкий, Лухский (строительство), Верхнеландеховский, Пестяковский, Гаврилово-Посадский (строительство) районы.

**Ива́ново (в 1871—1932 годах — Ива́ново-Вознесё́нск) — город (с 1871 года) в России на берегах реки Увудь, административный центр Ивановской области, образует городской округ Иваново. Население — 406 113 чел.**

Город Иваново расположен в центре Ивановской области на берегу реки Увудь в 290 км к северо-востоку от Москвы и примерно в 100 км от Ярославля, Владимира и Костромы. Координаты — 57° с. Ш. 41° в. Д. Территория города составляет 10 484 га, из них застроено 2 353 га.

Административно город состоит из четырёх районов (население в чел.):

- Фрунзенский (100 983)
- Октябрьский (до 1961 года — Сталинский) (76 972)

- Советский (52 054)
- Ленинский (131 635)

По официальным данным экологическая обстановка в Ивановской области в целом оценивается как удовлетворительная, однако состояние водоёмов на территории города таковым не является. Реки, протекающие через город, в основном загрязнены бытовым мусором. В городе стоит проблема снабжения горожан чистой питьевой водой, которая в основном берётся из Увдовского водохранилища.

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 1990-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.

За последние годы свои представительства в Иваново открыли Согаз (единый административный центр, с 2017 года), Интер РАО (общий центр обслуживания предприятий группы, с 2019 года), Россети Центр и Приволжье (площадка контакт-центра, с 2019 года), создав в общей сложности 2,2 тысячи рабочих мест.

Через Иваново проходят российские автодороги федерального значения Р132 «Золотое кольцо», региональные автодороги 24К-090, 24Р-093 и 24К-260.

Иваново остается одним из немногих городов, в котором нет полноценной объездной дороги. Восточный обход Иванова был начат в 2008 году, в строительство развязки у деревни Бурмакино на шуйской трассе был вложен почти 1 млрд рублей, в настоящее время проект заморожен. Лишь в конце 2020 года появился Западный обход, соединяющей аэропорт с улицей Станкостроителей. Участок протяженностью 2,8 км построен в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги», расчетная интенсивность движения составляет 10 тысяч автомобилей в сутки. Реализация проекта обошлась в 708 млн рублей. Данная дорога позволила убрать с улиц города транзитный трафик с Ярославского и Владимирского направлений и связала федеральную трассу Р132 «Золотое кольцо» с существующим участком Западного обхода.

В конце 2021 года по нацпроекту «Безопасные качественные дороги» начато строительство первого в городе двухполосного путепровода на автодороге Иваново — Родники общей протяженностью 1,3 км, проходящего над железной дорогой (интенсивность движения более 50 составов в сутки). Интенсивность движения транспорта в этом месте достигает 14 тысяч автомобилей в сутки, что сопоставимо с загруженностью федеральных трасс.

Район месторасположения объекта – Октябрьский район — внутригородской район города Иваново.

Образован с введением в мае 1936 года административного деления города на районы. Первоначально назывался Сталинский, затем в 1961 году переименован в Октябрьский. Назван в честь Октябрьской революции. В 1979 году восточная часть территории района, расположенная на левом берегу реки Талки, отошла к Советскому району.

Район занимает центральную и северную часть города. От Фрунзенского и Ленинского районов его отделяет река Увдь. Граница с Советским районом проходит по реке Талке, железной дороге и Шереметевскому проспекту (ранее Проспект Фридриха Энгельса). В состав района входит местечко Фряньково.

На территории района располагается ряд крупных предприятий: машиностроительная компания «Кранэкс», машиностроительный завод «Ивэнергомаш», производитель текстильного оборудования «ИвтекМАШ», ОАО «Ивэнерго», мукомольный комбинат «Зернопродукт», ТРЦ «Серебряный город», нефтебаза и многие другие.

В Октябрьском районе расположена широкая сеть социально-культурных учреждений: школы, дошкольные и лечебные учреждения, библиотеки, музеи, кинотеатр «Современник». Много предприятий общественного питания, торговли, бытового обслуживания населения.



АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ

7.1. Обзор экономической ситуации в России

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+6,1	+7,3

№		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
3.	Инвестиции в осн. капитал (3/4 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+10,5	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6
6.	Продукция сельского хозяйства – 8,9 трлн руб.	+0,2	-3,2
7.	Строительство (объем СМР) – 14,22 трлн. руб.	+9,0	+2,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 170,8 млн. кв.м. - в том числе, жилых зданий и помещений – 132,4 млн. кв.м.	+7,5	+0,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 527,9 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3
10.	Грузооборот транспорта – 5,574 трлн. т-км.	-0,6	+0,4
11.	Оборот розничной торговли – 55,6 трлн. руб.	+6,4	+7,2
12.	Объем платных услуг населению – 17,21 трлн. руб.	+6,9	+3,3
13.	Оборот общественного питания – 3,44 трлн. руб.	+13,9	+9,0
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+12,1
	- <b>потребительская</b>	+5,9	+9,5

(изменение в рублях)

	23/22г., %	Янв-ноябрь 24/23, %
15. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
- номинальная (ноябрь - 86 399 руб.)	+14,1	+16,8
- реальная (исключая инфляцию)	+7,2	+7,3

(изменение в рублях в текущих ценах)

	23/22г., %	ноябрь 24/23г., %
16. Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.24 - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+23,4 +30,1	+7,2 +10,7
17. Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.12.24	+23,9	+20,4
18. Международные резервы (ЗВР), на 31.01.25г.: 620,8 млрд. долл. США	-1,7	+5,6
19. Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
20. Государственный внешний долг, на 01.01.25г. 52,11 млрд. долл. США	0,0	-2,3

Другие показатели		01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 10.02.2025	61,91	85,75	97,28
23.	Нефть Brent на 10.02.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	75,63

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей

отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики.

В результате, как видим, в течение 2023-2024 гг. макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение – Росстат стр. 28), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

#### **Тенденции на рынке недвижимости**

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,
- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижается из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

### **Перспективы рынка недвижимости**

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, появлению новой архитектуры, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем эконом-класса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и замедлило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура

отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития. Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка») и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания, комплексы и площадки, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт. Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>

**Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций по видам экономической деятельности в 3 кв. 2024 года, %**  
(<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2024.pdf> - по регионам).

**Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по данным <https://rosreestr.gov.ru/> по данным <https://rosreestr.gov.ru/>**

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	Янв-дек 2023	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2023	Янв-дек 2024	динамика
<b>Российская Федерация</b>	<b>1 009 277</b>	<b>812 201</b>	<b>0,80</b>	<b>938 281</b>	<b>769 557</b>	<b>0,82</b>
<b>Всего по Центральному ФО:</b>	<b>323 498</b>	<b>269 767</b>	<b>0,83</b>	<b>295 561</b>	<b>254 885</b>	<b>0,86</b>
Белгородская область	3 074	1 506	0,49	3 034	1 506	0,50
Брянская область	3 603	2 852	0,79	3 376	2 725	0,81
Владимирская область	4 047	2 805	0,69	3 599	2 740	0,76
Воронежская область	17 126	12 382	0,72	16 557	11 742	0,71
Ивановская область	3 173	2 299	0,72	2 518	1 995	0,79
Калужская область	3 892	2 578	0,66	3 632	2 503	0,69
Костромская область	1 842	1 365	0,74	1 828	1 362	0,75
Курская область	2 351	1 594	0,68	2 313	1 582	0,68
Липецкая область	2 429	3 071	1,26	2 410	3 001	1,25
Московская область	79 486	71 234	0,90	67 841	61 833	0,91
Орловская область	2 213	1 730	0,78	2 119	1 710	0,81
Рязанская область	8 000	8 170	1,02	7 585	8 005	1,06
Смоленская область	3 292	2 459	0,75	3 143	2 431	0,77
Тамбовская область	2 666	2 638	0,99	2 592	2 637	1,02
Тверская область	4 045	2 846	0,70	3 977	2 798	0,70
Тульская область	9 943	7 669	0,77	9 143	7 541	0,82
Ярославская область	5 934	5 559	0,94	5 214	5 064	0,97
Москва	166 402	137 010	0,82	154 700	133 710	0,86

## 7.2. Анализ экономической ситуации в Ивановской области

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Показатели</b>	<b>Январь - февраль 2025 года</b>	<b>в % к январю - февралю 2024 года</b>
<b>Индекс промышленного производства, %</b> в том числе:	-	<b>103,2</b>
добыча полезных ископаемых, %	-	<b>126,2</b>
обрабатывающие производства, %	-	99,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	<b>117,1</b>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	<b>100,0</b>
<b>Объем инвестиций в основной капитал</b> (январь – декабрь 2024 года), млн рублей	70 203,5	93,7
<b>Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м</b>	159,8	<b>176,5</b>
<b>Объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей</b>	5 253,0	<b>140,4</b>
<b>Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (январь – декабрь 2024 года),</b>	28 430,2	98,0

Показатели	Январь - февраль 2025 года	в % к январю - февралю 2024 года
млн рублей		
<b>Оборот розничной торговли, млн рублей</b>	50 472,0	<b>104,6</b>
<b>Объем платных услуг, оказанных населению области, млн рублей</b>	12 094,4	<b>102,3</b>
<b>Оборот общественного питания, млн рублей</b>	1 720,5	<b>110,4</b>
<b>Индекс потребительских цен (к январю –февралю 2024 года), %</b>	-	110,8
<b>Индекс потребительских цен (к декабрю 2024 года), %</b>	-	102,9
<b>Среднемесячная заработная плата (январь 2025 года), рублей</b>	50 904,1	<b>117,7</b>
<b>Реальная заработная плата (январь 2025 года), %</b>	-	<b>106,5</b>
<b>Уровень безработицы к экономически активному населению на конец февраля, %</b>	<b>0,2</b>	-

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

## 8. Анализ рынка недвижимости

### 8.1. Общая характеристика

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

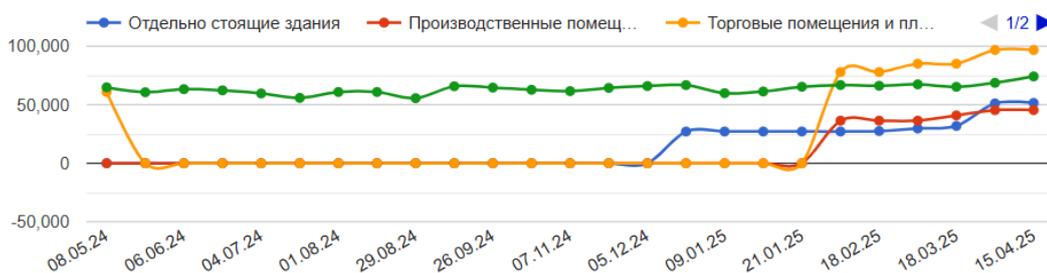
- здания правительственных и административных учреждений; - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты; - религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

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

### Общая ситуация на рынке продажи коммерческой недвижимости в г. Иваново

Рассчитываем по параметрам: Иваново. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 15.04.2025)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	51 529 руб.	+ 51 529 руб. За м <sup>2</sup>	75 000 ... 130 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	45 371 руб.	+ 45 371 руб. За м <sup>2</sup>	86 670 ... 200 004 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	96 706 руб.	+ 35 859 руб. За м <sup>2</sup>	2 000 010 ... 74 274 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	74 167 руб.	+ 9 332 руб. За м <sup>2</sup>	1 500 030 ... 63 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Помещ свободн назнач за м <sup>2</sup> ,
15 апреля 2025	51529.4	+0.82%	45371	+0%	96705.5	+0%	74167.1
01 апреля 2025	51105.3	+37.67%	45371	+9.94%	96705.5	+12.1%	68696.1
18 марта 2025	31853.9	+6.84%	40861.35	+11.04%	85001	+0%	65284.1
04 марта 2025	29675.75	+7.34%	36351.7	+0%	85001	+8.4%	67363.1
18 февраля 2025	27497.6	+1.46%	36351.7	+0%	77863.7	+0%	66151.1
04 февраля 2025	27095.1	+0%	36351.7		77863.7		66796.1
21 января 2025	27095.1	+0%	0		0		65295
16 января 2025	27095.1	+0%	0		0		61281.1
09 января 2025	27095.1	+0%	0		0		59863.1
26 декабря 2024	27095.1		0		0		66751.1
05 декабря 2024	0		0		0		65921.1
21 ноября 2024	0		0		0		64325.1
07 ноября 2024	0		0		0		61608.1
10 октября 2024	0		0		0		62752.1
26 сентября 2024	0		0		0		64600.1
12 сентября 2024	0		0		0		65750.1
29 августа 2024	0		0		0		55551.1
15 августа 2024	0		0		0		60848.1
01 августа 2024	0		0		0		60848.1
18 июля 2024	0		0		0		55836.1
04 июля 2024	0		0		0		59632.1

**Общая ситуации на рынке аренды коммерческой недвижимости в г. Иваново**

**Рассчитываем по параметрам:** Иваново. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м<sup>2</sup>



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 15.04.2025)
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	242 руб.	+ 242 руб. За м <sup>2</sup>	
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	1 016 руб.	+ 107 руб. За м <sup>2</sup>	16 000 ... 80 005 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	924 руб.	- 272 руб. За м <sup>2</sup>	10 434 ... 552 300 руб. за объект

## Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
15 апреля 2025	241.7	+0%	1015.9	+0%	923.7	-57.31%
01 апреля 2025	241.7	+0%	1015.9	+22.98%	1453.1	-10.16%
18 марта 2025	241.7	+0%	782.4	+29.84%	1600.8	+6.18%
04 марта 2025	241.7	-53.35%	548.9	+0%	1501.8	+41.93%
18 февраля 2025	370.65	-34.79%	548.9	+0%	872.1	-4.85%
04 февраля 2025	499.6	+0%	548.9	+0%	914.4	+5.3%
21 января 2025	499.6	+0%	548.9	+0%	865.9	-2.81%
16 января 2025	499.6	+0%	548.9	+0%	890.2	-102.22%
09 января 2025	499.6	+0%	548.9	+0%	1800.2	+7.94%
26 декабря 2024	499.6	+0%	548.9	+0%	1657.2	-4.9%
05 декабря 2024	499.6	+0%	548.9	+0%	1738.4	+63.12%
21 ноября 2024	499.6		548.9	+0%	641.2	-181.55%
07 ноября 2024	0		548.9	+0%	1805.3	+73.68%
10 октября 2024	0		548.9	+0%	475.1	-34.77%
26 сентября 2024	0		548.9	+0%	640.3	+0%
12 сентября 2024	0		548.9	+0%	640.3	+20.43%
29 августа 2024	0		548.9	+0%	509.5	-21.77%
15 августа 2024	0		548.9	+0%	620.4	+0.48%
01 августа 2024	0		548.9	+0%	617.4	+14.98%
18 июля 2024	0		548.9	+0%	524.9	-7.79%
04 июля 2024	0		548.9	+0%	565.8	-12.35%

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

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- земельные участки;
- жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов:

**Универсальные производственно-складские объекты** - объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них.

Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

**Специализированные высококлассные складские объекты** – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением

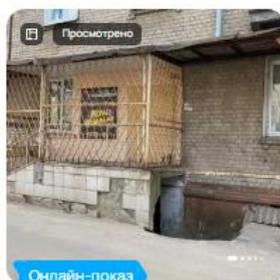


Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений продажи в сегменте оцениваемого объекта на дату оценки

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam)



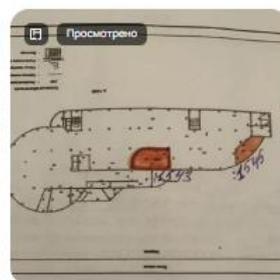
Производственное здание  
**3 600 000 Р с НДС**  
 40 770 Р за м<sup>2</sup>  
 ☉ Текстильный разъезд, 15  
 р-н Фрунзенский  
 16 сентября 2024



Свободного назначения,  
 54 м<sup>2</sup>  
**1 500 000 Р**  
 27 778 Р за м<sup>2</sup>  
 ☉ ул. Мархлевского, 40  
 р-н Фрунзенский  
 3 недели назад



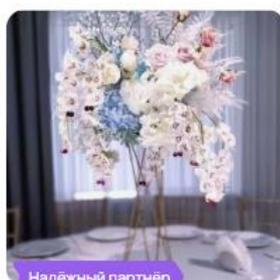
Свободного назначения,  
 25,4 м<sup>2</sup>  
**950 000 Р с НДС**  
 37 402 Р за м<sup>2</sup>  
 ☉ ул. Мархлевского, 31Б  
 р-н Фрунзенский  
 1 неделю назад



Коммерческая  
 недвижимость  
**1 000 000 Р**  
 10 000 Р за м<sup>2</sup>  
 ☉ Шереметевский пр-т, 85Г  
 р-н Октябрьский  
 16 марта 20:57



Свободного назначения,  
 13,8 м<sup>2</sup>  
**800 000 Р**  
 57 971 Р за м<sup>2</sup>  
 ☉ Солнечная ул., 14  
 р-н Октябрьский  
 20 марта 15:26



Свободного назначения,  
 80 м<sup>2</sup>  
**1 200 000 Р с НДС**  
 15 000 Р за м<sup>2</sup>  
 ☉ ул. Станкостроителей, 1  
 р-н Фрунзенский  
 20 февраля 13:58



Свободного назначения,  
 65 м<sup>2</sup>  
**4 311 000 Р**  
 66 323 Р за м<sup>2</sup>  
 ☉ 4-я Сосневская ул., 128  
 р-н Советский  
 1 неделю назад



Склад, 5,2 м<sup>2</sup>  
**350 000 Р**  
 67 308 Р за м<sup>2</sup>  
 ☉ мкр-н Московский, 3  
 р-н Ленинский  
 10 июля 2024



Свободного назначения,  
 56,9 м<sup>2</sup>  
**1 138 000 Р**  
 20 000 Р за м<sup>2</sup>  
 ☉ 2-й Минский пер., 4к2  
 р-н Октябрьский  
 25 августа 2020



Свободного назначения,  
 39 м<sup>2</sup>  
**2 600 000 Р**  
 66 667 Р за м<sup>2</sup>  
 ☉ ул. Багаева, 2  
 р-н Фрунзенский  
 13 апреля 2022



Производство, 100 м<sup>2</sup>  
**5 200 000 Р**  
 52 000 Р за м<sup>2</sup>  
 ☉ 13-я Березниковская ул.,  
 46Б  
 р-н Фрунзенский  
 7 апреля 2023



Свободного назначения,  
 45 м<sup>2</sup>  
**1 500 000 Р**  
 33 333 Р за м<sup>2</sup>  
 ☉ 1-я Минеевская ул., 4  
 р-н Октябрьский  
 21 октября 2024

<b>Количество наблюдений</b>	<b>12</b>
<b>Диапазон цен, рублей за 1 кв.м.</b>	<b>10000-67308</b>
<b>Среднее значение, рублей за 1 кв.м.</b>	<b>39350</b>
<b>Медианное значение, рублей за 1 кв.м.</b>	<b>37586</b>

Линейчатая диаграмма с группировкой цен предложений продажи

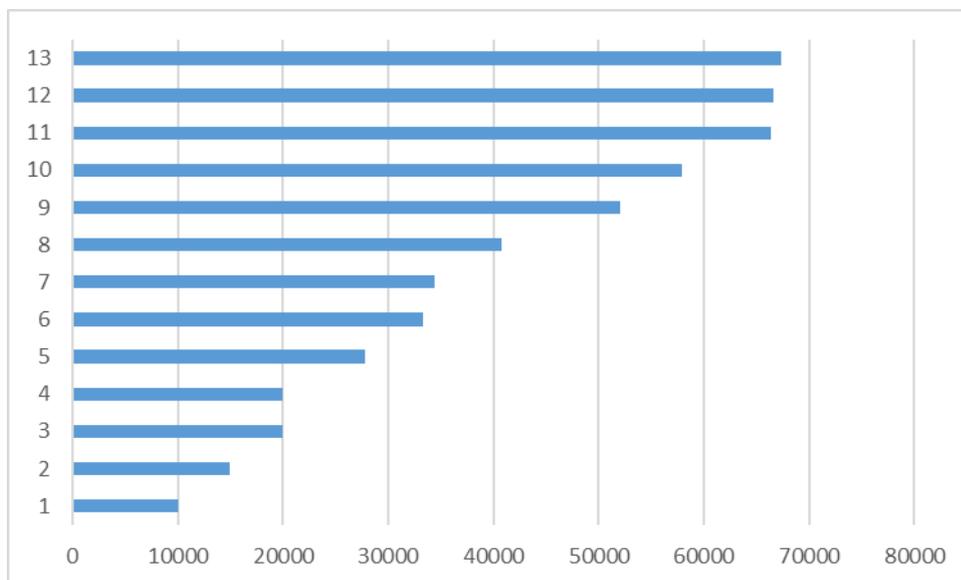
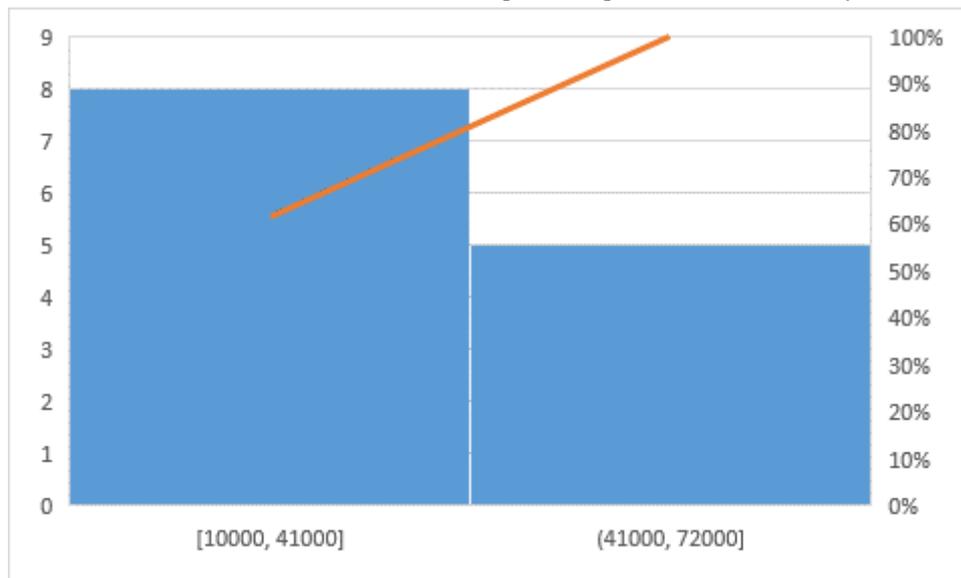
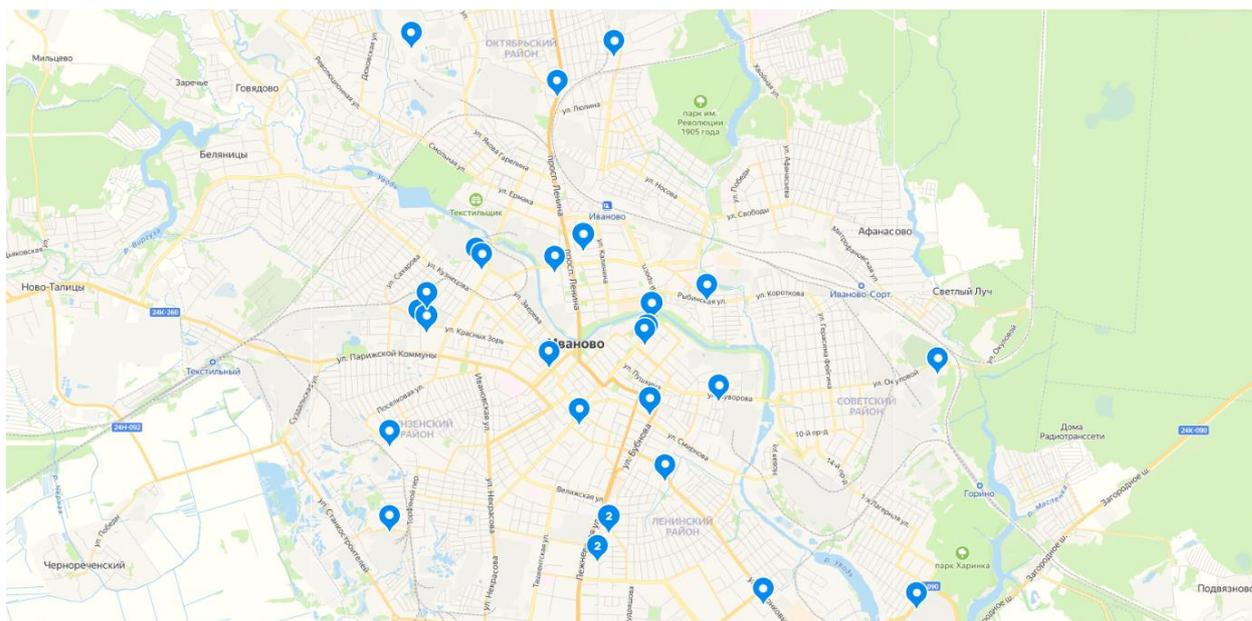


Диаграмма Парето отображает распределение данных в порядке убывания их частоты, линия совокупных значений на дополнительной оси отображает процент от итоговой суммы.



Текущие предложения аренды объектов производственно-складского и сходного назначения до 180 кв.м. в г. Иваново представлены картографически ниже.



**Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений аренды в сегменте оцениваемого объекта на дату оценки**

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam)

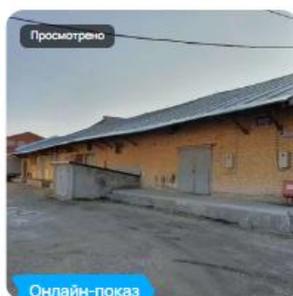


Онлайн-показ

Свободного назначения, 71 м<sup>2</sup>  
**563 Р в месяц за м<sup>2</sup>**  
 ☉ ул. Шошина, 2  
 р-н Советский  
 2 недели назад

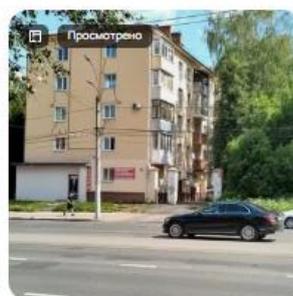


Склад 40 м<sup>2</sup>-320 м<sup>2</sup>  
**500 Р в месяц за м<sup>2</sup>**  
 ☉ ул. Красных Зорь, 28  
 р-н Фрунзенский  
 31 июля 2020



Онлайн-показ

Склад, 25 м<sup>2</sup>  
**400 Р в месяц за м<sup>2</sup>**  
 ☉ Ярмарочная ул., 9  
 р-н Фрунзенский  
 3 февраля 2016

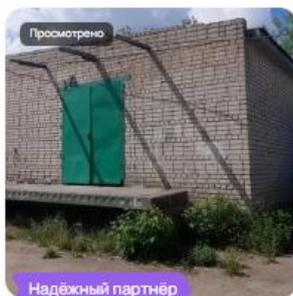


Производство, 130 м<sup>2</sup>  
**192 Р в месяц за м<sup>2</sup>**  
 ☉ Шереметевский пр-т, 20  
 р-н Ленинский  
 14 июля 2023



Онлайн-показ

Свободного назначения, 15 м<sup>2</sup>  
**833 Р в месяц за м<sup>2</sup>**  
 ☉ ул. Богдана Хмельницкого, 3  
 р-н Фрунзенский  
 9 января 15:19



Надёжный партнёр

Здание, 93.9 м<sup>2</sup>  
**193 Р в месяц за м<sup>2</sup> с НДС**  
 ☉ 4-я Деревенская ул., 23  
 р-н Октябрьский  
 1 июля 2024



Сдам помещение

свободного назначения, ...  
**490 Р в месяц за м<sup>2</sup>**  
 ☉ ул. Лётчика Лазарева, 4  
 р-н Ленинский  
 27 марта 13:04



Свободного назначения

**216 Р в месяц за м<sup>2</sup> с НДС**  
 ☉ ул. Постышева, 58  
 р-н Ленинский  
 3 недели назад



Онлайн-показ

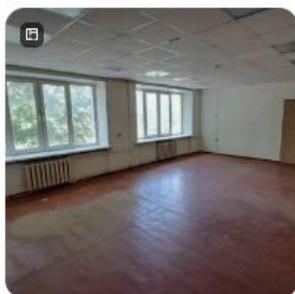
Свободного назначения, 110 м²

**409 Р в месяц за м²**

☉ ул. Суворова, 42

р-н Ленинский

1 неделю назад



Производство, 180 м²

**450 Р в месяц за м²**

☉ ул. Павла Большевикова, 27Г

р-н Советский

3 мая 2024



Онлайн-показ

Склад, 6 м²

**500 Р в месяц за м²**

☉ Шереметевский пр-т, 53

р-н Ленинский

28 июля 2021



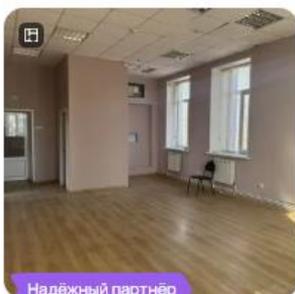
Свободного назначения, 111 м²

**599 Р в месяц за м²**

☉ ул. Фрунзе, 17

р-н Октябрьский

10 января 2024



Надёжный партнёр

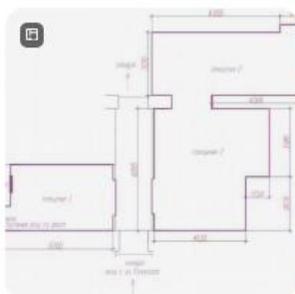
Свободного назначения 122,5 кв.м

**571 Р в месяц за м²**

☉ Красногвардейская ул., 33

р-н Ленинский

10 марта 15:00



Кузнецова, дом 8. 75 м² - цоколь, отдельный вход

**520 Р в месяц за м²**

☉ ул. Кузнецова, 8

р-н Фрунзенский

28 августа 2023



Онлайн-показ

Свободного назначения, 65 м²

**845 Р в месяц за м²**

☉ 1-я Полевая ул., 30

р-н Ленинский

21 февраля 2024



Производство, 168,5 м²

**620 Р в месяц за м²**

☉ ул. Окуловой, 80

р-н Советский

1 неделю назад



Сдам помещение свободного назначения,...

**484 Р в месяц за м²**

☉ ул. Лётчика Лазарева, 4

р-н Ленинский

7 февраля 19:19



Склад 167 кв м

**430 Р в месяц за м²**

☉ ул. Жиделева, 21

р-н Октябрьский

11 сентября 2024



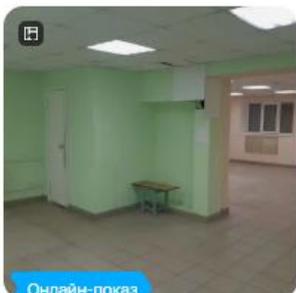
Свободного назначения, 87 м²

**793 Р в месяц за м²**

☉ ул. 9 Января, 20

р-н Октябрьский

18 ноября 2021



Онлайн-показ

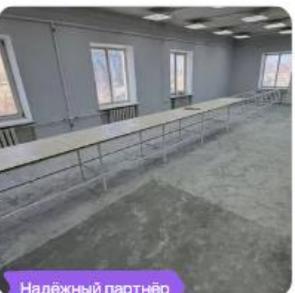
Свободного назначения 70 м²

**500 Р в месяц за м²**

☉ ул. Красных Зорь, 29/2

р-н Фрунзенский

4 августа 2024



Надёжный партнёр

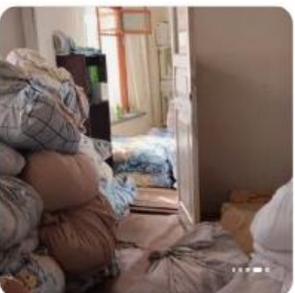
Свободного назначения 130 кв. рядом с центром

**446 Р в месяц за м²**

☉ 13-я Березниковская ул., 40

р-н Фрунзенский

8 февраля 21:08



Свободного назначения

**350 Р в месяц за м²**

☉ ул. Поляковой, 8

р-н Фрунзенский

3 недели назад



Офис, свободного назначения, от 60 до 120...

**600 Р в месяц за м²**

☉ Фрунзенский район, Рабфаковская ул., 2А

р-н Фрунзенский

21 января 10:23



Свободного назначения, 70 м²

**650 Р в месяц за м²**

☉ Шереметевский пр-т, 24

р-н Ленинский

3 октября 2022

Количество наблюдений	24
Диапазон цен, рублей за 1 кв.м./месяц	192-845
Среднее значение, рублей за 1 кв.м./месяц	506
Медианное значение, рублей за 1 кв.м./месяц	500

Линейчатая диаграмма с группировкой цен предложений аренды

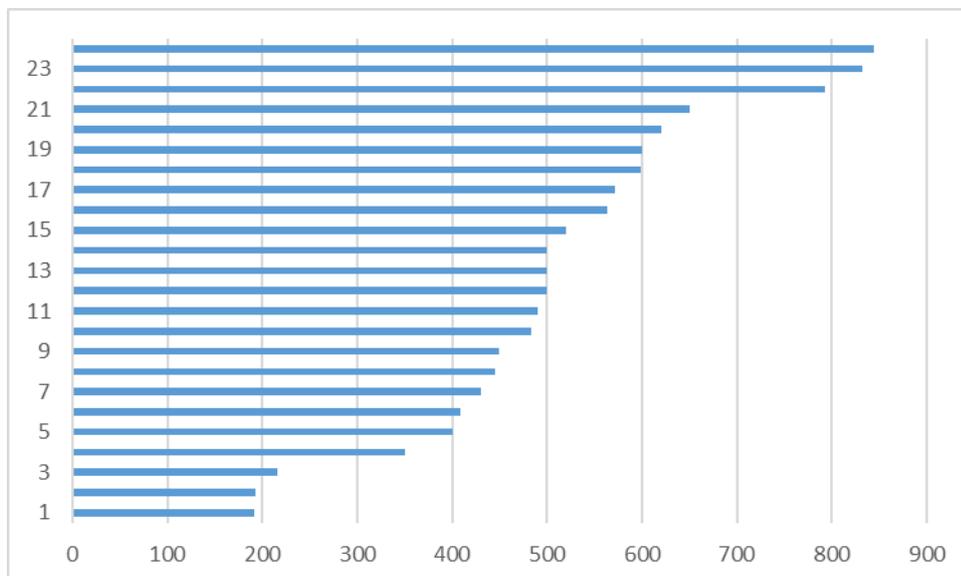
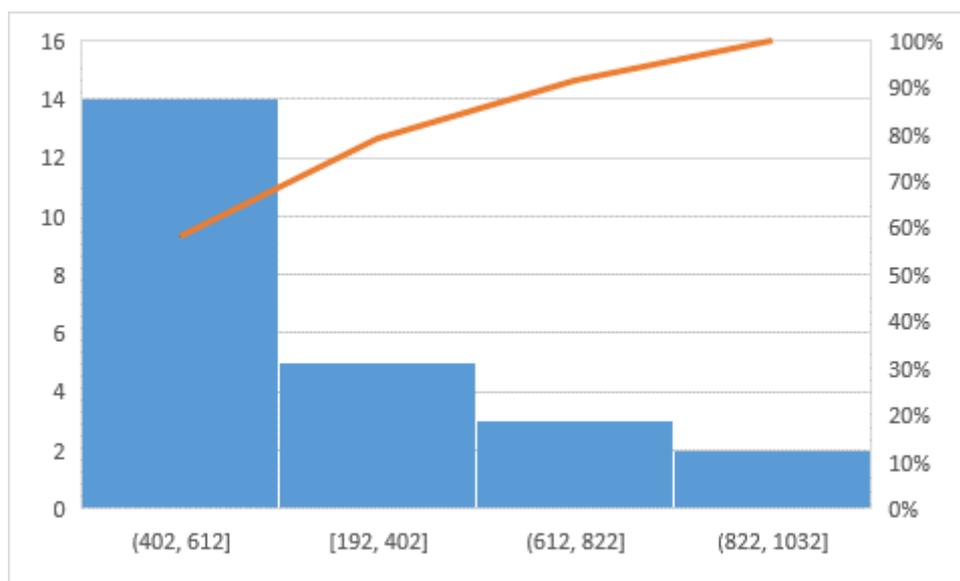


Диаграмма Парето отображает распределение данных в порядке убывания их частоты, линия совокупных значений на дополнительной оси отображает процент от итоговой суммы.



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

На спрос и цены объектов производственно-складского назначения влияют следующие ценообразующие факторы. В Справочнике оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А , стр. 67, таб. 7 приведены следующие ценообразующие факторы для производственно-складской недвижимости.:

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12

3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных / низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огражденной территории (наличие ограждение территории)	0,03

**Местоположение.** Значения территориальных коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 8, стр. 74.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Средне значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,7
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,61	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,7
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54

Значения территориальных коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 26, стр. 106

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к самому дороговому району	Средне значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,77	0,75	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,79	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая	0,81	0,79	0,82

застройка			
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,76	0,74	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83

**Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 42, стр. 128: Доверительный интервал (+13 ...+15%).

**Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 46, стр. 132: Доверительный интервал (-13 ...-10%).

**Отношение удельной цены/ арендной ставки объекта, имеющего ограждение, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 50, стр. 136: Доверительный интервал (+6 ...+8%).

**Общая площадь (фактор масштаба).** Матрица коэффициентов / Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 64, стр. 169:

Площадь, кв.м.		усредненные данные по России (цена/арендные ставки)						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87
	300-500	0,9	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
	500-1000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,54
	1000-5000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,28
	5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	1,00

**Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 71, стр. 178: Доверительный интервал (-24 ...-22%).

**Отношение удельной цены/арендной ставки производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 85, стр. 184: Доверительный интервал (-21 ...-19%).

**Отношение удельной цены/арендной ставки производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 85, стр. 184: Доверительный интервал (-42 ...-40%).

**Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта, необеспеченного грузоподъемными механизмами (ГПМ), к удельной цене (арендной ставке) такого же объект, обеспеченного ГПМ.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 110, стр. 194: Доверительный интервал (-10 ...-8%).

**Отношение удельной цены/арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 147, стр. 213: Доверительный интервал (+21 ...+24%).

**Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 147, стр. 213: Доверительный интервал (-31 ...-28%).

**Отношение удельной цены/арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса, к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 193, стр. 269: Доверительный интервал (+44 ...+52%).

**Отношение удельной цены/арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса, к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 193, стр. 269: Доверительный интервал (+19 ...+22%).

**Высота потолков.** Значение данного фактора определено на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственноскладская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., стр. 213:

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 112

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,83	0,98

**Скида на торг.** Границы расширенного интервала значений скидки на торг на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 238, стр. 334.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Средне значение	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	10,6%	24,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,3%	10,3%	22,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,1%	11,7%	24,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,3%	28,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18,2%	11,8%	24,5%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,8%	8,6%	19,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,3%	7,8%	16,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,8%	9,4%	20,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,6%	11,2%	24,1%

5.Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,6%	9,0%	20,2%
---	-------	------	-------

**Доля участка в стоимости объектов недвижимости.** В связи с тем, что оценке могут подлежать объекты недвижимости (здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства) без учета земельного участка, а на рынке объектов недвижимости предлагаются объекты с учетом земельного участка, необходимо внести корректировку на долю земельного участка в стоимости объекта капитального строительства. Корректировка принимается согласно статистике рынка недвижимости, подготовленного Ассоциацией «СтатРиелт»<sup>8</sup>. Корректировка на долю земельного участка в стоимости объекта капитального строительства определена на 01.04.2023 г.

Показатель	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, инженерными коммуникациями	0,09	0,17	0,13
Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,25	0,18
Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,20	0,15

Доля стоимости (примерная) земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости может быть определена с учетом данных изложенных в Приказе Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421) Приложение N 7 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке.

Группа	Доля земельного участка	Доля зданий, сооружений	Доля благоустройства, внешних сетей	Доля мебелировки, влияние предпринимательской деятельности
Многokвартирное жилье (без учета прав на общедолеовое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома)	10 - 25%	60 - 70%	0 - 35%	
Малозэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома	20 - 30%	50 - 70%	10 - 30%	
Объекты хранения индивидуального автотранспорта	15 - 30%	60 - 80%	0 - 15%	-
Иные объекты транспорта	20%	70 - 75%	5 - 10%	-
Торговые и торгово-развлекательные объекты	20 - 25%	60 - 80%	0 - 40%	-
Объекты временного проживания	15 - 20%	40 - 70%	0 - 30%	15 - 20%
Объекты санаторно-курортного назначения	20 - 30%	35 - 65%	10 - 40%	20 - 25%
Объекты офисного назначения	15 - 25%	60 - 80%	0 - 30%	-
Объекты производственного назначения	5 - 15%	60 - 85%	10 - 30%	-
Социальные объекты	20%	50 - 70%	10 - 30%	-
Прочие объекты	20%	65 - 70%	10 - 15%	-
Сооружения	10%	90%	-	-

**Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.** Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как неактивный рынок продажи /аренды объектов производственно-складского назначения, расположенных в центральной части г. Иваново. Для сегмента, к которому относится объект оценки, в сходных параметрах местоположения, характерен диапазон цен предложений продажи: от 10000 до 67308 руб. за 1 кв.м. (среднее значение 39350 руб. за 1 кв.м.), предложений аренды: от 192 до 845 руб. за 1 кв.м./мес. (среднее значение 506 руб. за 1 кв.м./мес.), в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

<p><b>Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)</b></p>	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений эксперта на основе его аналитических навыков. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>
<p><b>Основные критерии анализа НЭИ</b></p>	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <p>Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.</p> <p>Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.</p> <p>Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.</p> <p>Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта</p>
<p><b>Анализ и выводы по анализу НЭИ</b></p>	<p>В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».</p> <p>Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.</p> <p>Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. 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. (раздел IV ФСО № 7).</p> <p>Анализ НЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборе существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений. Учитывая разрешенное использование, рассмотрение вариантов</p>

	<p>альтернативного использования земельного участка не представляется возможным. Изменение использования участка сопряжено с правовыми ограничениями. Поэтому единственно возможное использование земельного участка на дату оценки – разрешенное.</p> <p>Анализ наиболее эффективного использования нежилых помещений показал, что учитывая особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, наиболее эффективным использованием будет использование в качестве объектов производственно-складского назначения.</p>
--	---

**10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке**  
**10.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки**

<b>Основные подходы, применяемые при оценке</b>	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
<b>Сравнительный подход</b>	<p>Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p>Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:  Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.  Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.  Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.  Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.  Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.</p>
<b>Доходный подход</b>	<p>Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>В рамках доходного подхода различают два метода: <i>метод дисконтированных денежных потоков</i> и <i>метод прямой капитализации</i>.</p> <p>Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.</p> <p>Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.</p> <p>При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.</p> <p>Реализация указанного подхода к оценке возможна на основании использования метода прямой капитализации дохода, получаемого от эксплуатации недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в соответствии с его назначением, разрешенным использованием и фактическим состоянием на дату оценки.</p>
<b>Затратный подход</b>	<p>Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на</p>

	<p>воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p> <p>Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объекта с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приблизительно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.</p>
--	---

## 10.2 Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

<p><b>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта</b></p>	<p>Руководствуясь «ФСО V «Подходы и методы оценки», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200:</p> <p>«В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».</p> <p>Обоснование выбора подходов к оценке Объекта</p> <p>В результате проведенного анализа, Оценщик пришел к следующим выводам о возможности применения подходов к оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Подход к оценке по затратам (затратный подход) базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.</li> </ul> <p>Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому объекту.</p> <p>Затратный подход оценки в классическом виде, по мнению оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что объекты оценки являются составными частями (подвальными помещениями) здания. Расчет данным методом приведет к большой погрешности при вычислениях, поэтому рассматривать затраты на формирование объектов оценки следует считать некорректным.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Применение сравнительного подхода к оценке признано возможным, вследствие наличия на дату проведения оценки информации о предложениях</li> </ul>
---	--

	<p>продажи/аренды нежилых помещений, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимого имущества.</p> <p>□ Доходный подход отражает мотивацию типичного инвестора доходной собственности: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта, стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется как стоимость прав на получение им доходов. Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.</p> <p>Доходный подход рассматривает стоимость в качестве текущей стоимости будущих выгод, получаемых от собственности, и обычно определяется путем капитализации определенного уровня дохода. Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса). При этом бывает сложно распределить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.</p> <p>Таким образом, расчет стоимости объектов недвижимого имущества, в рамках настоящего отчета, производился с применением сравнительного подхода к оценке. Доходный и затратный подходы при определении стоимости объектов недвижимого имущества не применялись.</p>
--	--

## **11. ОПЕРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

### **11.1. Сравнительный подход**

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Согласно 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.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ст. 22 ФСО № 7):

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

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

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

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

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются 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;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

### **Выбор элементов и единиц сравнения**

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения.

При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами. Оценщиком были выделены основные элементы сравнения.

### **Последовательность шагов**

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Корректировка цен аналогов выполняется по элементам сравнения. Корректировки делаются последовательно, т. е. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц * (1 + a_1 \cdot \Delta x_1) * (1 + a_2 \cdot \Delta x_2) * \dots * (1 + a_n \cdot \Delta x_n)$$

Корректируется цена продажи сравнимого объекта оценки для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках (предложениях) с имуществом, аналогичным оцениваемым. Применительно к настоящей оценке указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации позволил выявить данные о сделках (предложениях продажи / аренды) с имуществом, аналогичным оцениваемому. В рамках раздела анализа рынка оценщиком было установлено необходимое и достаточное количество объявлений предложений. Выборка производилась по имеющимся предложениям в г. Иваново. Оценщиком были отобраны объекты – аналоги, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. информация о которых более полно отражена в объявлениях.

**В результате проведенного анализа, были отобраны объекты – аналоги, приведённые в нижеследующих таблицах №1,2.**

**Таблица 1.**

	<b>Аналогичный объект № 1</b>	<b>Аналогичный объект № 2</b>	<b>Аналогичный объект № 3</b>
<b>Местоположение</b>	Ивановская обл., Иваново, Шереметевский пр-т, 85Г р-н Октябрьский	Ивановская обл., Иваново, 1-я Минеевская ул., 4 р-н Октябрьский	Ивановская обл., Иваново, ул. Мархлевского, 40 р-н Фрунзенский
<b>Характеристика объекта</b>	Нежилое помещение производственно-складского и сходного назначения	Нежилое помещение производственно-складского и сходного назначения	Нежилое помещение производственно-складского и сходного назначения
<b>Описание объекта</b>	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 100 м <sup>2</sup> Этаж: цокольный Высота потолков: 3 м Отделка: чистовая Мощность электросети: 15 кВт Отопление: центральное Тип сделки: продажа	Вход: со двора Общая площадь: 45 м <sup>2</sup> Этаж: цокольный Отделка: без отделки Отопление: центральное Тип сделки: продажа	Вход: со двора Отдельный вход: есть Общая площадь: 54 м <sup>2</sup> Этаж: цокольный Отделка: без отделки Отопление: нет Тип сделки: продажа
<b>Сведения, указанные в объявлении о продаже</b>	Отдельный вход с улицы, стены монолитный бетон (актуально при атаках),подъездные пути (грузовой транспорт), бесплатная парковка ,электричество 380, вода, с/у . Помещение можно использовать как жилое, а также подойдет для размещения офиса, склада, производство , под ПВЗ не подходит. Продам два помещения 63 м2 (4,3 млн руб) и 36 м2 (1 млн руб)- электрощитовая .	Расположено в жилом доме в цокольном этаже. Помещение сухое, теплое, с окном. Подойдет для использования в личных целях для хранения вещей, под склад, выращивание грибов или зелени и др.	Индивидуальный вход, удобные подъездные пути, центр города. Адрес помещения г. Иваново ул. Мархлевского д.40 Цена помещения: 1500000 Торг
<b>Информация о здании</b>	Готовность: в эксплуатации Тип здания: бизнес-центр Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта Количество парковочных мест: 100	Готовность: в эксплуатации Тип здания: жилой дом Удалённость от дороги: вторая линия и дальше Парковка: на улице	Готовность: в эксплуатации Тип здания: жилой дом Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная Количество парковочных мест: 20

	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Тип коммуникаций	Централизованные	Централизованные	Централизованные
Этажность	цокольный	цокольный	цокольный
Общая площадь объекта, кв. м:	36	45	54
Состояние помещений	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.
Вид права	собственность	собственность	собственность
Вид цены	предложение	предложение	предложение
Земельный участок	Входит в состав ЕОН для обслуживания здания	Входит в состав ЕОН для обслуживания здания	Входит в состав ЕОН для обслуживания здания
Стоимость объекта, руб.	1 000 000	1 500 000	1 500 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	27778	33333	27778
Дата предложения	2 квартал 2025	2 квартал 2025	2 квартал 2025
Ссылка на источник информации в сети Интернет	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_7255064493">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_7255064493</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45_m_4269420111">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45_m_4269420111</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_54_m_7273142236">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_54_m_7273142236</a>

#### **Передаваемые имущественные права.**

В рамках определения стоимости продажи нежилого помещения сравнительным подходом состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

#### **Условия финансирования сделки.**

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Условия продажи.**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Дата предложения (сделки).**

Объекты аналоги выставлялись на продажу в исследуемом диапазоне времени в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась (2 квартал 2025г.) Корректировка не требуется.

**Местоположение.** Значения территориальных коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 8, стр. 74.

Корректировка на местоположение согласно используемому справочнику для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,00). Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

**Общая площадь.** Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м2 площади (1 м3 объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Матрица коэффициентов / Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 64, стр. 169.

Корректировка на общую площадь согласно используемому справочнику для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,00). Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

**Материал стен.** Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

**Корректировка на наличие (коммуникаций).** Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 71, стр. 178: Доверительный интервал (-24 ...-22%).

Корректировка на наличие коммуникаций согласно используемому справочнику для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,00). Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется

**Наличие железнодорожной ветки.**

Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию. Корректировка не требуется

**Рабочая высота потолка.** Значение данного фактора определено на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., стр. 213. Корректировка на рабочую высоту потолков согласно используемому справочнику для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,00). Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

**Расположение на огражденной территории (наличие ограждение территории).** Отношение удельной цены/ арендной ставки объекта, имеющего ограждение, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 50, стр. 136: Доверительный интервал (+6 ...+8%).

Корректировка на расположение на огражденной территории, согласно используемому справочнику для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,00). Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

**Корректировка на обеспеченность подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием. Источник: <https://statrielt.ru/> - Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка)**

Корректировка на обеспеченность подъездной автомобильной дорогой, согласно используемому справочнику для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,00). Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

**Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта, необеспеченного грузоподъемными механизмами (ГПМ), к удельной цене (арендной ставке) такого же объект, обеспеченного ГПМ.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 110, стр. 194: Доверительный интервал (-10 ...-8%).

Корректировка на обеспеченность ГПМ, согласно используемому справочнику для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,00). Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

**Физическое состояние здания:**

**Отношение удельной цены/арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 147, стр. 213: Доверительный интервал (+21 ...+24%).

**Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 147, стр. 213: Доверительный интервал (-31 ...-28%).

Корректировка на физическое состояние здания, согласно используемому справочнику для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,00). Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

**Скида на торг.** Границы расширенного интервала значений скидки на торг на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 238, стр. 334.

Согласно используемому справочнику скидка на торг при неактивном рынке для объектов-аналогов составит: №1 (0,894), №2 (0,894), №3 (0,894).

**Существенного влияния иных различий не стоимость недвижимости в рассматриваемом случае не усматривается.**

**Обоснование весовых коэффициентов.** Веса для расчета, средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^i}{A}$$

где  
k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^i = 1 - \frac{|p_i^* - p_0|}{p_0}$$

где  
p<sub>i</sub><sup>\*</sup> – стоимость аналога после корректировок;  
p<sub>0</sub> – исходная стоимость аналога.

**Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода №1**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3
Общая площадь, кв.м.	50,5	36	45	54
Цена за 1 кв.м., рублей	-	27778	33333	27778
Корректировка на уторгование	-	0,894	0,894	0,894
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на общую площадь	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на наличие железнодорожной ветки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на рабочую высоту потолков	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на наличие ограждения территории	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на обеспеченность подъездной автомобильной дорогой	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на наличие ГППМ	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на физич. состояние здания	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на физический износ здания	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				

a <sup>n</sup>	-	0,894	0,894	0,894
A	2,682	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,33333333	0,33333333	0,33333333
Взвешенная стоимость	-	8278	9238	8278
Среднее арифметическое значение	26489	-	-	-
Среднее квадратическое отклонение	2 867,1214	-	-	-
Коэффициент вариации до при своего удельных весов,%	10,82	-	-	-
Средневзвешенное значение за 1 кв.м.	26489	-	-	-
Площадь объекта, кв.м.	50,5	-	-	-
Стоимость объекта недвижимости, рублей	1 337 695	-	-	-

### Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода №2

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3
Общая площадь, кв.м.	10,7	36	45	54
Цена за 1 кв.м., рублей	-	27778	33333	27778
Корректировка на уторгование	-	0,894	0,894	0,894
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на общую площадь	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на наличие железнодорожной ветки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на рабочую высоту потолков	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на наличие ограждения территории	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на обеспеченность подъездной автомобильной дорогой	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на наличие ГПМ	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на физич. состояние здания	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Корректировка на физический износа здания	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	24834	29800	24834
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a <sup>n</sup>	-	0,894	0,894	0,894
A	2,682	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,33333333	0,33333333	0,33333333
Взвешенная стоимость	-	8278	9238	8278

Среднее арифметическое значение	26489	-	-	-
Среднее квадратическое отклонение	2 867,1214	-	-	-
Коэффициент вариации до при своего удельных весов, %	10,82	-	-	-
Средневзвешенное значение за 1 кв.м.	26489	-	-	-
Площадь объекта, кв.м.	10,7	-	-	-
Стоимость объекта недвижимости, рублей	283432	-	-	-

### Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации ( $V$ ) производится по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднее квадратическое отклонение, руб.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где:  $S^2$  - дисперсия выборки, руб.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  -  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Средняя цена

$$\frac{\text{цена источника 1} + \text{цена источника 2} + \dots}{\text{количество источников}} =$$

$$1. \frac{24\,834,00 + 29\,800,00 + 24\,834,00}{3} = 26\,489,33$$

$$2. \frac{79\,468,00}{3} = 26\,489,33 \text{ Р}$$

Коэффициент вариации

$$\frac{\text{среднее квадратическое отклонение} \times 100}{\text{средняя цена}} =$$

$$1. \frac{2\,867,1214 \times 100}{26\,489,33} = 10,82\%$$

$$2. \frac{2\,867,1214}{26\,489,33} = 10,82\%$$

Среднее квадратическое отклонение

$$\sqrt{\frac{(\text{цена источника 1 за ед. товара} - \text{средняя цена})^2 + \dots}{\text{количество источников} - 1}} =$$

$$1. \frac{(24\,834,00 - 26\,489,33)^2 + (29\,800,00 - 26\,489,33)^2 + (24\,834,00 - 26\,489,33)^2}{3 - 1} =$$

$$2. \sqrt{\frac{16\,440\,770,6667}{(3 - 1)}} = 2\,867,1214$$

Используя доступные средства и методы (программы для работы с электронными таблицами), оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 10,82%, что свидетельствует о нормальности выборки.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таблица 2.

	<b>Аналогичный объект № 1</b>	<b>Аналогичный объект № 2</b>	<b>Аналогичный объект № 3</b>
<b>Местоположение</b>	Ивановская обл., Иваново, Шереметевский пр-т, 20 р-н Ленинский	Ивановская обл., Иваново, 4-я Деревенская ул., 23 р-н Октябрьский	Ивановская обл., Иваново, ул. Постышева, 58 р-н Ленинский
<b>Характеристика объекта</b>	Нежилое помещение производственно-складского и сходного назначения	Нежилое помещение производственно-складского и сходного назначения	Нежилое помещение производственно-складского и сходного назначения
<b>Описание объекта</b>	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 130 м <sup>2</sup> Этаж: цокольный Высота потолков: 2.4 м Отделка: без отделки Отопление: автономное Тип аренды: прямая	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 93.9 м <sup>2</sup> Высота потолков: 3 м Отделка: без отделки Тип аренды: прямая Минимальный срок аренды: 84 мес.	Вход: со двора Отдельный вход: есть Общая площадь: 162 м <sup>2</sup> Этаж: подвальный Высота потолков: 2.5 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 15 кВт Тип аренды: прямая Арендные каникулы: есть Минимальный срок аренды: 4 мес. Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные
<b>Сведения, указанные в объявлении о продаже</b>	Центр города, первая линия. Под пункт выдачи, мастерскую, детейлинг, склад, логистический пункт, упаковка, перефасовка, квест, солярий, автозапчасти, отделочные материалы, лофт и т.д. Круглосуточный удобный подъезд, парковка. Отдельный вход, без отделки. Три зала по 40 кв.м, санузел. Дом после капитального ремонта, все коммуникации заменены на новые. Сигнализация, помещение надежно закрывается. Парковка и подъезд без проблем в любое время. Новый асфальт во дворе.	АО "Военторг-Москва" на правах собственника, предлагает рассмотреть в долгосрочную аренду, сроком на 7 (семь) лет отдельно стоящее здание, общей площадью аренды 93,9 кв.м. Точный адрес объекта - Ивановская область, г. Иваново, ул. Деревенская 4-я, д. 23. Объект расположен на территории складской базы. Здание подойдет под организацию склада, производства и т.п. Коммуникации требуют восстановления и подключения. Удобное месторасположение. Парковка на территории.	Сдам нежилое подвальное помещение со всеми коммуникациями (отопление, вода, ээ) под производство, склад, под любой вид деятельности. Оплата 1 месяц и последний сразу. В стоимость включены коммунальные услуги, кроме электричества и воды ( по счетчикам)
<b>Информация о здании</b>	Тип здания: жилой дом Парковка: на улице, бесплатная Количество парковочных мест: 8	Тип здания: административное здание Парковка: на улице	Тип здания: жилой дом Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта Количество парковочных мест: 3
<b>Тип коммуникаций</b>	Централизованные	Централизованные	Централизованные
<b>Этажность</b>	цокольный	1 (единственный)	цокольный
<b>Общая площадь объекта, кв. м:</b>	130	93,9	162
<b>Состояние помещений</b>	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.

	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
<b>Вид права</b>	Пользование	Пользование	Пользование
<b>Вид цены</b>	предложение	предложение	предложение
<b>Земельный участок</b>	Входит в состав ЕОН для обслуживания здания	Входит в состав ЕОН для обслуживания здания	Входит в состав ЕОН для обслуживания здания
<b>Стоимость объекта, руб./мес.</b>	25000	18122	35000
<b>Стоимость 1 кв.м., руб./мес.</b>	192	193	216
<b>Дата предложения</b>	2 квартал 2025	2 квартал 2025	2 квартал 2025
<b>Ссылка на источник информации в сети Интернет</b>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_130_m_3139448325">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_130_m_3139448325</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_93.9_m_4141611056">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_93.9_m_4141611056</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7279944019">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7279944019</a>

#### **Передаваемые имущественные права.**

В рамках определения стоимости продажи нежилого помещения сравнительным подходом состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

#### **Условия финансирования сделки.**

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Условия продажи.**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Дата предложения (сделки).**

Объекты аналоги выставлялись на продажу в исследуемом диапазоне времени в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась (2 квартал 2025г.) Корректировка не требуется.

**Местоположение.** Значения территориальных коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 8, стр. 74.

Корректировка на местоположение согласно используемому справочнику для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,00). Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

**Общая площадь.** Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м2 площади (1 м3 объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Матрица коэффициентов / Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 64, стр. 169.

Корректировка на общую площадь согласно используемому справочнику для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,00). Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

**Материал стен.** Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

**Корректировка на наличие (коммуникаций).** Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 71, стр. 178: Доверительный интервал (-24 ...-22%).

Корректировка на наличие коммуникаций согласно используемому справочнику для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,00). Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

#### **Наличие железнодорожной ветки.**

Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию. Корректировка не требуется

**Рабочая высота потолка.** Значение данного фактора определено на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л.А., стр. 213. Корректировка на рабочую высоту потолков согласно используемому справочнику для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,00). Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

**Расположение на огражденной территории (наличие ограждение территории).** Отношение удельной цены/ арендной ставки объекта, имеющего ограждение, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения. Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 50, стр. 136: Доверительный интервал (+6 ...+8%).

Корректировка на расположение на огражденной территории, согласно используемому справочнику для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,00). Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

**Корректировка на обеспеченность подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием.** Источник: <https://statrliet.ru/> - Статриелт - Statrliet– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка)

Корректировка на обеспеченность подъездной автомобильной дорогой, согласно используемому справочнику для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,00). Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

**Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта, необеспеченного грузоподъемными механизмами (ГПМ), к удельной цене (арендной ставке) такого же объект, обеспеченного ГПМ.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 110, стр. 194: Доверительный интервал (-10 ...-8%).

Корректировка на обеспеченность ГПМ, согласно используемому справочнику для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,00). Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

**Физическое состояние здания:**

**Отношение удельной цены/арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 147, стр. 213: Доверительный интервал (+21 ...+24%).

**Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 147, стр. 213: Доверительный интервал (-31 ...-28%).

Корректировка на физическое состояние здания, согласно используемому справочнику для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,00). Объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

**Скида на торг.** Границы расширенного интервала значений скидки на торг на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 238, стр. 334.

Согласно используемому справочнику скидка на торг при неактивном рынке для объектов-аналогов составит: №1 (0,894), №2 (0,894), №3 (0,894).

**Существенного влияния иных различий не стоимость недвижимости в рассматриваемом случае не усматривается.**

**Обоснование весовых коэффициентов.** Веса для расчета, средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

где  
 $k = \frac{a^n}{A}$   
 $k$  – весовой коэффициент аналога;  
 $A = \sum_{n=1}^N (a^n)$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1 - p_0|}{p_0}$$

где  
 $p_1$  – стоимость аналога после корректировок;  
 $p_0$  – исходная стоимость аналога.

**Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода №3**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3
Общая площадь, кв.м.	50,5	130	93,9	162
Цена за 1 кв.м., рублей	-	192	193	216
Корректировка на уторгование	-	0,894	0,894	0,894
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на общую площадь	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на наличие железнодорожной ветки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на рабочую высоту потолков	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на наличие ограждения территории	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на обеспеченность подъездной автомобильной дорогой	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на наличие ГПМ	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на физич. состояние здания	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на физический износ здания	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
$a^n$	-	0,894	0,894	0,894
$A$	2,682	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,33333333	0,33333333	0,33333333
Взвешенная стоимость	-	57	58	64
Среднее арифметическое значение	179	-	-	-
Среднее квадратическое отклонение	11,8462	-	-	-

Коэффициент вариации до при своего удельных весов,%	6,61	-	-	-
Средневзвешенное значение рублей за 1 кв.м./мес.	179	-	-	-
Площадь объекта, кв.м.	50,5	-	-	-
Стоимость объекта недвижимости, рублей /год	108474	-	-	-

**Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода №4**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3
Общая площадь, кв.м.	10,7	130	93,9	162
Цена за 1 кв.м., рублей	-	192	193	216
Корректировка на уторгование	-	0,894	0,894	0,894
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на общую площадь	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на наличие железнодорожной ветки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на рабочую высоту потолков	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на наличие ограждения территории	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на обеспеченность подъездной автомобильной дорогой	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на наличие ГПМ	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на физич. состояние здания	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Корректировка на физический износ здания	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	172	173	193
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a <sup>n</sup>	-	0,894	0,894	0,894
A	2,682	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,33333333	0,33333333	0,33333333
Взвешенная стоимость	-	57	58	64
Среднее арифметическое значение	179	-	-	-
Среднее квадратическое отклонение	11,8462	-	-	-
Коэффициент вариации до при своего удельных весов,%	6,61	-	-	-
Средневзвешенное значение рублей за 1	179	-	-	-

кв.м./мес				
Площадь объекта, кв.м.	10,7	-	-	
Стоимость объекта недвижимости, рублей/год	22984	-	-	-

### Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации ( $V$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где:  $S^2$  - дисперсия выборки, руб.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  -  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Средняя цена

$$\frac{\text{цена источника 1} + \text{цена источника 2} + \dots}{\text{количество источников}} =$$

$$1. 172,00 + 173,00 + 193,00 = 538,00$$

$$2. \frac{538,00}{3} = 179,33 \text{ Р}$$

Коэффициент вариации

$$\frac{\text{среднее квадратичное отклонение} \times 100}{\text{средняя цена}} =$$

$$1. 11,8462 \times 100 = 1184,62$$

$$2. \frac{1184,62}{179,33} = 6,61\%$$

Среднее квадратичное отклонение

$$\sqrt{\frac{(\text{цена источника 1 за ед. товара} - \text{средняя цена})^2 + \dots}{\text{количество источников} - 1}} =$$

$$1. (172,00 - 179,33)^2 + (173,00 - 179,33)^2 + (193,00 - 179,33)^2 = 280,6667$$

$$2. \sqrt{\frac{280,6667}{(3 - 1)}} = 11,8462$$

Используя доступные средства и методы (программы для работы с электронными таблицами), оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 6,61%, что свидетельствует о нормальности выборки.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

**Заключение о стоимости объекта оценки, полученной в рамках  
сравнительного подхода**

№ п/п	Наименование объекта	Величина рыночной стоимости права собственности, рублей с учетом НДС/ без НДС		Величина рыночной стоимости права пользования в виде арендной платы, рублей в год с учетом НДС/без НДС	
1	Помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010101:8223, площадь 50,5 кв.м., подвал, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д.43, пом.37	1 337 695 в т.ч. НДС – 222 949,17	1 114 746	108 474 в т.ч. НДС - 18 079,00	90395
2	Помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010101:8224, площадь 10,7 кв.м., подвал, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д.43, пом.38	283 432 в т.ч. НДС – 47 238,67	236 193	22 984 в т.ч. НДС - 3 830,67	19 153

**12. Согласование результатов**

При оценке объекта оценки оценщиком применяются все возможные подходы к оценке рыночной стоимости: доходный, сравнительный и затратный. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценщик принял во внимание следующие факторы:

1. В результате анализа отмечаем, что затратный подход в наименьшей степени отражает поведение инвесторов на рынке. При этом достоверность и полнота информации выше, чем у прочих подходов.

2. Как правило, в условиях развитого рынка объекта оценки, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка объекта, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов. Недостаток же заключается в том, что сложно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

3. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выводы от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако при применении доходного подхода оценщик принял ряд допущений и ограничений, которые несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом.

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

Показатели	Подход		
	Затратный, %	Сравнительный, %	Доходный, %
Достоверность и полнота информации	-	100	-
Допущения, принятые в расчетах	-	100	-
Способность учитывать действительные намерения покупателя	-	100	-
Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	100	-
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	-	100	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>Не применялся</b>	<b>100</b>	<b>Не применялся</b>

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки (V руб.) определяется по формуле:

$$V = V1*Q1 + V2*Q2 + V3*Q3,$$

где V1, V2, V3 - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, в рублях;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Результат расчета стоимости, полученный в рамках применения сравнительного подхода, по мнению Оценщика, с большей степенью достоверности отражает фактическую величину рыночной стоимости.

Таким образом, с учетом использования результатов оценки, оценщик придает сравнительному подходу вес 1.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	1 337 695 / 108 474 283 432 / 22 984	1	1 337 695 / 108 474 283 432 / 22 984
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			1 337 695 / 108 474 283 432 / 22 984

#### 14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Государственным контрактом № 12 /2025 на оказание услуг по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области от 10.04.2025г., ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело отчет об оценке по определению рыночной стоимости по состоянию на 25.04.2025г.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки имущества, Оценщик пришел к следующим выводам с учетом указанных допущений и ограничений.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации документации, предоставленной Заказчиком.

Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

**На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 25.04.2025г.**

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости права собственности, рублей		Итоговая величина рыночной стоимости права пользования в виде арендной платы, рублей в год	
		с учетом НДС/ без НДС	с учетом НДС/ без НДС	с учетом НДС/ без НДС	с учетом НДС/ без НДС
1	Помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010101:8223, площадь 50,5 кв.м., подвал, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д.43, пом.37	1 337 695 в т.ч. НДС – 222 949,17	1 114 746	108 474 в т.ч. НДС - 18 079,00	90395
2	Помещение: назначение: нежилое; наименование: помещение, кадастровый номер 37:24:010101:8224, площадь 10,7 кв.м., подвал, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д.43, пом.38	283 432 в т.ч. НДС – 47 238,67	236 193	22 984 в т.ч. НДС - 3 830,67	19 153

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

#### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

- Итоговая стоимость не может быть использована иначе, чем в соответствии с целями, задачами и наилучшим использованием, определенными договор (контрактом) на проведение оценочных работ (услуг).
- Итоговая стоимость является действительной исключительно на дату оценки.

- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

- Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие динамики рынка, оценщик считает возможным указать допустимый интервал коэффициентов, учитывающих неопределенность результатов оценки: 0,24 – 0,40. (\*сноска на источник ниже);

- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Оценщик / \_\_\_\_\_ / Ларин О.В.

**\* Коэффициент, учитывающий неопределенность результатов оценки объекта производственно-складской недвижимости**

Коэффициент, учитывающий неопределенность результатов оценки объекта офисной недвижимости, предназначен для определения возможных границ интервала, в пределах которых может находиться стоимость объекта оценки.

Наименование объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Объект производственно-складской недвижимости	0,24	0,40	0,32

**Основные понятия**

В рамках настоящего справочника под неопределенностью результатов оценки понимается рассеяние значений стоимости, которые могут быть обоснованно получены в результате оценки объекта оценки.

Под интервалом неопределенности результатов оценки понимается интервал, в границах которого могут находиться обоснованные значения стоимости объекта оценки.

**Пояснения к показателю**

Согласно первым стандартам оценки, стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки

Действительно, оценщик в процессе оценки определяет именно вероятную стоимость объекта оценки, поскольку определить точную стоимость, по которой будет продан объект, невозможно.

Одной из причин этого является то, что в одних и тех же рыночных условиях один и тот же объект (товар, услуга) для разных продавцов и покупателей, как правило, имеет различную ценность.

Мерой ценности является стоимость, поэтому и стоимость, по которой будет совершена сделка с объектом, во многом зависит от индивидуального восприятия его ценности сторонами, участвующими в сделке.

Чем выше ценность объекта для продавца, тем меньше он склонен снижать стоимость, а чем ниже ценность, тем более значительной может быть скидка. Покупатель действует схожим образом, чем выше для него ценность объекта, тем больше он готов заплатить, и наоборот.

Другая причина, по которой стоимость является вероятной величиной, заключается в том, что на суждение оценщика в процессе оценки влияют как объективные, так и субъективные факторы.

К объективным факторам относятся объем и качество доступной информации, непредсказуемость изменений в экономической среде, а также ограничения методологии оценки и другие подобные факторы.

Субъективными факторами могут быть квалификация и опыт оценщика, его личные убеждения, различия в интерпретации данных и иные субъективные факторы.

Влияние данных факторов приводит к получению оценщиками различных значений стоимости одного и того же объекта при соблюдении нормативных и методологических требований к процессу оценки.

Явление, при котором возможно получение различных, но при этом вполне обоснованных значений, называется неопределенностью.

Поскольку воздействие факторов, влияющих на формирование суждений оценщика, неизбежно, неопределенность становится неотъемлемой характеристикой процесса оценки.

В связи с этим возникает необходимость определения границ интервала неопределенности, в пределах которого может находиться стоимость объекта.

Одним из способов определения границ такого интервала является использование коэффициента, учитывающего неопределенность результатов оценки.

**Порядок расчетов**

Коэффициент, учитывающий неопределенность результатов оценки, предназначен для расчета

возможных границ интервала, в пределах которых может находиться стоимость объекта оценки.

Нижняя граница интервала стоимости рассчитывается по формуле:

$$СНГ = С \cdot (1 - КН),$$

где С – стоимость объекта оценки, полученная в результате оценки, КН – коэффициент, учитывающий неопределенность результатов оценки.

Верхняя граница интервала стоимости рассчитывается по формуле:

$$СВГ = С \cdot (1 + КН),$$

где С – стоимость объекта оценки, полученная в результате оценки, КН – коэффициент, учитывающий неопределенность результатов оценки.

Источник: Информационно-справочные материалы для оценщиков: <https://appru.ru/>

## 15. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми им предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные, беспристрастные, профессиональные формулировки;
- в отношении объекта оценки оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве и не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного им имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии требованиями Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО II «Виды стоимости» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО III «Процесс оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО IV «Задание на оценку» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО V «Подходы и методы оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО VI «Отчет об оценке» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 и стандартами профессиональной деятельности в области оценки;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.

## 16. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

**Общие условия.** Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон.

**Общая цель отчета.** Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

**Конфиденциальность.** Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, представленной Заказчиком.

**Положение об ответственности.** Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135 ФЗ и Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО N 7. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность представленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Оценщик исходил из того, что представленная информация являлась точной и правдивой, но не проводили проверки. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения ни в коей степени не связан с нашими выводами.

**Освобождение от ответственности.** Заказчик должен принять условие заранее освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

Генеральный директор ООО «ВВЦ»

Ларин О.В.



Все категории Поиск по объявлениям

Найти

Иваново, район

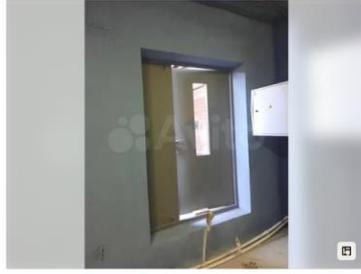
Главная > Продажи > Помещение свободного назначения

### Коммерческая недвижимость

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

1 000 000 Р

10 000 Р за м<sup>2</sup>  
История цены



Показать телефон  
в xxxxxxxx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её просмотреть?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

#### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 100 м<sup>2</sup>  
Этаж: цокольный  
Высота потолков: 3 м  
Отделка: чистовая  
Мощность электросети: 15 кВт  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

#### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

#### Расположение

Ивановская обл., Иваново, Шереметевский пр-т, 85Г  
р-н Октябрьский

[Скрыть карту](#)



#### Описание

Сдам в аренду (продам) помещение, цокольный этаж 63 м<sup>2</sup> свободного назначения отдельный вход с улицы, стены монолитный бетон (актуально при впаках), подвешенный потолок (грузовой транспорт), бесплатная парковка, электричество 380, вода, с/у. Помещение можно использовать как жилое, а также подойдет для размещения офиса, склада, производство, под ПВЗ не подходит. Продам два помещения 63 м<sup>2</sup> (4,3 млн руб) и 36 м<sup>2</sup> (1 млн руб) - электрошитовая. Торг. Дополнительные фото по запросу. Рассмотрю предложения аренды 38 т руб. в месяц, коммунальные платежи входят в стоимость, залог два месяца. При оплате арендной платы за 11 месяцев рассмотрим арендную плату со скидкой. Дополнительная информация в сообщениях, пишите, не всегда отвечаю на звонки

#### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: бизнес-центр  
Удалённость от дороги: первая линия  
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта  
Количество парковочных мест: 100

№ 7255064493 · 21 апреля в 12:15 · 780 просмотров (+31 сегодня)

[Пожаловаться](#)

#### Похожие объявления





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Иваново, район

### Свободного назначения, 45 м²

1 500 000 Р

33 533 Р за м²  
История цены

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон  
8 908 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Если продайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Альбина Агентство недвижимости

Компания

На Авито с апреля 2015

Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Альбина

#### О помещении

Вход: со двора  
Общая площадь: 45 м²  
Этаж: цокольный

Отделка: без отделки  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

#### Отчёт о бизнес-потенциале

Укажите, подойдёт ли вам помещение.

- Прокладимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

#### Расположение

Ивановская обл., Иваново, 1-я Миневская ул., 4  
р-н Октябрьский

Скрыть карту



#### Описание

Продам ПСН площадью 45 м² (г. Иваново ул 1-я Миневская 4).

Расположено в жилом доме в цокольном этаже.

Помещение сухое, теплое, с окном.

Подойдет для использования в личных целях для хранения вещей, под склад, выращивание грибов или зелени и др.

#### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше  
Парковка: на улице

№ 4269420111: 7 апреля в 14:37. 3878 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться

#### Похожие объявления





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Иваново, район

Главная > Продажи > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 54 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ Посмотрите по видеосвязи

### 1 500 000 ₽

27 778 ₽ за м²  
История цены

Показать телефон  
в xxx-xxxx-xx

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продаёте?

Товар уместит?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

#### О помещении

Вход: со двора  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 54 м²  
Этаж: цокольный

Отделка: без отделки  
Отопление: нет  
Тип сделки: продажа

#### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

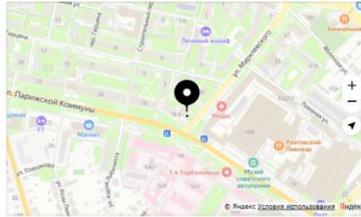
[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

#### Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Марковского, 40  
р-н Фрунзенский

[Скрыть карту](#)



#### Описание

Продам подвальное помещение 56 кв.м.  
Индивидуальный вход, удобные подъездные пути, центр города.  
Адрес помещения г. Иваново ул. Марковского д.40  
Цена помещения: 1500000 Торг

#### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом  
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная  
Количество парковочных мест: 20

№ 7273142236 - 4 вправа в 19-25 - 507 просмотров (+7 сегодня)

[Пожалуйста](#)

[Похожие объявления](#)





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Иваново, район

Главная > Сдам > Производственное помещение

### Производство, 130 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



### 25 000 Р в месяц

История цены  
192 Р в месяц за м², залог 12 500 Р, без комиссии

Показать телефон  
8 915 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отправит в течение дня

#### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

- А есть планировка? Был сданы?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Арендодатель  
Завершено 78 объявлений  
Эксперт: 853 и 504  
Подписаться на продавца

#### О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 2,4 м
Отдельный вход: есть	Отделка: без отделки
Общая площадь: 130 м²	Отопление: автономное
Этаж: цокольный	Тип аренды: прямая

#### Отчёт о бизнес-потенциале

Укажите, подойдёт ли вам помещение.

- Прокладимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

#### Расположение

Ивановская обл., Иваново, Шереметевский пр-т, 20  
р-н Ленинский

Скрыть карту



#### Описание

Центр города, первая линия. Под пункт выдачи, мастерскую, детейлинг, склад, логистический пункт, упаковка, перефасовка, квест, соларий, автозапчасти, отделочные материалы, лофт и т.д. Круглосуточный удобный подъезд, парковка. Отдельный вход, без отделки. Три зала по 40 кв.м, санузел. Дом после капитального ремонта, все коммуникации заменены на новые. Сигнализация, помещение надежно закрывается. Парковка и подъезд без проблем в любое время. Новый асфальт во дворе. Выгодная коммуникация. В разные годы здесь располагалась: подсобка Кулинарии, слесарная мастерская, пункт выдачи книжного магазина, ремонт бытовой техники. Нет контакта с жилым фондом т.к. над нами нежилое помещение "Салон дверей". В ближайшее время еще освободится помещение 85 или 128 кв.м. в одноэтажном здании под металлообработку, деревообработку, цех, склад и т.д., но там арендная ставка выше.

#### О здании

Тип здания: жилой дом	Количество парковочных мест: 8
Парковка: на улице, бесплатная	

№ 3139448325 · 3 апреля в 13:55 · 3834 просмотра (+11 сегодня)

Пожаловаться

#### Похожие объявления





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Иваново, район

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Сдам > Здание

### Здание, 93.9 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ  
Посмотрите по видеосвязи

### 18 122 Р в месяц

История цены  
183 Р в месяц за м², залог 36 244 Р,  
без комиссии

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Её сдаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АО Военторг-Москва  
Компания  
На Авито с августа 2016  
Надёжный партнёр Реакция проверена

Подписаться на новости  
Контактное лицо  
Военторг

#### О здании

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 93.9 м²  
Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки  
Тип аренды: прямая  
Минимальный срок аренды: 84 мес.

#### Отчёт о бизнес-потенциале

Укажите, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

#### Расположение

Ивановская обл., Иваново, 4-я Деревенская ул., 23  
р-н Октябрьский

Скрыть карту



#### Описание

АО "Военторг-Москва" на правах собственника, предлагает рассмотреть в долгосрочную аренду, сроком на 7 (семь) лет отдельно стоящее здание, общей площадью аренды 93,9 кв. м. Точный адрес объекта - Ивановская область, г. Иваново, ул. Деревенская 4-я, д. 23. Объект расположен на территории складской базы. Здание подойдёт под организацию склада, производства и т.п. Коммуникации требуют восстановления и подключения. Удобное месторасположение. Парковка на территории. Объект будет передан в аренду по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды объектов на электронной торговой площадке - ЭТП ГПБ. Прямая аренда от собственника! Оперативный показ! Звоните!

Остались

#### О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 414/1811056 - 14 апреля в 09:05 - 5227 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

#### Похожие объявления





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Иванов, район

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения

Добавить избранное Сравнить Добавить заметку



**35 000 Р в месяц** -  
**40 000 Р в месяц**

История цен  
216 Р в месяц за м², залог 35 000 Р,  
без комиссии

[Показать телефон](#)  
8 xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

#### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё сданы?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Компания  
[Подписаться на продавца](#)

#### О помещении

Вход: со двора  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 162 м²  
Этаж: подвальный  
Высота потолков: 2,5 м  
Отделка: без отделки

Мощность электросети: 15 кВт  
Тип аренды: **прямая**  
Арендные каникулы: **есть**  
Минимальный срок аренды: 4 мес.  
Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

#### Отчёт о бизнес-потенциале

Укажите, подойдёт ли вам помещение.

- Прокладимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у продавца](#)

#### Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Постышева, 58  
р-н Ленинский

[Скрыть карту](#)



#### Описание

Сдам нежилое подвальное помещение со всеми коммуникациями (отопление, вода, э/э) под производство, склад, под любой вид деятельности.

Оплата 1 месяц и последний сразу.

В стоимость включены коммунальные услуги, кроме электричества и воды (по счетчикам)

Безналичный расчет.

#### О здании

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

Количество парковочных мест: 3

№ 7279844019: 5 апреля в 12:18: 554 просмотра (+12 сегодня)

[Пожаловаться](#)

#### Похожие объявления

