

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«ПРОФИ»**

*Юридический адрес: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица 4-я Деревенская, дом 60, офис 59, ИНН/КПП: 3702711096/370201001 ОГРН: 1133702025490, дата государственной регистрации: 15.10.2013 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации налоговой службы по городу Иваново*

*Тел.:8-908-560-06-26*

**ОТЧЕТ № 793/06/25**

**Об оценке рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом Ивановской области – помещений, расположенных по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44.**

**Срок проведения оценки:** С «18» июня 2025 года по «04» июля 2025 года.

**Дата составления отчета:** «04» июля 2025 года.

**Дата определения стоимости объекта оценки:** «13» июня 2025 года.

**-ИВАНОВО 2025 ГОД -**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....	6
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	16
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	28
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	28
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	80
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	93
ПРИЛОЖЕНИЕ .....	95

# 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

## **Объект оценки:**

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:704, площадь 87,0 м<sup>2</sup>, этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:715, площадь 24,2 м<sup>2</sup>, этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11.

## **Состав объекта оценки:**

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:704, площадь 87,0 м<sup>2</sup>, этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:715, площадь 24,2 м<sup>2</sup>, этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11.

## **Характеристики объекта оценки:**

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:704, площадь 87,0 м<sup>2</sup>, этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а принадлежит на праве собственности Ивановской области.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:715, площадь 24,2 м<sup>2</sup>, этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11 принадлежит на праве собственности Ивановской области.

## **Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав):**

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:704, площадь 87,0 м<sup>2</sup>, этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а принадлежит на праве собственности Ивановской области принадлежат на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-108833956 от 20.05.2025 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:715, площадь 24,2 м<sup>2</sup>, этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11 принадлежит на праве собственности Ивановской области принадлежат на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-108833961 от 20.05.2025 г.

Оцениваемые права на объект оценки (их содержание, способы приобретения и т.д.) полностью соответствуют требованиям действующего законодательства РФ и не обременены.

## **Цель оценки:**

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки с целью предоставления объекта в аренду.

## **Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка**

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

## **Вид стоимости:**

Рыночная стоимость.

## **Предпосылки стоимости**

- 1) предполагается использование объекта оценки не для совершения сделки;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;
- 3) предполагаемым использованием объекта оценки является дальнейшее использование.

## **Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):**

«18» июня 2025 года.

## **Срок проведения оценки:**

С «18» июня 2025 года по «04» июля 2025 года.

**Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки:**

1. Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.

2. Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам.

3. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете.

5. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз.

6. Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете.

7. В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.

8. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для предоставления объекта в аренду в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

9. Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки.

10. Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

11. Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Задаaniem на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях.

12. Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.

Дополнительные частные допущения и ограничения:

13. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.

**Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ:**

Отсутствуют.

**Форма составления отчета об оценке:**

Отчет передается Заказчику на бумажном носителе в количестве 2 (двух) экземпляров и в электронном виде в формате pdf.doc.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен печатью Исполнителя.

**Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:**

Отсутствует.

**Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):**

Отсутствуют.

**Форма представления итоговой стоимости:**

Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.

**Специфические требования к отчету об оценке:**

Отсутствуют.

**Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:**

Отсутствует.

**Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:**

Отсутствует.

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

### **Федеральные стандарты оценки:**

При настоящей оценке применялись следующие действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

### **Федеральные стандарты оценки, разработанные для соответствующих видов объектов оценки (ФСО7):**

• Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года № 611).

### **Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО):**

Дополнительно Оценщик руководствовался Сводом стандартов оценки Русского общества оценщиков ССО РОО 2022.

### **Обоснование применения:**

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке;
- оценка недвижимости.

Применение при оценке стандартов Русского общества оценщиков обосновано тем, что оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» и данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

## **Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению**

### **Общие понятия оценки:**

В соответствии с Федеральными стандартами оценки в настоящем подразделе приведены применяемые в оценке специальные понятия и определения.

Ниже приведены общие понятия оценки согласно Федеральным стандартам оценки.

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

4. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. 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.

6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

#### **Подходы к оценке:**

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральным стандартам оценки.

11. 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 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.

12. Сравнительный подход - 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.

13. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

#### **Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки:**

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки.

14. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

15. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

#### **Виды стоимости:**

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки.

16. При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

17. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

18. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

19. При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

20. При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

21. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

#### **Дополнительные понятия и определения, используемые в оценке:**

В иных нормативных документах и специальной литературе, касающихся вопросов оценки, применяются специфические термины и понятия. Ниже приведены определения и пояснения с целью однозначности толкования используемых в настоящем отчете терминов и понятий.

Аренда - юридически оформленное право пользования чужой собственностью на определенных условиях.

Арендная плата - плата за право пользования чужим имуществом. Величина и периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором.

Термины "износ" и "амортизация" используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете, и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений Оценщики, применяя методы воспроизводства и возмещения затрат, могут использовать термины обесценение, износ или начисленный износ, имея в виду любую потерю стоимости относительно полной стоимости замещения (воспроизводства). Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. Термин амортизационные начисления (accruals for depreciation) обозначает скидки, определяемые бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. Важно отметить, что для Оценщика начисленный износ является функцией рыночных отношений. Амортизационные начисления, в



свою очередь, зависят прежде всего от конкретного способа вычислений, применяемого бухгалтером, и не обязательно отражают состояние рынка. (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Имущество - юридическое понятие, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности. Активы представляет собой ресурсы, находящиеся в чем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Капитализация (дисконтирование) - преобразование ожидаемых в будущем доходов в единовременно получаемую в настоящий момент стоимость.

Недвижимость (объект недвижимости) включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью. Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее маркетинга, призванного обеспечить достижение цены, отвечающей ее рыночной стоимости, требуется более длительный период времени. Для этого характерно более продолжительное время экспозиции, отсутствие рынка «спот» (рынка, на котором товары имеются в наличии для немедленной продажи), а также комплексный характер и большое разнообразие рынков и объектов имущества, что обуславливает необходимость услуг профессиональных оценщиков и стандартов оценки. (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Наиболее эффективное [«наивысшее и наилучшее»] использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Номер отчета – идентификационный (регистрационный по методологии оценщика).

Оценка (оценочная деятельность) – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Полная восстановительная стоимость – совокупность затрат на создание нового объекта собственности. В зависимости от целей расчета может выступать в виде полной стоимости воспроизводства либо в виде полной стоимости замещения.

Полная стоимость воспроизводства (затраты воспроизводства) - затраты создания возможной (виртуальной) новой копии существующего объекта оценки с использованием того же строительного проекта и аналогичных строительных материалов. (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Ставка дисконта – ставка доходности, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Стоимость - является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров или услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки. (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Стоимость замещения - расчетная величина затрат на создание объекта с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время. (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным. (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является совершившимся фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателей и продавцов уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы «приписать» этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и/или продавцом при конкретных обстоятельствах. Колебания цен во времени являются результатом действия общих и специфических экономических и социальных воздействий. Общие воздействия могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Обладающие своими собственными движущими силами, специфические воздействия (например, технологические изменения) могут приводить к сдвигам в спросе и предложении и к значительным изменениям цен. (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

### **3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

#### **Общие допущения**

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия, отраженные в задании на оценку, являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

#### **Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:**

1. Предполагается, что имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

2. Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда), (ФСО №7, п.6).

3. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится 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, (ФСО №7, п.7).

4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

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

6. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника и должное управление имуществом, как в период проведения оценки, так и в будущем.

7. Оценщик предполагал соответствие имущества всем санитарным, экологическим и прочим нормам.

#### **Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:**

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

2. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к имущественным единицам целиком и любое их разделение на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

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

4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к предприятию, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности.

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

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

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### Сведения о заказчике

**Полное наименование:**

Департамент управления имуществом Ивановской области

**Юридический адрес:**

153002, РФ, Ивановская область, город Иваново, переулок Пограничный, дом № 18, телефон 8(4932)327237.

**Реквизиты:**

ИНН 3728021266, КПП 370201001, ОГРН: 1023700531800 дата присвоения 26 августа 2002 года, Р/С 40102810645370000025 в Отделении Иваново Банка России, БИК 012406500, казн. счет 03221643240000003300, л/с 03332000760.

### Сведения об оценщике

Показатель	Специалист-оценщик
Фамилия, имя, отчество оценщика	Виноградова Лидия Николаевна
Местонахождение оценщика	РФ, 153000, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(908)560-06-26, E-mail: <a href="mailto:89085600626@mail.ru">89085600626@mail.ru</a>
Информация о членстве в саморегулирующей организации оценщиков	Виноградова Лидия Николаевна является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков «02» сентября 2011 года за регистрационным № 007567
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 734530, регистрационный номер 2319, выдан «03» июня 2011 года. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 772401315828, выдано «12» мая 2014 года. Международная академия оценки и консалтинга. Программа: Оценочная деятельность. Удостоверение о повышении квалификации № 762404919282, выдано 14.04.2017 г., регистрационный номер 1813, Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Ярославским государственным техническим университетом» Программа: Оценочная деятельность.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 244106-035-000011 от «27» сентября 2024 года; срок действия полиса с «27» сентября 2024 года по «26» сентября 2025 года, МОФ ПАО «САК «Энергогарант»», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, Полис № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24 – 007567 от «02» декабря 2024 года обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 044294-1 от 20.09.2024 года.
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Профи»
Сведения о независимости оценщика	Настоящим, оценщик Виноградова Лидия Николаевна, 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 - Виноградова Лидия Николаевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик - Виноградова Лидия Николаевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1133702025490, дата государственной регистрации: 15.10.2013 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации налоговой службы по городу Иваново

Показатель	Специалист-оценщик
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим подтверждает, Общество с ограниченной ответственностью «Профи» полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Профи» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	РФ, 153000, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(908)560-06-26, E-mail: <a href="mailto:9085600626@mail.ru">9085600626@mail.ru</a>
Информация о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 11 лет

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика.

Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. (ст.16 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Ответственность ООО «Профи» как оценщика, застрахована в страховой компании, МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 244106-035-000012 от 23.10.2024 года; срок действия договора с «23» октября 2024 года по «22» октября 2025 года, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей).

## **5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является государственный контракт № 18/2025 от 18.06.2025 г. на оказание услуг по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области.

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

#### Объект оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:704, площадь 87,0 м<sup>2</sup>, этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а принадлежит на праве собственности Ивановской области принадлежат на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-108833956 от 20.05.2025 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:715, площадь 24,2 м<sup>2</sup>, этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11 принадлежит на праве собственности Ивановской области принадлежат на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-108833961 от 20.05.2025 г.

#### Адрес местоположения объекта оценки:

РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Рыночная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом: не определялась.

Рыночная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м <sup>2</sup> )	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	3 924 483
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11	24,2	1 081 638

Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м <sup>2</sup> )	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная доходным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	1 821 419
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11	24,2	506 648

### Итоговая рыночная стоимость нежилых помещений

Итоговое заключение рыночной стоимости нежилых помещений составляет:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м <sup>2</sup> )	Итоговое заключение рыночной стоимости с учетом НДС, (руб.)	Итоговое заключение рыночной стоимости без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	2 872 951	2 394 126
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11	24,2	794 143	661 786



## Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для определения величины годовой арендной платы за нежилые помещения

**Рыночная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом: не определялась.**

**Рыночная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом:**

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м <sup>2</sup> )	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом, определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	349 727
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литер А, пом. 11	24,2	97 284

**Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом: не определялась.**

## Итоговая величина годовой арендной платы за нежилые помещения

**Итоговое заключение величины годовой арендной платы за нежилые помещения составляет:**

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м <sup>2</sup> )	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом с учетом НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом без учета НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за 1 м <sup>2</sup> за пользование переданным в аренду государственным имуществом с учетом НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за 1 м <sup>2</sup> за пользование переданным в аренду государственным имуществом без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	349 727	291 450	4 020	3 350
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литер А, пом. 11	24,2	97 284	81 070	4 020	3 350

## Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком оценки для предоставления объекта в аренду.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

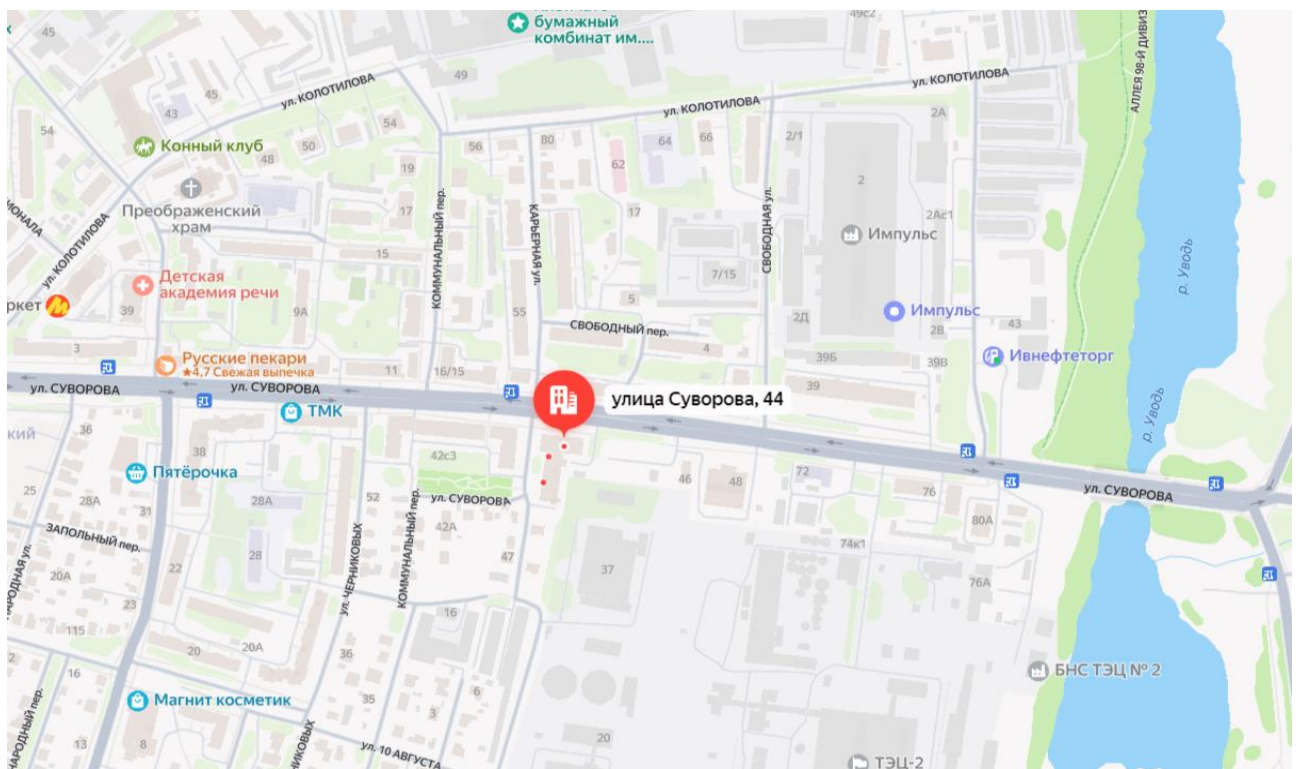
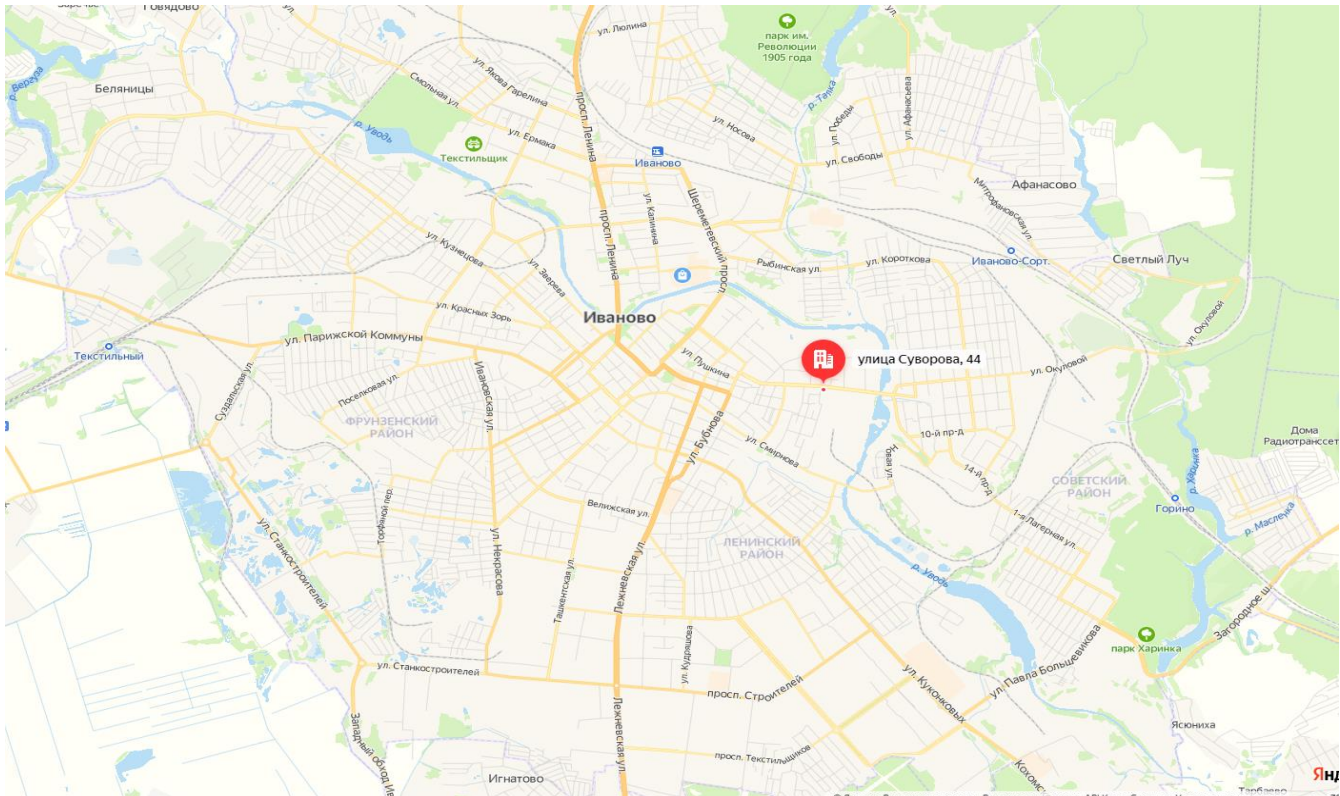
## 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
<b>Общая характеристика местоположения объекта оценки:</b>	
Место нахождения объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44
Характеристика района	Центр города
Транспортная доступность	Средний уровень: расположение на границе автодороги
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Средняя
Расстояние до остановок общественного транспорта, (м)	До 500
Расстояние до ближайшей автодороги, (м)	До 500
Удаленность от центра города, (км)	До 5
Расстояние до автовокзала, (км)	До 10
Расстояние до ж/д вокзала, (км)	До 5
Границы окружения	Район застроен преимущественно одно-, двухэтажными зданиями жилого, административно-хозяйственного (офисы), торгового, лечебно-профилактического назначения, имеются предприятия торговли (магазины) и общественного питания (столовые)
Основной тип застройки	Застройка зданиями производственного, административно-хозяйственного, складского назначения
Основной тип зданий	Одно-, двух-, трехэтажные кирпичные, деревянные здания жилого и административно-хозяйственного, торгового назначения
Качество застройки в годах	1900- 2008 года
Полнота застройки, %	100%
Этажность застройки	Одно-, двухэтажные здания
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные и производственно-складские учреждения
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Предприятия пищевой и торговой отрасли
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Объекты повышенной опасности	Нет
Благоустройство территории	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная
Источник информации	Личный визуальный осмотр, опрос собственника
Территориально-климатическая зона	I территориальный пояс, 2 климатический район
Регион	Центральный экономический регион, Ивановская область
<b>Сведения об имущественных правах объекта оценки:</b>	
Вид права	Собственность
Собственник	Ивановская область
Правоустанавливающие документы	-
<b>Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:</b>	
Ограничение (обременение права)	Отсутствуют
<b>Сведения о физических свойствах объекта оценки:</b>	
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций	Отсутствуют
Техническое состояние объекта, внешней отделки (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Техническое состояние здания удовлетворительное: объект, срок эксплуатации которого с даты постройки составляет более 40 лет на дату оценки; состояние внешней отделки оценивается как среднее, имеются потертости и трещины на стена и т.п.
Техническое состояние внутренней отделки (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Отделка средняя: отделка, выполненная с помощью недорогих отделочных материалов
Техническое состояние инженерных коммуникаций (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Качество коммуникаций удовлетворительное: физический износ соответствует не более 40%
Ремонт (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Текущий ремонт - не требуется косметический ремонт
<b>Сведения об износе объекта оценки:</b>	
Физический износ (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	До 40%
<b>Сведения об устареваниях объекта оценки:</b>	
Функциональное устаревание	Отсутствует

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Внешнее устаревание	Отсутствует

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**



<b>Общая характеристика помещений:</b>	
Кадастровый (или условный) номер	37:24:010152:704
Инвентарный номер по техническому паспорту	Нет данных
Литер	Нет данных
Кадастровая стоимость, (руб.)	Нет данных
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Число этажей	4, в том числе подземных 1
Размещение в здании	Цокольный этаж
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Класс качества здания	Econom
Классификация офисных помещений	Класс С
Период строительства	Нет данных
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м <sup>2</sup> )	87,0
Общая площадь по наружному обмеру, (м <sup>2</sup> )	Нет данных
Строительный объем, (м <sup>3</sup> )	Нет данных
Высота потолков, (м)	До 3,0 м
Наличие парковки, охраны	Имеется
Вход в помещения	С улицы, свободный доступ
Озеленение	Естественное
Наличие м/п помойки	Мусоросборник
Дополнительные постройки	Имеются
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Наличие особых условий	Отсутствуют
<b>Общая характеристика помещений:</b>	
Кадастровый (или условный) номер	37:24:010152:715
Инвентарный номер по техническому паспорту	Нет данных
Литер	Нет данных
Кадастровая стоимость, (руб.)	Нет данных
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Число этажей	4, в том числе подземных 1
Размещение в здании	Цокольный этаж
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Класс качества здания	Econom
Классификация офисных помещений	Класс С
Период строительства	Нет данных
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м <sup>2</sup> )	24,2
Общая площадь по наружному обмеру, (м <sup>2</sup> )	Нет данных
Строительный объем, (м <sup>3</sup> )	Нет данных
Высота потолков, (м)	До 3,0 м
Наличие парковки, охраны	Имеется
Вход в помещения	С улицы, свободный доступ
Озеленение	Естественное
Наличие м/п помойки	Мусоросборник
Дополнительные постройки	Имеются
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Наличие особых условий	Отсутствуют
<b>Конструктивная схема:</b>	
Наличие подвала	Имеется
Фундаменты	Кирпичный ленточный
Каркас	Отсутствует
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Чердачные перекрытия	Железобетонные
Междуэтажные перекрытия	Железобетонные
Надподвальные перекрытия	Железобетонные
Крыша	Совмещенные с перекрытием
Кровля	Гибкая
Полы	Линолеум
Оконные проемы	Лесоматериалы: рамы глухие двойные, остекление простым стеклом
Дверные проемы	Двери: лесоматериалы: филенчатые, распашные, полуторные, наружные и внутренние, из простых пород дерева с окраской
<b>Внутренние отделочные работы:</b>	
Отделка стен	Штукатурка, окраска
Отделка потолков	Побелка
<b>Специальные конструкции:</b>	
Лифты	Отсутствуют
<b>Инженерные коммуникации:</b>	
Система централизованного или автономного отопления	Централизованное, от городской сети
Система холодного водоснабжения	Централизованное, от городской сети
Система горячего водоснабжения	Централизованное, от городской сети

Ванны, душевые кабины	Нет данных
Система канализации	Централизованное, от городской сети
Система вентиляции	Имеется
Система газоснабжения	Отсутствует
Система электроснабжения	Централизованная, от воздушных электросетей, тип проводки открытая, III категория надежности
Радио	Отсутствует
Телефон	Отсутствует
Телевиденье	Отсутствует
Слаботочные системы:	
Специальные системы	Отсутствуют
Прочие системы и специальное оборудование:	
Система противопожарной безопасности	Имеется
Система охранной безопасности	Имеется
Прочие работы:	
Отделка фасада	Окрашен
Балконы, лоджии	Отсутствуют
Лестницы, пролеты	Отсутствуют
Остальное – отмстки, крыльцо, козырьки	Железобетонные

## Информация о текущем использовании объекта оценки

Общая характеристика помещения:	
Нежилое помещение	
Вид разрешенного использования, назначение	Нежилое здание офисно-торгового назначения
Текущее использование	Используется по назначению
Сегмент рынка	Рынок нежилых зданий, помещений офисно-торгового назначения

### Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимого имущества - это его разумное, вероятное и разрешенное использование, т.е. такое использование, которое является физически возможным, законодательно допустимым, экономически целесообразным, максимально эффективным и приводит:

- К наивысшей стоимости земли, как свободной;
- К наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) меньше стоимости существующего объекта недвижимого имущества при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование существующего объекта недвижимости, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) больше стоимости существующего объекта недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование земельного участка, как свободного.

Приведенное выше определение НЭИ указывает на наличие двух основных типов НЭИ. Первый тип - НЭИ участка земли, как вакантного. Второй тип - НЭИ объекта недвижимости, как улучшенного. Каждый тип требует отдельного анализа. Однако из этого же определения видно, что общим для них являются следующие критерии определения НЭИ:

1. Юридическая (законодательная) разрешенность.
2. Физическая возможность.
3. Экономическая целесообразность.
4. Максимальная доходность.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НИЭ отвечает всем этим критериям.

#### **Юридическая (законодательная) разрешенность:**

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положения о разбивке земли на участки,

требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемненности и другое. Кроме того, к юридическим ограничениям относятся частные, т.е. связанные с особенностями конкретного участка земли и (или) объекта недвижимости, правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения и соглашения об общих стенах и другое.

**Физическая возможность:**

Потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся размеры, форма, естественные особенности земельного участка и (или) объекта недвижимости, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя, климатические условия. В конечном счете анализ физических возможностей земельного участка и (или) объекта недвижимости позволяет сделать вывод об их ресурсном качестве, емкости и сочетаемости с другими факторами производства.

**Экономическая целесообразность:**

По сути экономическая целесообразность того или иного потенциального варианта использования представляет собой степень его соответствия, адекватности сложившейся рыночной среде.

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.
  - Темпы и направление роста (сокращения) населения.
  - Размеры домашних хозяйств.
  - Половозрастная структура населения.
  - Этническая структура населения.
  - Уровень доходов населения.
2. Факторы, влияющие на предложение.
  - Количество конкурирующих объектов.
  - Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.
3. Основные характеристики конкурирующих объектов:
  - Объемно-планировочное решение.
  - Этажность.
  - Эксплуатационная загруженность.
  - Дифференцированность использования.
  - Ставки арендной платы и тенденции в их изменении.
  - Предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.
4. Выбор целевого рынка.
  - Определение круга потенциальных пользователей объекта.
  - Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования.
5. Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:
  - Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).
  - Качество предлагаемых площадей.
  - Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

Подобный анализ позволяет выявить и «разумно возможный», обоснованный (оправданный), т.е. экономически целесообразный вариант (варианты) использования.

**Максимальная эффективность (доходность):**

Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов использования имущества.

**Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом**

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Затем определяются затраты на снос существующего здания (если оно есть) и затраты на строительство нового объекта недвижимости. Таким образом определяется стоимость застройки по каждой из альтернативных стратегий.

Наконец чистый операционный доход распределяется между зданием (строением) и землей. С этой целью для каждого потенциального варианта использования применяются соответствующие им коэффициенты капитализации, отражающие связанные с каждым конкретным вариантом уровень риска, сроки возмещения капитала, соотношение собственных и заемных средств в структуре финансирования, ожидаемые изменения стоимости объекта и другие факторы.

Описанный порядок определения максимальной стоимости земли как свободной можно проиллюстрировать следующим образом. Допустим, имеются три юридически разрешенные, физически возможные и экономически целесообразные стратегии застройки оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44:

1. Торговый центр.
2. Офисный центр.
3. Промышленно-производственное здание.

Каждая из них характеризуется следующим образом:

Потенциально возможные стратегии застройки земельного участка	Торговый центр	Офисный центр	Промышленно-производственное здание	Источник получения информации
Количество единиц полезной площади, (м <sup>2</sup> )	2 000	2 000	2 000	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Ставка годовой арендной платы, (руб/м <sup>2</sup> )	7 200	7 200	3 000	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Потенциальный валовый доход (1*2), (руб)	14 400 000	14 400 000	6 000 000	-
Потери от неиспользования площадей, (% от потенциального валового дохода)	10	15	20	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Эффективный валовый доход (3-(3*4)/100), (руб)	12 960 000	12 240 000	4 800 000	-
Эксплуатационные расходы в год, (руб)	1 296 000	1 224 000	720 000	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Резерв на замещение в год, (руб)	1 280 632	1 202 303	74 216	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Чистый операционный доход (5-6-7), (руб)	10 383 368	9 813 697	4 005 784	-
Стоимость застройки с учетом прибыли застройщика, (руб)	197 020 274	184 969 680	18 554 038	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Коэффициент капитализации для зданий	0,17	0,18	0,20	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Доход, приходящийся на здание (9*10), (руб)	33 493 447	33 294 542	3 710 808	-
Доход, приходящийся на землю (8-11), (руб)	-23 110 079	-23 480 845	294 976	-
Коэффициент капитализации для земли	0,16	0,17	0,19	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Остаточная стоимость земельного участка (12/13), (руб)	-144 437 991	-138 122 620	1 552 507	-

Таким образом, в нашем примере наиболее доходным, а следовательно, и ННЭИ земельного участка как свободного является его застройка офисно-торговым зданием, т.к. именно она приводит к максимальной стоимости земли.

#### **Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом**

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации.

Затем определяются затраты на улучшение, т.е. на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И наконец рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшения. ННЭИ будет вариант максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Описанный порядок определения НЭИ объекта недвижимости как улучшенного можно проиллюстрировать следующим образом. Допустим существуют три юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных варианта его использования:

4. Промышленно-производственное здание – предложение текущего использования.
5. Торговый центр.
6. Офисный центр.

Каждый из них характеризуется следующим образом:

Потенциально возможные стратегии застройки земельного участка	Торговый центр	Офисный центр	Промышленно-производственное здание	Источник получения информации
Количество единиц полезной площади, (м <sup>2</sup> )	2 000	2000	2000	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Ставка годовой арендной платы, (руб/м <sup>2</sup> )	7 200	7200	3000	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Потенциальный валовый доход (1*2), (руб)	14 400 000	14 400 000	6 000 000	-
Потери от неиспользования площадей, (% от потенциального валового дохода)	10	15	20	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Эффективный валовый доход (3-(3*4)/100), (руб)	12 960 000	12 240 000	4 800 000	-
Эксплуатационные расходы в год, (руб)	1 296 000	1224000	720000	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Резерв на замещение в год, (руб)	1 280 632	1202303	74216	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Чистый операционный доход (5-6-7), (руб)	10 383 368	9 813 697	4 005 784	-
Коэффициент капитализации для зданий	0,17	0,18	0,2	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Текущая стоимость будущих доходов (8/9), (руб)	61 078 635	54 520 539	20 028 920	-
Затраты на улучшение, (руб)	128 063 178	120 230 292	7 421 615	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Стоимость объекта недвижимости как улучшенного (10-11), (руб)	-66 984 543	-65 709 753	12 607 305	-

Таким образом, НЭИ объекта недвижимости как улучшенного является продолжением его текущего использования.

#### Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации, определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации.

Затем определяются затраты на улучшение, т.е. на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И наконец рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшения. НЭИ будет вариант максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Как правило, в теории и практике оценки после проведения анализа НЭИ земли как свободной и недвижимости как улучшенной, полученные результаты сравниваются и выбирается наиболее доходный вариант, который и признается НЭИ. Однако, по нашему мнению, в некоторых ситуациях в рамках анализа НЭИ недвижимости как улучшенной существует неиспользуемый потенциал максимизации ее стоимости. Это относится прежде всего к эксплуатационно недогруженной недвижимости, НЭИ которой может быть достигнута путем ее многофункционального использования. Такое использование наиболее характерно для объектов недвижимости, находящихся на стадии зрелости или упадка жизненного цикла. Этим стадиям, как правило, присуще дифференциальное и селективное использование соответственно. При этом анализ НЭИ недвижимости как улучшенной проводится путем покомпонентного анализа площадей.



В соответствии с ФСО №7 п. 16 «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов».

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей объекта, решено рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, следующие виды использования: производственные, офисные и торговые помещения.

НЭИ определяется на основе качественного анализа, так как выбор НЭИ очевиден и предельно ограничен физическими или юридическими факторами.

**Нежилые помещения офисного назначения:**

<b>Факторы</b>	<b>Производственные помещения</b>	<b>Офисные помещения</b>	<b>Торговые помещения</b>
Юридическая (законодательная) разрешенность	-	+	+
Физическая возможность	-	+	+
Экономическая целесообразность	-	+	-
Максимальная доходность	-	+	-
<b>Итого:</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>2</b>

Учитывая юридическую (законодательную) разрешенность, физическую возможность, экономическую целесообразность, максимальную эффективность (доходность), техническое состояние, технические характеристики и месторасположение ОБЪЕКТА оценки – единственно возможным вариантом его использования является использование в качестве нежилого офисно-торгового помещения, то есть использование в текущем состоянии.

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

Здание нежилое расположено на границе одной из центральных автодорог областного центра, с высоким уровнем транспортной доступности. Техническое состояние здания и качество внешней отделки характеризуется как удовлетворительное, внутренняя отделка Есопом, качество инженерных коммуникаций характеризуется как удовлетворительное, текущий ремонт – не требуется косметический ремонт. Для коммерческого использования оцениваемое нежилое здания функционально пригодно. Класс качества нежилого помещения Есопом, класс торгово-офисных помещений класса С.

### **Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

**Документы и источники информации, используемых при проведении оценки:**

1. Информационные материалы Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>).
2. Информационные материалы Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области (<http://www.dka.ivanovoobl.ru>).
3. Справочник «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2009 года.
4. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86 (р) / Госгражданстрой. - М.: Прейскурантиздат, 1988.
5. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р)/Государственный комитет по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР (Госкомархитектуры), Утверждены приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312.
6. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строок».
7. «Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» № ВГ – 21-Д».

8. Постановление Совета Министров СССР № 1072 от 22.10.1990 года «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов».

9. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ октябрь 2015 год, выпуск №93, итоги за III квартал 2015 года.

10. Журнал «Регистр оценщиков» - ИП Бабенко Р.В. №4, 2010 года.

11. Лейфер Л.А., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек.» Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год.

12. Лейфер Л.А., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек.» Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 3, стр. 31;

13. Рекламно-информационные еженедельники «Из первых рук», «Частник» (сайты: [www.chastnik.ru](http://www.chastnik.ru)); данные агентств недвижимости города Иваново, данные интернет сайтов: [https://www.avito.ru/ivanovskaya\\_oblast](https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast).

#### **Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.

2. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

8. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

9. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года № 611).

10. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2022.

11. Международные стандарты оценки 2015. Москва: СООО «Русское общество оценщиков», 2015.

12. Бейлензон Ю.В. Основы оценки недвижимости. Курс лекций. РОО.

13. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. Академия оценки, М., 1994.

14. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2е изд., перераб. и доп. М., 2010. 560 с.

15. Оценка недвижимости. 11-е изд. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л. Артеменкова. 2-е изд., испр. и доп. М., 2007. 944 с.

16. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости М.2009. – 432 с.

17. С.Сейс, Дж.Смит, Р.Купер, П.Венмор-Роуланд. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности. Пер. с англ. Г.И. Микерина, А.И. Артеменкова. М., 2009. 504 с.

18. Варламов А.А. Комаров С.И. Оценка объектов недвижимости. Учебник. М. 2015. - 288 с.

19. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости: Сборник задач. Учеб. пособие / Под ред. М.А. Федотовой. М., 2010. - 272 с.

20. CD Оценка стоимости недвижимости: Электронный учебник, Иванова Е.Н.

21. Бабенко Р.В. Модели оценки недвижимости 1.1с: учебное пособие. Ростов-н/Д: Бабенко Р.В., 2012. – 360 с.

### **Перечень документов использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке должен быть приведен перечень документов,

используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

**Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:**

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-108833956 от 20.05.2025 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-108833961 от 20.05.2025 г.

**В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, -  
реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта**

Реквизиты юридического лица	<p>Орган исполнительной власти Ивановской области, казенное учреждение «Департамент управления имуществом Ивановской области» 153002, РФ, Ивановская область, город Иваново, переулок Пограничный, дом № 18, телефон 8(4932)327237 ИНН 3728021266, КПП 370201001, ОГРН: 1023700531800 дата присвоения 31 мая 1991 года, Р/С 40701810100000310007 в Отделении Иваново г. Иваново, БИК №042406001, ОКТМО 24701000</p>
<b>Балансовая стоимость объекта оценки:</b>	
<p>Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:704, площадь 87,0 м<sup>2</sup>, этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а</p>	Нет данных
<p>Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:715, площадь 24,2 м<sup>2</sup>, этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11</p>	Нет данных

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

### **АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА 2024 Г.**

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2024 года рост ВВП составил +2,4% г/г после +3,5% г/г в июле, с исключением сезонного фактора -0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в июле. Основная причина – сдвиг «вправо» уборочной кампании в сельском хозяйстве.

В целом за 8 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,2% г/г.

2. Индекс промышленного производства в августе вырос на +2,7% г/г после +3,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне: +9,4% после +9,3% месяцем ранее.

При этом с исключением сезонности в августе отмечался рост промышленного производства на +0,8% м/м SA. По итогам 8 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,5% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в августе также сохранила высокий прирост выпуска: +4,7% г/г после +6,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +17,9% после +18,6% месяцем ранее. С устранением сезонности рост на +0,7% м/м SA. В целом за 8 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г.

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

4. Рост объема строительных работ в августе 2024 года в годовом выражении составил +0,1% г/г после +0,5% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на +6,9% после +9,1% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объем строительных работ вырос на +2,8% г/г.

5. Объем оптовой торговли в августе вырос на +0,8% г/г после +6,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на +23,7% после +32,0% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объем оптовой торговли увеличился на +8,7% г/г.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства в августе был ниже уровня прошлого года на -14,7% г/г (в июле +5,2% г/г), что в основном обусловлено сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. В целом за 8 месяцев 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -3,2% г/г.

7. В августе 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после +1,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы увеличились до +1,6% после +0,9% месяцем ранее. При этом существенно ускорился рост грузооборота по автомобильному транспорту до +8,7% г/г (+6,8% г/г в июле). В целом за 8 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,5% г/г.

8. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе вырос на +4,7% г/г в реальном выражении после +5,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,2% после +19,1%. С исключением сезонности рост на +0,2% м/м SA.

За 8 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,0% г/г. Оборот розничной торговли в августе увеличился на +5,1% г/г в реальном выражении после +6,2% г/г в июле. К уровню двухлетней давности – +20,2% после +20,7% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,2% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,0% г/г.

Объём платных услуг населению в августе вырос на +2,0% г/г после +3,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности – +10,3% после +12,2%. С учётом сезонности рост на +0,1% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года прирост составил +3,6% г/г.

Оборот общественного питания в августе продемонстрировал ускорение темпов до +13,0% г/г после +10,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +26,4% после +28,5%. С исключением сезонного фактора +1,4% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года оборот увеличился на +8,5% г/г.

9. Инфляция в августе составила 9,05% г/г после 9,13% г/г в июле.

По состоянию на 30 сентября 2024 года инфляция год к году 8,57% г/г (на 23 сентября 8,59% г/г). С

начала года по 30 сентября потребительские цены выросли на 5,72%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе составил +10,0% г/г после +12,3% г/г в июле. В целом по промышленности в августе индекс вырос на +10,2% г/г после +13,7% г/г месяцем ранее.

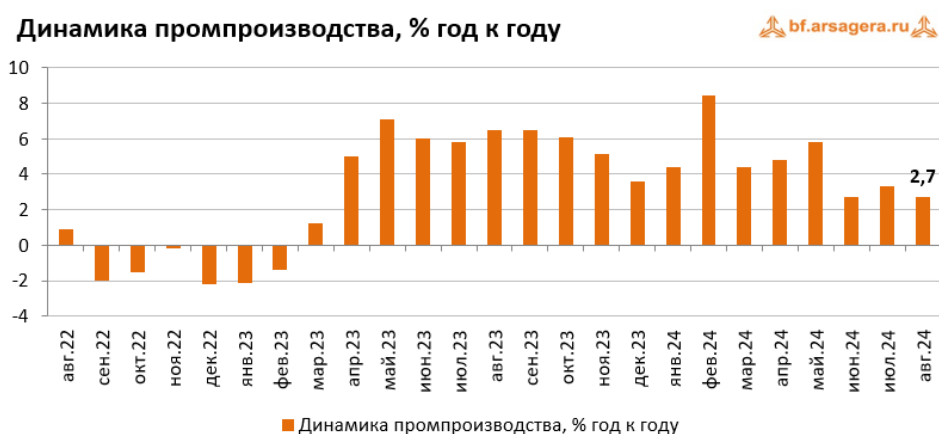
10. На рынке труда уровень безработицы третий месяц подряд держится на исторических минимумах – в 2,4% от рабочей силы в августе.

Рост заработной платы в июле (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составил +18,0% г/г после +15,3% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,1% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 85 017 рублей. За 7 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,2% г/г.

## ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ<sup>1</sup>

Обзор социально-экономической обстановки в РФ сентябрь 2024 г. <sup>2</sup>

По данным Росстата, в августе 2024 года рост промышленного производства замедлился до 2,7% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 3,3% в июле. По итогам января-августа 2024 года промпроизводство выросло на 4,5%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в августе сегмент «Добыча полезных ископаемых» перешел к слабому росту на 0,1% после падения на 2,2% в июле. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 4,7% после увеличения на 6,6% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост выпуска замедлился до незначительных 0,2% после увеличения на 4,1%, сохранявшегося на протяжении июня-июля. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска на 2,5% месяцем ранее сменился снижением на 1,2% в августе.

**Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году**

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'24	-1,2	+9,8	-0,8	+2,3
Май'24	-0,3	+10,2	+4,2	+5,4
Июнь'24	-2,3	+5,7	+4,1	+6,4
Июль'24	-2,2	+6,6	+4,1	+2,5
<b>Август'24</b>	<b>+0,1</b>	<b>+4,7</b>	<b>+0,2</b>	<b>-1,2</b>
<b>Январь-август'24</b>	<b>-0,4</b>	<b>+8,1</b>	<b>+3,4</b>	<b>+1,2</b>

Таким образом, замедлению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в августе способствовало ухудшение динамики во всех сегментах, за исключением Добычи полезных ископаемых. При этом в августе только сегмент Водоснабжение оставался «в минусе», а по итогам января-августа динамика

<sup>1</sup> Источник информации: [https://asros.ru/upload/iblock/37c/40n9hkysi7awaskg9x9cqhuon3t2jnxw/O-tekushchey-situatsii-v-rossiyskoy-ekonomike\\_avgust-2024-goda.pdf?ysclid=m2qgh46s2n71384395/](https://asros.ru/upload/iblock/37c/40n9hkysi7awaskg9x9cqhuon3t2jnxw/O-tekushchey-situatsii-v-rossiyskoy-ekonomike_avgust-2024-goda.pdf?ysclid=m2qgh46s2n71384395/)

<sup>2</sup> <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-sentiabr-2024/>

всех сегментов, за исключением «Добычи», положительная. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:


 Вид продукции	Январь-август 2024	Август 2024 / Август 2023	Январь-август 2024 / Январь-август 2023
Добыча угля, млн тонн	275,0	-6,2%	-1,8%
Природный газ, млрд м3	377,0	+12,0%	+10,7%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	22,4	+30,3%	+7,3%
Мясо скота, млн тонн	2,5	+1,4%	+3,5%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,5	+7,2%	+2,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,9	-11,0%	-6,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	160,0	+2,1%	+0,1%
Спецодежда прочая, млрд руб.	43,2	> в 2,1 раза	+34,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,7	+4,9%	+3,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	19,0	-2,1%	-1,0%
Цемент, млн тонн	44,2	+0,7%	+3,4%
Бетон товарный, млн м3	46,1	+3,7%	+3,7%
Прокат готовый, млн тонн	41,0	-12,1%	-5,3%
Трубы стальные, млн тонн	8,6	-7,2%	-4,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	442,0	+5,2%	+47,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	122,0	+4,9%	+13,0%

В добывающем секторе в августе продолжился рост объемов добычи газа и снижение добычи угля. Темп роста добычи природного газа сократился с 20% до 12%, однако темп роста добычи с начала года при этом практически не изменился (10,7% после 10,6%). Производство СПГ подскочило на 30% после увеличения на 1% месяцем ранее (за 8 месяцев увеличение на 7,3% после увеличения на 4,6% в январе-июле). В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Выпуск мяса скота и птицы увеличился на 1,4% и 7,2% соответственно, при этом производство рыбных продуктов сократилось на 11%. С начала года лидером по темпам роста выпуска в продовольственном сегменте является мясо скота (+3,5%), в то время как рыбные продукты показывают снижение производства на 6%.

В легкой промышленности рост объемов производства спецодежды в августе подскочил в 2,1 раза после роста на 20,6% в июле, при этом с начала года рост составляет уже 34,3% (месяцем ранее: 21,3%). Динамика выпуска стройматериалов вновь оказалась разнонаправленной. При этом лидером роста в сегменте стали кирпичи (+4,9%), в то время как производство строительных блоков снизилось на 2,1%. По итогам января-августа наиболее сильный рост выпуска отмечается у бетона (+3,7%), наиболее слабая динамика – у строительных блоков (-1,0%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что падение производства готового проката в августе усилилось до 12,1% после снижения на 8,9% месяцем ранее. При этом падение выпуска стальных труб в августе замедлилось с 8,9% до 7,2%. По итогам января-августа объемы производства готового проката и стальных труб показали снижение на 5,3% и 4,6% соответственно. Что касается автомобилестроения, то рост производства легковых автомобилей в августе замедлился до 5,2% после 23,6% месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска грузовых авто в августе составил 4,9% после увеличения на 16,3% в июле. По итогам января-августа рост производства грузовых автомобилей составил 13,0% (14,3% за семь месяцев), в то время как выпуск легковых авто вырос на 47,2% (55,2% за семь месяцев).

В конце сентября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-июля 2024 года. Этот показатель составил 17,38 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 18,54 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль за семь месяцев 2024 года сократилась на 6,3% (за I полугодие снижение составляло 5,8%).

 Показатель	Январь-июль 2024 г.	Справочно: Январь-июль 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+17 376,7	+18 542,4
Доля убыточных предприятий	27,9%	28,0%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности

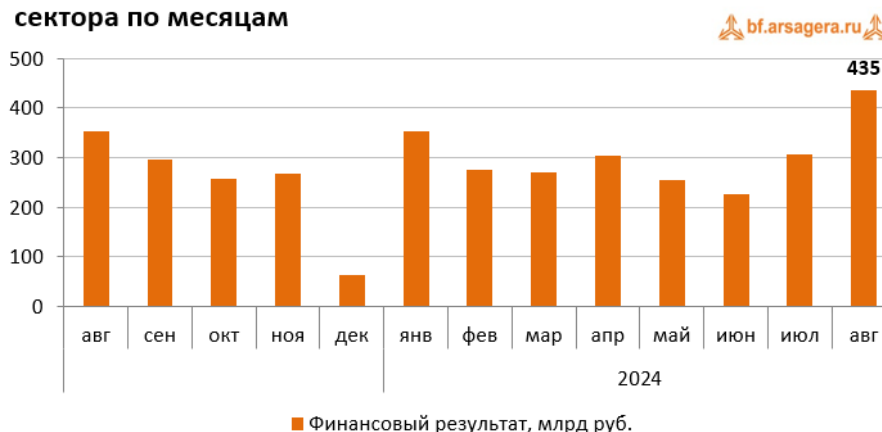
представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-июле 2024 г., млрд руб.	Январь-июль 2024 г. / Январь-июль 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+415,3	+31,7%
Добыча полезных ископаемых	+3 732,7	-4,0%
Обрабатывающие производства	+5 465,3	-4,1%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+794,9	-28,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+735,1	-28,5%
Водоснабжение	+62,5	+5,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 665,4	-21,3%
Строительство	+378,3	+10,6%
Транспортировка и хранение	+1 327,1	+22,6%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+34,5	+25,9%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-22,4	-
Информация и связь	+511,7	-12,5%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+53,9	> в 2,2 раза

По итогам I полугодия 2024 года практически все представленные Росстатом виды деятельности, в продолжение тенденции первого полугодия, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -22,4 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяются Гостиницы и предприятия общественного питания, нарастившие свой финрез в 2,2 раза. Также значительный рост наблюдается в Сельском хозяйстве (+31,7%), Пассажирских перевозках на ж/д транспорте (+25,9%), а также Транспортировке и хранении (+22,6%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в Обеспечении электроэнергией, газом и паром (-28,9%), при этом его составляющая, Производство, передача и распределение электроэнергии показало схожую динамику (-28,5%). Кроме того, двузначное снижение финреза показали сегменты Оптовая, розничная торговля и ремонт (-21,3%) и Информация и связь (-12,5%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в августе 2024 года составила 435 млрд руб., что на 42% выше результата июля в 306 млрд руб. При этом прибыль оказалась на 23,2% выше, чем в августе 2023 года (353 млрд руб.). По итогам восьми месяцев 2024 года банковский сектор заработал 2,43 трлн руб. по сравнению с 2,37 трлн руб. в аналогичном периоде годом ранее.

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций августа отмечает, что темп роста корпоративного кредитования в этом месяце оставался высоким. Так, корпоративный портфель вырос на значительные 1,9%

(или 1,5 трлн руб.), что, тем не менее, было несколько ниже июльского роста на 2,3%. По пояснениям ЦБ, прирост обеспечили рублевые кредиты компаниям из широкого круга отраслей, в основном направленные на пополнение оборотных средств. Регулятор отмечает, что бизнес продолжает предъявлять повышенный спрос на оборотное финансирование, что, вероятно, связано с увеличением операционных затрат, в том числе на логистику и заработные платы. По состоянию на 1 сентября объем корпоративного портфеля составил 82,9 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в августе их прирост составил 0,9%, что чуть выше увеличения на 0,7% в июле. При этом объемы выдач также несколько выросли, с 356 млрд руб. в июле до 375 млрд руб. По состоянию на 1 сентября объем ипотечного портфеля составил 19,8 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что по предварительным данным его темп роста в августе замедлился до 1,3% после 1,4% в июле. Это было связано как с ростом процентных ставок, так и с сокращением банками объема предложения из-за ужесточения макропруденциального регулирования (лимитов на одного заемщика с учетом долговой нагрузки). Тем не менее, темп роста потребительских кредитов продолжает оставаться высоким, а существенный объем выдач приходится на сегмент кредитных карт, где ставки всегда находятся на достаточно высоком уровне и поэтому не являются чувствительными к росту ключевой ставки. По состоянию на 1 сентября объем портфеля потребительских кредитов составил 15,3 трлн руб.

Также Банк России отметил, что банковский сектор в августе продолжил предъявлять высокий спрос на ОФЗ. Портфель долговых ценных бумаг сектора увеличился на 0,9 трлн руб. (+0,2%) после сокращения на 0,1 трлн руб. (или -0,3%) в июле. Рост портфеля обеспечили вложения в ОФЗ за счет выкупа новых выпусков на 158 млрд руб. из 211 млрд руб., предложенных Минфином (75%). В августе ведомство выпустило одинаковое количество бумаг с постоянным и переменным купоном. При этом по-прежнему большим спросом у банков пользуются ОФЗ с переменным купонным доходом для снижения своих процентных рисков в ожидании роста ставок. По состоянию на 1 сентября объем вложений банковского сектора в облигации составил 21,1 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в сентябре 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в интервале 0,06%-0,19%, за исключением первых чисел месяца, когда наблюдалась дефляция в 0,02%. За весь сентябрь рост цен составил 0,48% (в сентябре прошлого года инфляция составила 0,87%) после 0,20% месяцем ранее. В годовом выражении по состоянию на 1 октября инфляция замедлилась до 8,63% по сравнению с 9,05% на 1 сентября.

#### Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.



Месяц	2024	2023
Июнь	0,64%	0,37%
Июль	1,14%	0,63%
Август	0,20%	0,28%
<b>Сентябрь</b>	<b>0,48%</b>	<b>0,87%</b>

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В сентябре 2024 года среднее значение курса доллара выросло до 91,2 руб. после 89,2 руб. месяцем ранее. При этом Банк России отмечает, что чистые продажи иностранной валюты со стороны крупнейших экспортеров в сентябре снизились на 30% относительно августа и составили \$8,3 млрд. Снижение чистых продаж было связано с изменением структуры расчетов по экспорту, в которой все большую роль стали играть расчеты в рублях. Но вместе с этим, по комментариям ЦБ, общее снижение продаж иностранной валюты экспортерами на российском рынке было компенсировано наращиванием продаж со стороны российских кредитных организаций. Кроме того, население по итогам месяца впервые с августа 2023 года перешло к нетто-продажам иностранной валюты за рубли. Ослабление рубля в сентябре Банк России связывает «...с адаптацией посттрейдинговых расчетов на российском рынке к введенным в июне инфраструктурным ограничениям», хотя мы не находим логичным подобное объяснение.



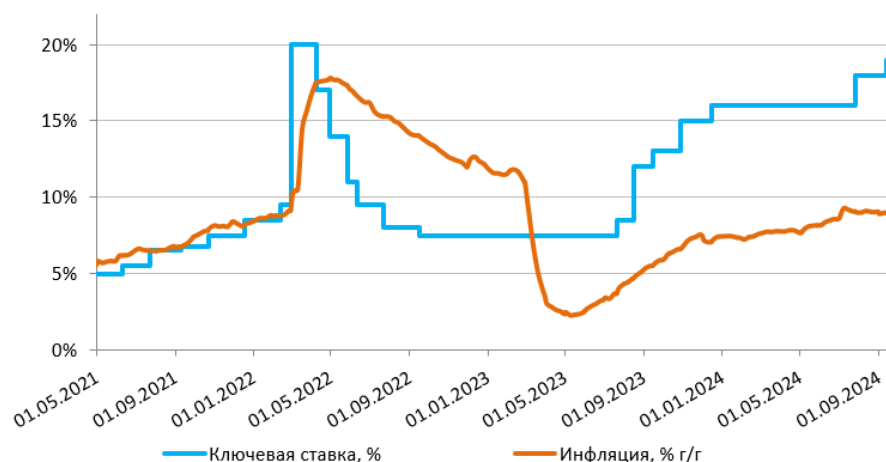
### Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'24	91,8	89,8	90,6
Июнь'24	89,8	85,7	87,8
Июль'24	85,7	86,3	87,5
Август'24	86,3	91,2	89,2
<b>Сентябрь'24</b>	<b>91,2</b>	<b>92,7</b>	<b>91,2</b>


Отметим, что 13 сентября состоялось очередное заседание Совета Директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была повышена на 100 б.п. до 19% годовых. Регулятор отметил, что текущее инфляционное давление остается высоким и пока не демонстрирует тенденцию к снижению, инфляционные ожидания населения и бизнеса продолжают расти. Кроме того, было отмечено, что данные указывают на замедление роста российской экономики, которое связано с нарастанием ограничений на стороне предложения и со снижением внешнего спроса. При этом остается значительным отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста. Сохраняется высокой и потребительская активность, по данным ЦБ, ее поддерживает рост доходов населения. Ситуация на рынке труда остается жесткой: безработица летом вновь обновила минимум (который держался в июне-августе на уровне 2,4%), также сохраняется значительный дефицит трудовых ресурсов, а рост заработных плат остается повышенным, продолжая опережать рост производительности труда. В ходе заявления по итогам заседания Банк России признал, что годовая инфляция по итогам 2024 года может превысить июльский прогнозный диапазон регулятора в 6,5-7% годовых, а также допустил возможность дальнейшего повышения ключевой ставки на следующем заседании в октябре. Что касается реакции курса рубля на решение ЦБ по ставке, то курс рубля на Московской бирже не изменился по отношению к китайскому юаню, так как, вероятно, решение регулятора уже было учтено рынком.

### Динамика ключевой ставки и инфляции, %



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России в середине сентября опубликовал предварительные данные об основных агрегатах платежного баланса страны по итогам января-августа 2024 года.

**Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США**

Показатель 	Справочно:		Изменение
	Январь-август 2024 г.	Январь-август 2023 г.	
Счет текущих операций	40,5	29,0	+39,7%
Торговый баланс	86,4	74,7	+15,7%
Баланс услуг	-25,3	-24,3	+4,1%
Баланс первичных и вторичных доходов	-20,6	-21,4	-3,7%
	<b>1.09.24</b>	<b>1.09.23</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	613,715	581,659	+5,5%

По данным ЦБ, профицит счета текущих операций платежного баланса в этом периоде вырос почти на 40% по отношению к соответствующему периоду годом ранее до \$40,5 млрд на фоне роста профицита торгового баланса, связанного в первую очередь со снижением импорта товаров. При этом в августе положительное сальдо счета текущих операций составило \$2,5 млрд по сравнению с дефицитом в размере \$1,6 млрд месяцем ранее, что было обусловлено значительным сокращением дефицита баланса инвестиционных доходов. Величина профицита торгового баланса увеличилась на 15,7% до \$86,4 млрд. Дефицит баланса услуг увеличился на незначительные 4,1% до \$25,3 млрд. Что касается баланса первичных и вторичных доходов, то его отрицательное сальдо сократилось на 3,7% до \$20,6 млрд. В целом, последние два показателя находятся на сопоставимом уровне со значениями за прошлогодний период.

Также отметим, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало сентября на годовом окне увеличился на 5,5% до \$613,7 млрд.

**Выводы:**

ВВП в августе 2024 года превысил уровень прошлого года на 2,4% после роста на 3,5% в июле. При этом по итогам января-августа 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 4,5% к соответствующему периоду годом ранее;

Промпроизводство в августе в годовом выражении выросло на 2,7% после увеличения на 3,3% месяцем ранее. За восемь месяцев 2024 года рост промпроизводства составил 4,5%;

Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-июля 2024 года составил 17,38 трлн руб., сократившись на 6,3% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;

В банковском секторе прибыль в августе составила 435 млрд руб. после 306 млрд руб. за июль. С начала 2024 года кредитные организации заработали 2,43 трлн руб. по сравнению с 2,37 трлн руб. в аналогичном периоде годом ранее.;

На потребительском рынке в сентябре 2024 года цены выросли на 0,48% после увеличения на 0,20% в августе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября инфляция замедлилась до 8,63% после 9,05% месяцем ранее;

Среднее значение курса доллара США в сентябре 2024 года увеличилось до 91,2 руб. после 89,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара вырос до 92,7 руб., что могло быть связано со снижением продаж валютной выручки экспортерами;

По итогам заседания Совета директоров Банка России 13 сентября ключевая ставка была повышена на 100 базисных пунктов, с 18% до 19% годовых;

Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-августа 2024 года составило \$40,5 млрд, продемонстрировав рост на 39,7% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года;

Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 сентября 2024 года на годовом окне увеличился на 5,5% до \$613,7 млрд.

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

## КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ 2024 ГОДА В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ<sup>3</sup>

2024 год стал особенным для российского рынка недвижимости.

Главное событие года, конечно, — окончание массовой льготной ипотеки, которая за четыре года сделала жильё абсолютно недоступным для людей.

Цены на квартиры «распухли» так, что теперь точно без кредита к ним не подступишься. Но это ещё полбеды. Вторая горестная половина заключается в запредельно высоких ставках по рыночной ипотеке. Ещё чуть-чуть, и проценты достигнут 30% годовых.

Что происходило с рынком недвижимости и ипотеки в 2024 году, что будет с ценами на недвижимость в 2025 году — в обзоре «Выберу.ру».

Сворачивание льготных ипотек.

Повышение ставок по рыночной ипотеке.

А цены и не собираются снижаться.

Запрет на малогабаритные квартиры.

Конец массовой льготной ипотеки.

Долгих три года Центробанку пришлось убеждать правительство, что антикризисная мера вроде льготной ипотеки для всех не должна действовать долго.

Полгода, максимум год. Наконец-то решение было принято — с 1 июля 2024 года программа канула в Лету. Но отнюдь не потому, что из-за льготной ипотеки слишком сильно выросли цены, а новостройки по стоимости на 40% опередили «вторичку».

Скорее всего, волевое решение, несмотря на давление Минстроя, приняли из-за чересчур выросших расходов бюджета на фоне увеличения рыночных ставок. Иначе как объяснить, что попутно правительство урезало другие льготные программы — семейную ипотеку, IT-ипотеку.

Обсуждалось также сокращение сельской ипотеки. Все льготные ипотечные программы не зря называют субсидируемыми. Банки выдают нам кредиты по низким ставкам, а разницу между ними и рыночным уровнем оплачивает государство — субсидией.

Чем выше рыночные ставки, тем больше приходится Минфину платить. Повышение ставок по ипотеке. Ещё одно событие, вернее, череда событий, которая влияет на рынок недвижимости — последовательное повышение ключевой ставки, из-за которого растут проценты по жилищным кредитам. А «благодаря» последнему решению ЦБ могут улететь в космос. Но обо всём по порядку.

С декабря 2023 года Банк России трижды поднимал «ключ» — до 16%, до 18%, до 19%. Практически ни у кого нет сомнений, что это не последнее ужесточение денежно-кредитной политики. Прогнозируют и 20%, и даже 22%. Повышение «ключа» вызвало подъём ставок по жилищным кредитам. Причём смотреть на средневзвешенные ипотечные проценты, рассчитываемые ЦБ, бессмысленно. Реальную картину портят субсидируемые правительством займы.

Например, по данным Банка России, на 1 августа 2024 года средняя ипотечная ставка составляла 10,22%, на 1 сентября 2024 года — 9,32%. Для сравнения: в августе минимальная ставка по жилищному кредиту в Сбербанке составляла 20% годовых. Поэтому отслеживать реальные ставки лучше с помощью сервиса «Выберу.ру» с названием «Ипотека».

Данные ЦБ об ипотечном кредитовании в 2024 году. Фото: sbr.ru В октябре ЦБ пошёл дальше. Он разрешил банкам не соблюдать закон о максимальных ставках по ипотеке. В результате проценты подскочили до 26% годовых. И, надо полагать, это ещё не предел. К тому же Банк России заикнулся о том, что неплохо было бы снять ограничения по ипотечным ставкам навсегда.

Так регулятор решил бороться с тем, что кредитные организации требуют с застройщиков комиссии за выдачу ипотеки на покупку их жилья, а те включают дополнительную нагрузку в стоимость квартир. В результате заёмщики покупают недвижимость по завышенным ценам. Правда, людям от такого решения ЦБ ни холодно, ни жарко.

Так или иначе приходится переплачивать за квартиры.

После того, как Банк России в декабре 2023 года повысил ключевую ставку до 16%, а вслед поднялись проценты по ипотеке, эксперты пророчили снижение цен на недвижимость. Так, Сбербанк прогнозировал возврат стоимости жилья на уровень 2022 года, то есть снижение на 12–13%. Но прогноз не оправдался. Не повлияла на рынок и отмена массовой льготной ипотеки и сокращение других субсидируемых программ.

По данным портала «Мир квартир», с начала 2024 года цены на новостройки в среднем по стране выросли на 6,3%, метр строящегося жилья — на 7,8%. Из 70-ти исследованных городов только в 10-ти жильё подешевело. Сильнее всего в Махачкале (–18,8%), Грозном (–16%), Архангельске (–7,3%), Орле (–4,5%) и Астрахани (–3,6%). «Вторичка» подорожала в среднем на 4,6%, квадратный метр — на 6,4%.

<sup>3</sup> Источник информации: [https://www.vbr.ru/banki/help/mortgage/itogi-rinka-nedvijimosti-2024/?ysclid=m2qgldu2m4324362832&utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F](https://www.vbr.ru/banki/help/mortgage/itogi-rinka-nedvijimosti-2024/?ysclid=m2qgldu2m4324362832&utm_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F)

Исключениями стали только Сургут, где квартиры подешевели на 0,4%, и Вологда, где стоимость жилья не изменилась. Данные за третий квартал, куда вошли два месяца без массовой льготной ипотеки, более оптимистичные, но только в сфере строящегося жилья.

Так, новостройки подорожали в среднем по России на 1%. Число городов, где цены снизились, увеличилось до 18-ти (с начала года — в 10-ти). На вторичном рынке ситуация в последние три месяца несильно изменилась. Рост цен был почти в два раза выше, чем по новостройкам — плюс 1,7%. Оправдываются опасения, что «вторичка» будет догонять первичное жильё. В частности, эксперт по рынку недвижимости Сочи Кирилл Флутков прогнозирует вторичному жилью «значительный рост» в ближайшее время.

Кирилл Флутков Эксперт по рынку недвижимости Сочи Комментарий эксперта: С точки зрения рыночной динамики, я бы отметил, что вторичный рынок в ближайшее время может показать значительный рост. В отличие от новостроек, которые продаются застройщиками по максимальной возможной цене, вторичное жильё иногда недооценено.

Запрет на малогабаритное жильё с 1 августа 2024 года в Москве, а с 1 января 2025 года в Подмосковье запрещено строить малогабаритные квартиры. Теперь минимальная площадь квартиры должна составлять не меньше 28 квадратных метров (касается в том числе студий), двухкомнатной — не меньше 44 квадратных метров. По мнению эксперта в сфере недвижимости Марии Тарасовой, это изменит структуру предложения на рынке жилья и аренды, а также предпочтения покупателей. Мария Тарасова Генеральный директор и основатель «Агентства недвижимости Марии Тарасовой»

Комментарий эксперта: Малогабаритные квартиры, которые пользовались огромным спросом среди инвесторов, больше не будут доступны, что отразится на структуре предложения и изменит предпочтения покупателей. С учётом того, что малогабаритные квартиры пользовались наибольшим спросом среди арендодателей, их исчезновение из новых проектов может привести к изменению структуры рынка аренды. Ипотека — наше всё К концу октября 2024 года можно сказать, что ипотека — всё.

Рыночные ставки по жилищным кредитам улетели в космос. Минимум — 26% годовых. Крайне сложно представить себе людей, готовых столько переплачивать за собственное жильё. Если взять среднюю по стране стоимость «однушки» в 5 млн рублей, то переплата по ипотеке будет в 4,25 раза больше, сигнализирует ипотечный калькулятор «Выберу.ру». Считали по следующим параметрам: сумма кредита — 4 млн рублей, первоначальный взнос — 1 млн рублей, срок — 20 лет, ставка — 26%. Единственный способ теперь купить жильё — взять ипотеку по льготной программе. Но доступ к семейной ипотеке урезали, к IT-ипотеке — тоже. Минсельхоз обсуждает также ужесточение условий по сельской ипотеке. Есть и другая проблема. В банках то и дело заканчиваются выделенные правительством деньги. Не учли власти то, что после отмены массовой льготной ипотеки население переключится на другие программы. Но если вам повезло — проходите по условиям, а в банке остались деньги на выдачу льготной ипотеки, то это ещё не значит, что вы станете счастливым обладателем собственного жилья. Банк может отказать в выдаче кредита из-за несоответствия требованиям Центробанка. С 1 марта 2024 года банки вынуждены создавать дополнительные резервы по ипотечным кредитам, если они выданы на следующих условиях: Новостройки — первоначальный взнос меньше 30%, долговая нагрузка заёмщика с учётом жилищного кредита выше 70% (отношение расходов по всем кредитам к доходам). Вторичное жильё — первоначальный взнос меньше 30%, долговая нагрузка заёмщика с учётом жилищного кредита выше 50%. Это не значит, что банки совсем не выдают ипотеку с первоначальным взносом 20%. Но будьте готовы к отказу, если не соответствуете требованиям ЦБ или у банка нет лишних денег, чтобы создавать дополнительные резервы. Насколько сократится рынок ипотеки в 2024 году Глава Сбербанка Герман Греф считает, что из-за сворачивания льготных программ и высоких ставок рынок ипотеки в 2024 году сократится на 40% по сравнению с 2023 годом. Данные ЦБ на 1 сентября 2024 года подтверждают пророчество Грефа. В июле 2024 года выдача ипотеки рухнула на 45% год к году, до 356 млрд рублей (647 млрд рублей в июле 2023 года). В августе падение ускорилось — минус 56% (375 млрд против 849 млрд рублей). Наибольший вклад в падение внесла льготная ипотека. Если в июле 2023 года было выдано субсидируемых кредитов на 355 млрд рублей, то в июле 2024 года — на 185 млрд рублей. В августе 2023 и 2024 годов — на 503 млрд и 196 млрд рублей соответственно. С начала 2024 года выдача ипотеки сократилась на 21%, до 3,6 трлн рублей. Льготной ипотеки выдано, наоборот, больше, чем в прошлом году на 8%. За восемь месяцев 2023 года — на 2,3 трлн рублей, за восемь месяцев 2024 года — на 2,6 трлн рублей. Но по итогам всего года будет снижение, потому что данные за восемь месяцев включают в себя всего два месяца субсидированной ипотеки без массовой программы и июнь, в котором был поставлен рекорд. Перед окончанием ипотеки под 8% годовых банки выдали кредитов на 677 млрд рублей. Имея на руках данные об объёмах всех выданных ипотечных кредитов и льготных, несложно подсчитать долю последних в общей структуре. Так, в августе 2023 года на льготную ипотеку приходилось 59%, в августе 2024 года — 52%. После отмены массовой льготной ипотеки доля субсидируемых программ в структуре должна была просесть сильнее. Однако этому мешают высокие процентные ставки по рыночным жилищным кредитам. Выгодно ли покупать жильё ради инвестиций Поскольку купить теперь квартиру архисложно, значит, рынок аренды должен пополниться потенциальными квартиросъёмщиками. Раз увеличился спрос, значит, должны вырасти цены на аренду.

Действительно, арендное жильё несколько подорожало в последние месяцы. Но эксперты считают, что это временное явление, связанное с началом учебного года в вузах и колледжах. В целом рынок находится в стагнации, говорит руководитель проектов инвестиционной компании Garnet Екатерина Позднякова.

## СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ В ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-АВГУСТ 2024 Г.<sup>4</sup>

Таблица 1. Основные показатели социально-экономического развития, в % к соответствующему периоду предыдущего года

### Основные экономические и социальные показатели по организациям г. Иваново, не относящимся к субъектам малого предпринимательства

Наименование показателя	Ед. изм.	Январь-август		2024/2023, %
		2023 год	2024 год	
1	2	3	4	5
Оборот организаций		183 907,4	204 492,4	111,2
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг в целом по г. Иваново, в т.ч.:		91 199,4	97 057,2	106,4
по обрабатывающим производствам:		56 401,6	65 531,0	116,2
- производство пищевых продуктов		4 011,7	3 556,8	88,7
- производство текстильных изделий		25 362,7	29 176,0	115,0
- производство одежды		1 682,9	2 151,3	127,8
- производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях		394,4	622,2	157,8
- ремонт и монтаж машин и оборудования		887,1	1 174,6	132,4
по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха		10 847,3	11 716,2	108,0
по строительству	млн руб.	1 278,5	663,1	51,9
по транспортировке и хранению		2 401,4	3 119,0	129,9
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания		1 822,9	1 569,4	86,1
деятельность в области информации и связи		5 220,2	5 691,8	109,0
деятельность по операциям с недвижимым имуществом		650,5	782,8	120,3
деятельность профессиональная, научная и техническая		1 907,5	1 711,1	89,7
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг		5 803,9	1 236,0	21,3
Оборот розничной торговли (январь-июль) <sup>1</sup>		32 576,5	39 791,0	122,1
Оборот общественного питания (январь-июль) <sup>1</sup>		1 450,3	1 205,6	83,1
Среднесписочная численность работников (январь-июль)	чел.	77 496	76 070	98,2
Среднемесячная з/плата работников (январь-июль)		48 354,0	57 185,8	118,3
в т.ч. - обрабатывающие производства		46 540,6	57 828,6	124,3
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха		57 949,6	66 501,7	114,8
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений		52 529,3	60 955,9	116,0
- оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	руб.	44 809,1	53 871,7	120,2
- финансовая и страховая деятельность		69 425,0	80 701,6	116,2
- профессиональная, научная и техническая деятельность		67 101,9	79 175,2	118,0
- образование		39 317,9	45 112,5	114,7
- деятельность в области здравоохранения и социальных услуг		45 612,5	51 532,1	113,0

<sup>1</sup> Информация Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Ивановской области (Ивановстат) предоставляется ежеквартально.

<sup>4</sup> Источник информации: <https://neweconomy.krasnodar.ru/activity/makroekonomika/analiz/kk-v-tsifrakh/329248/>

1	2	3	4	5
Численность безработных граждан (на конец августа)	чел.	482	244	50,6
Уровень безработицы (на конец августа)	%	0,21	0,12	- 0,09 п.п.
Коэффициент напряженности на рынке труда (на конец августа)	чел./ вак.	0,15	0,09	60,0
Число вакансий (на конец августа)	ед.	5 018	6 055	120,7
Родилось (январь-июль)	чел.	1 581	1 604	101,5
Умерло (январь-июль)		3 081	3 187	103,4
Миграционный прирост (убыль) (январь-июль)		-103	-628	снижение в 6,1 раза
Объем инвестиций в основной капитал (январь-июль) <sup>1</sup>	млн руб.	5 101,2	6 687,0	131,1

### Вывод

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на Объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

**Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.**

## 8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости условно подразделяется на следующие сегменты:

- торговая недвижимость;
- офисная недвижимость;
- складская недвижимость;
- производственная недвижимость;
- отдельно стоящие здания, универсального назначения;
- земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса)<sup>5</sup>.

Каждый сегмент подразделяется на рынок продажи и рынок аренды.

Недвижимое имущество, входящее в объект оценки, относится к сегменту рынка продажи складской недвижимости.

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 офисного назначения и сходных типов объектов.

1. **Высококлассные офисы (Офисы классов А, В\*)** — Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль) с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками, соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление

<sup>5</sup> Статья 7 Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

а. **Высококласные офисы (Офисы классов А)** – Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.

б. **Высококласные офисы (Офисы классов В)** – чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатация здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной репетиции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.

2. **Офисные объекты класса С и ниже** – Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. Данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

3. **Объекты свободного назначения** – объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение под производство или автосервис.

4. **Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса:**

**4.1 Загородные отели** - загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.

**4.2 Специализированные спортивные объекты** – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы и т.д.

**4.3 Культурно-развлекательные центры** – кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.

**4.4 Объекты общественного питания** – специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.

**4.5 Автоцентры** – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

В соответствии приведённой выше классификацией оцениваемые помещения относятся к группе рынка офисной недвижимости, к подгруппе – **Офисные объекты класса С и ниже**.

## АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Данный подраздел составлен на основании сайта объявлений «Avito», сайта объявлений «Циан», сайта объявлений «Onrealt», сайта объявлений «Olan», официального сайта РФ о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

### Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Иваново и Ивановского района

Оценщиком самостоятельно был проведен анализ следующих Интернет сайтов, размещающих предложения о продаже и аренде объектов недвижимости: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), и др.

В ходе сравнения был проведен анализ более 100 объектов аналогов и осуществлена выборка наиболее подходящих объектов по таким критериям: местоположение, функциональная назначение, площадь, состояние, конструктивная особенность.

Вывод: согласно информации, представленной в доступных источниках, определено что по состоянию на дату оценки, объектов офисного назначения подобных объекту оценки в районе расположения объекта представлено достаточное количество предложений к продаже объектов офисного назначения схожих с объектом оценки.

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

Средняя стоимость объектов схожих с объектом оценки:

Максимальное значение удельного показателя, руб./кв.м.	57 902,00
Минимальное значение удельного показателя, руб./кв.м.	11 400,00
Среднее значение удельного показателя, руб./ кв.м.	24 381,00

*Средние стоимости объектов указаны с учетом/без учета земельных участков, без учета корректировки на торг, таким образом итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки может выходить за рамки диапазонов минимального и максимального значения удельного показателя.*

Исходя из проведенного анализа, можно сделать вывод, что цены предложения к продаже объектов зависят от местоположения, доли полезных площадей в общей площади, соотношении площадей помещений различного функционального состояния, общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений.

Проведенный анализ рыночной информации выявил следующие предложения объектов схожих с объектом оценки по основным ценообразующим показателям, предлагающихся на продажу в г. Иваново и Ивановском районе на дату оценки.

Предложения к продаже объектов аналогичных оцениваемым на дату оценки:

№, п/п	Адрес местоположения	Дата предложения	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв.м. предложения, руб.	Источник информации
1	Ивановская область, г. Иваново, Ленинский район	Январь 2025 г.	1 966,0	39 000 000	19 800,00	<a href="https://onrealt.ru/ivanovo/kypit-sklad/23120656">https://onrealt.ru/ivanovo/kypit-sklad/23120656</a>
2	Ивановская область, г. Иваново, 11 Проезд, 2	Март 2025 г.	1 200,0	19 770 000	16 500,00	<a href="https://onrealt.ru/ivanovo/kypit-sklad/28532620">https://onrealt.ru/ivanovo/kypit-sklad/28532620</a>
3	Ивановская область, г. Иваново, ул. Ярмарочная, 18/22	Февраль 2025 г.	1 064,3	12 120 249	11 400,00	<a href="https://onrealt.ru/ivanovo/kypit-sklad/59524197">https://onrealt.ru/ivanovo/kypit-sklad/59524197</a>
4	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 42	Февраль 2025 г.	110,0	3 900 000	35 455,00	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_7415846504?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjEzOjIjzc2NjdEF1MHo1aH">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_7415846504?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjEzOjIjzc2NjdEF1MHo1aH</a>



						<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/na_demidova_164.5_m_4359591674?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjIsTGFXblZCZDRZFZURFNPIjt9LuSRUD8AAAA">htc0tnJt9hsIXmj8AAAA</a>
5	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Демидова, д. 12	Март 2025 г.	164,5	5 200 000	31 611,00	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/na_demidova_164.5_m_4359591674?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjIsTGFXblZCZDRZFZURFNPIjt9LuSRUD8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/na_demidova_164.5_m_4359591674?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjIsTGFXblZCZDRZFZURFNPIjt9LuSRUD8AAAA</a>
6	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Ермака, д. 20	Июль 2025 г.	146,8	8 500 000	57 902,00	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_146.8_m_3708604415?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjIjYmtORUlzQmtybVhyVzh6Jt9tev16z8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_146.8_m_3708604415?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjIjYmtORUlzQmtybVhyVzh6Jt9tev16z8AAAA</a>
7	Ивановская область, г. Иваново, Октябрьский район	Июль 2025 г.	1 943,0	24 042 420	12 400,00	<a href="https://onreal.ru/ivanovo/kypit-sklad/63170200">https://onreal.ru/ivanovo/kypit-sklad/63170200</a>
8	Ивановская область, г. Иваново, ул. Станкостроителей, 1	Июль 2025 г.	2 600,0	31 200 000	12 000,00	<a href="https://onreal.ru/ivanovo/kypit-sklad/5994169">https://onreal.ru/ivanovo/kypit-sklad/5994169</a>
9	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово	Март 2025 г.	2 654,8	82 500 000	31 076,00	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_zem_uchastok_3.34_gektara_2908397248">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_zem_uchastok_3.34_gektara_2908397248</a>
10	Ивановская область, г. Иваново, 25 Линия, 3	Март 2025 г.	2 122,2	55 000 000	25 917,00	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_pod_shveyvnyu_fabriku_2122.2_m_3530327306">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_pod_shveyvnyu_fabriku_2122.2_m_3530327306</a>
11	Ивановская область, г. Кохма, ул. Шеевых, 26	Март 2025 г.	458,0	8 600 000	18 777,00	<a href="https://www.avito.ru/kohma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_458_m_3740722233">https://www.avito.ru/kohma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_458_m_3740722233</a>
12	Ивановская область, г. Кохма, Рабочая, 13	Март 2025 г.	493,0	14 500 000	29 412,00	<a href="https://www.avito.ru/kohma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_shveyvnoe_proizvodstvo_v_tsentre_493_m_2875847191">https://www.avito.ru/kohma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_shveyvnoe_proizvodstvo_v_tsentre_493_m_2875847191</a>
13	РФ, Ивановская область, Ивановский муниципальный район, Колянское сельское поселение, д. Лебяжий Луг, 1к1	Март 2025 г.	1 700,0	25 000 000	14 706,00	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_2730551954">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_2730551954</a>

Примечание: графа 5 = графа 4 / графа 3.

Предложения к аренде объектов аналогичных оцениваемым на дату оценки:

№, п/п	Адрес местоположения	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв.м. предложения, руб.	Источник информации
1	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. 10 Августа, д. 30	207,0	40 000	193	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_207_m_7308625660?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI0c3dRWWWhIZWIGS3VLWUFaljt9ddZEeT8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_207_m_7308625660?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI0c3dRWWWhIZWIGS3VLWUFaljt9ddZEeT8AAAA</a>
2	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Красногвардейская, дом № 5	85,0	-	412	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_7450738043?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI0c3dRWWWhIZWIGS3VLWUFaljt9ddZEeT8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_7450738043?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI0c3dRWWWhIZWIGS3VLWUFaljt9ddZEeT8AAAA</a>
3	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 42	85,0	-	329	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_7314097395?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI0c3dRWWWhIZWIGS3VLWUFaljt9ddZEeT8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_7314097395?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI0c3dRWWWhIZWIGS3VLWUFaljt9ddZEeT8AAAA</a>
4	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Мира, д. 2 лит К-К3	210,0	50 000	238	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_m_4312067567?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI0c3dRWWWhIZWIGS3VLWUFaljt9ddZEeT8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_m_4312067567?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI0c3dRWWWhIZWIGS3VLWUFaljt9ddZEeT8AAAA</a>
5	РФ, Ивановская область, город	277,5	-	210	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_holodnyy_ot_925_m_do_277.5_m_4508">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_holodnyy_ot_925_m_do_277.5_m_4508</a>

	Иваново, ул. Поляковой, д. 8Б				<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_244.3_m_3824241434?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjI6U0VSQkVyNko2V0NTVmxylj9b05j-z8AAAA">279361?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjI6U0VSQkVyNko2V0NTVmxylj9b05j-z8AAAA</a>
6	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр-т Ленина, дом № 18А	244,3	-	300	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_244.3_m_3824241434?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjI6U0VSQkVyNko2V0NTVmxylj9b05j-z8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_244.3_m_3824241434?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjI6U0VSQkVyNko2V0NTVmxylj9b05j-z8AAAA</a>

Средняя стоимость предложения к аренде объектов схожих с объектом оценки

Максимальное значение удельного показателя, руб./кв.м./год	4 944
Минимальное значение удельного показателя, руб./кв.м./год	2 316
Среднее значение удельного показателя, руб./кв.м./год	3 364

*Необходимо отметить, что приведенные выше арендные ставки сильно усреднены, так как стоимость объекта сильно варьируется в зависимости от площади, местоположения, наличия коммуникаций и т.д.*

## АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ПРОДАЖИ И АРЕНДЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Применяя сравнительный подход, в соответствии с п. 22 ФСО № 7 Оценщик должен учитывать:

- 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, площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

На разброс стоимости, как правило, влияют следующие факторы.

### НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

- Торг (скидка) к ценам предложений;
- Условия финансирования и условия продажи;
- Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки;
- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Локальные характеристики местоположения объекта;
- Физические характеристики объекта:
  - вид использования;
  - тип объекта;
  - этаж расположения;
  - отдельный вход
  - площадь;
  - состояние отделки;
- и другие факторы, учитывающие особенности объекта.

По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

#### Торг (скидка) к ценам предложений

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемых нежилых помещений офисного назначения равна -11,8% (Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №21. По состоянию на 01.01.2024 г.

(для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н).

#### Условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д. Согласно Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №21. По состоянию на 01.01.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н) корректировка по указанному значению может колебаться в диапазоне от 1% до 10% в зависимости от условий рынка (активный или неактивный).

#### Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Расчет поправки на дату продажи/ дату предложения:

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта велик (более 6 месяцев), то используется следующая формула:  $P\% = I_{\text{эдо}}/I_{\text{дпа}}$ , где  $P\%$  - поправка на дату продажи / дату предложения;  $I_{\text{эдо}}$  - индекс роста цен на СМР на эффективную дату оценки объекта недвижимости;  $I_{\text{дпа}}$  - индекс роста цен на СМР на дату совершения сделки с аналогом (дату продажи/ дату предложения).

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта невелик (до 6 месяцев), то ситуация на рынке недвижимости остается стабильная и поэтому можно вывести среднеарифметический прирост цен:

$$P\% = \left(1 + \frac{ПП}{100\%}\right)^n$$

, где периодический прирост цен (ПП) в среднем 1 %.

#### Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Согласно Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №25. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н) корректировка по указанному значению может колебаться в диапазоне от 5% до 20% в зависимости от вида ограничения/обременения этих прав.

#### Местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости. Согласно Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №25. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н) корректировка по указанному значению может колебаться в диапазоне от 3% до 40% в зависимости от местоположения и удаленности от центральных границ оцениваемого объекта.

#### Вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. Согласно данным справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 417, стр. 521 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 417. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		специализированный объект общественного питания	объект свободного назначения
объект оценки	специализированный объект общественного питания	1,00	1,09
	объект свободного назначения	0,92	1,00

Тип объекта

В состав важных факторов включен тип объекта: отдельно стоящее здание или встроенное помещение. Стоимость отдельно стоящих зданий и помещений в составе здания различна. Данный фактор необходимо учитывать при подборе аналогов. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 222, стр. 361 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 222. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,10
	встроенное	0,91	1,00

### Этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что помещения на первом этаже, как правило, дороже объектов на 2 этаже и выше. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 244, стр. 377 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/ подвал	0,78	0,81	1,00

### Доступ к объекту

Данная поправка отражает тот факт, что при наличии отдельного входа, стоимость, как правило, увеличивается. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 188, стр. 295 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 188. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,19
	закрытый	0,84	1,00

### Площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его стоимость, как правило, снижается. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 216, стр. 354 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 216. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,19	1,33	1,51	1,77
	от 100 до 200	0,84	1,00	1,17	1,27	1,48
	от 200 до 400	0,75	0,90	1,00	1,14	1,33
	от 400 до 1000	0,66	0,79	0,88	1,00	1,17
	от 1000	0,56	0,67	0,75	0,85	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

### Состояние отделки

Состояние отделки внутренних помещений офисных объектов оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 368, стр. 465 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 368. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,28	1,49
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,27
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,91	1,00	1,16
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,67	0,78	0,86	1,00

## 8.3 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

В результате проведенного анализа, оценщиком были сделаны следующие выводы.

### Спрос и предложение

На рынке недвижимости объекта оценки существует достаточное количество по предложению и спросу на объекты, аналогичные объекту оценки. Рынок активен.

### Мотивация покупателей и продавцов

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

### Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Учитывая тип объекта, срок экспозиции объекта оценки определен на уровне значения 12 мес., определяется на основании информации из следующих источников<sup>6</sup>:

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>7</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	6	19	12	9	11	17
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7	5	6	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	14	9	7	8	13
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	16	8	6	7	12
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	11	6	5	5	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	9	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	17	12	11	12	17
8	Нефтебазы	16	34	23	20	23	34
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохозяйственных животных, овец, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	20	10	9	10	15
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	13	10	9	9	15
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	24	14	12	13	20
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	12	25	17	15	16	25
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	6	14	9	8	9	13
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	7	14	10	9	10	15
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	7	16	11	10	11	16
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	11	7	6	7	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	6	6	6	9
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	16	9	8	9	15
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	11	7	7	7	12
20	Базы отдыха, санатории	5	16	9	8	9	15
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	14	9	8	9	15
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	10	6	5	6	8
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

В ходе анализа рынка продажи земельных участков населенных пунктов под объекты индустриальной застройки на территории Ивановской области, установлено следующее:

- рынок продаж земельных участков под индустриальной застройки относится к **категории активных**;
- в ценах продаж земельных участков отсутствует НДС<sup>7</sup>;
- при отсутствии в объявлениях информации об имущественных правах и ограничении (обременении) этих прав, имеется в виду право собственности;
- при отсутствии в объявлениях информации об условиях финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия), имеется в виду рыночные условия финансирования;
- при отсутствии в объявлениях информации об условиях продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) имеются в виду рыночные условия продажи;
- при отсутствии в объявлениях информации об охране территории имеется в виду отсутствие охраны территории;
- при отсутствии в объявлениях информации об инженерно-геологических условиях земельного участка, последний относится к категории равных;
- при отсутствии в объявлениях информации о наличии коммуникаций, последние не подведены к земельному участку;
- при отсутствии в объявлениях информации о наличии движимого имущества, последний отсутствует в составе земельного участка;
- имеющиеся на земельных участках улучшения в качестве незначительных построек, фрагментов фундаментов и заборов не оказывают существенного влияния на цены продаж земельных участков.

Как правило, при оценке по справочникам используются средние значения показателей по ценообразующим факторам. Однако, в случае, если характеристика ценообразующего фактора отличается от среднего значения, используются значения показателей из указанных интервальных значений. При этом для достижения наиболее высокой точности в расчетах используются значения из расширенного интервала.

<sup>6</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3103-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>

<sup>7</sup> Согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 146 Налогового Кодекса РФ не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них).

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

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

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

#### Этапы оценки:

В соответствии с пунктом 1 федерального стандарта оценки ФСО III, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

### Анализ достаточности и достоверности информации

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на объекты недвижимости (свидетельство на право собственности и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права которого оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объекта оценки, права которого оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено

### Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки

Руководствуясь «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Идеальным представляется тот вариант определения стоимости объекта оценки, когда применяются все три подхода к оценке собственности. Однако, в реальных условиях нередко возникает ситуация, при которой, в силу объективных обстоятельств, Оценщик вынужден отказаться от использования одного (и даже двух) подходов.

#### Затратный подход

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа *замещения*, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведения аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход в оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при обязательном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

***Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.***

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости, в целях оптимального ее использования.

2. Расчет полной восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта недвижимости.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

Иногда, в случае если определение восстановительной стоимости не представляется целесообразным производится определение стоимости замещения.

Стоимость замещения есть оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т.д.

1. Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа;

2. Физического, являющегося следствием возраста объекта недвижимости, природно-климатических факторов, характера эксплуатации объекта;

3. Функционального, являющегося следствием несоответствия объемно-планировочного, конструктивного, дизайнерского решения современным стандартам рынка (рыночному спросу);

4. Экономического (внешнего), являющегося следствием негативного влияния внешней среды (окружения) объекта.

5. Расчет остаточной стоимости объекта недвижимости путем вычитания из стоимости затрат на его воспроизводство (замещение) всех видов износа. В случае, если в расчетах используется стоимость замещения, то функциональный износ не учитывается, так как стоимость замещения включает в себя современные требования и стандарты рынка.

6. Определение рыночной стоимости затратным методом. Расчет общей стоимости объекта недвижимости и земельного участка.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + ПВС * (1 - I_{\Sigma}),$$

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}})(1 - U_{\text{Фун}})(1 - U_{\text{Э}}), \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений;

$I_{\Sigma}$  - суммарный износ;

$I_{\text{Физ}}$  – физический износ;

$U_{\text{Фун}}$  – функциональное устаревание;

$U_{\text{Э}}$  – экономическое (внешнее) устаревание.

В соответствии с ФСО №7 п. 24а: «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

В соответствии с ФСО №7 п. 24в: затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например,



линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Объект оценки – это нежилое помещение. В данном случае Оценщик не располагает необходимой информацией, на основании которой представлялось бы возможным определить рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости – нежилое помещение, затратным подходом.

### **Сравнительный подход**

**Сравнительный подход для объекта недвижимости** предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- 1.методом сравнения продаж;
- 2.методом валового рентного мультипликатора.

**Метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

**Метод валового рентного мультипликатора** используется валовый рентный мультипликатор – отношение стоимости имущества к валовому доходу, приносимому за счет использования этого имущества. Валовый рентный множитель интегрально отражает соотношение стоимости и доходности для каждого конкретного вида использования имущества. Данный метод применим, в частности, к недвижимому имуществу с различным назначением. Недостаток метода использования валового рентного множителя заключается в том, что он не учитывает операционные расходы, то есть расходы на обеспечение функционирования объекта, возможные потери в сборе поступающих платежей (арендной платы) вследствие различных причин, а также различие в рисках вложения капитала в сопоставимые объекты.

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости дал следующие результаты: информации о значениях параметров, влияющих на качество и цену проданных (либо представленных к продаже) объектов, сопоставимых с оцениваемым по объемам передаваемых прав собственности и аренды на земельный участок, финансовым условиям, условиям продажи, уровню технического состояния, технологии строительства основных конструктивных элементов, даты продажи, условиям местонахождения и др., - достаточно для объективных выводов о стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

С учетом данных факторов, следует вывод о возможности применения сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилое помещение, в рамках настоящей работы.

### **Доходный подход**

**Доходный подход для объекта недвижимости** представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения

недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Доходный подход к оценке недвижимости может быть реализован тремя методами (ФСО №7 п.23):

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

2. метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

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

Поскольку нежилое помещение, как объект коммерческой недвижимости, является объектом доходной недвижимости, то представляется возможным в рамках настоящей работы определить рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости – нежилое помещение доходным подходом.

**Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости – нежилое помещение определена двумя известными в практике оценочной деятельности подходами – сравнительным и доходным.**

## **Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки: величины годовой арендной ставки нежилое помещение**

Руководствуясь «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Идеальным представляется тот вариант определения стоимости объекта оценки, когда применяются все три подхода к оценке собственности. Однако, в реальных условиях нередко возникает ситуация, при которой, в силу объективных обстоятельств, Оценщик вынужден отказаться от использования одного (и даже двух) подходов.

### **Затратный подход**

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный

участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа *замещения*, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведения аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход в оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

*Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.*

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости, в целях оптимального ее использования.

2. Расчет полной восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта недвижимости.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

Иногда, в случае если определение восстановительной стоимости не представляется целесообразным производится определение стоимости замещения.

Стоимость замещения есть оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т.д.

1. Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа:

2. Физического, являющегося следствием возраста объекта недвижимости, природно-климатических факторов, характера эксплуатации объекта;

3. Функционального, являющегося следствием несоответствия объемно-планировочного, конструктивного, дизайнерского решения современным стандартам рынка (рыночному спросу);

4. Экономического (внешнего), являющегося следствием негативного влияния внешней среды (окружения) объекта.

5. Расчет остаточной стоимости объекта недвижимости путем вычитания из стоимости затрат на его воспроизводство (замещение) всех видов износа. В случае, если в расчетах используется стоимость замещения, то функциональный износ не учитывается, так как стоимость замещения включает в себя современные требования и стандарты рынка.

6. Определение рыночной стоимости затратным методом. Расчет общей стоимости объекта недвижимости и земельного участка.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + ПВС * (1 - И_{\Sigma}),$$

$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ})(1 - У_{фун})(1 - У_{э}), \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений;

И<sub>Σ</sub> - суммарный износ;

И<sub>физ</sub> – физический износ;

У<sub>фун</sub> – функциональное устаревание;

У<sub>э</sub> – экономическое (внешнее) устаревание.

В соответствии с ФСО №7 п. 24а: «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

В соответствии с ФСО №7 п. 24в: затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Объект оценки – это величина годовой арендной ставки нежилого помещения. В данном случае Оценщик не располагает необходимой информацией, на основании которой представлялось бы возможным определить рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости – величина годовой арендной ставки нежилого помещения, затратным подходом.

#### **Сравнительный подход**

**Сравнительный подход для объекта недвижимости** предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- 1.методом сравнения продаж;
- 2.методом валового рентного мультипликатора.

**Метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

**Метод валового рентного мультипликатора** используется валовый рентный мультипликатор – отношение стоимости имущества к валовому доходу, приносимому за счет использования этого имущества. Валовый рентный множитель интегрально отражает соотношение стоимости и доходности для каждого конкретного вида использования имущества. Данный метод применим, в частности, к недвижимому имуществу с различным назначением. Недостаток метода использования валового рентного множителя заключается в том, что он не учитывает операционные расходы, то есть расходы на обеспечение функционирования объекта, возможные потери в сборе поступающих платежей (арендной платы) вследствие различных причин, а также различие в рисках вложения капитала в сопоставимые объекты.

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости дал следующие результаты: информации о значениях параметров, влияющих на качество и цену проданных (либо представленных к продаже) объектов, сопоставимых с оцениваемым по объемам передаваемых прав собственности и аренды на земельный участок, финансовым условиям, условиям продажи, уровню технического состояния, технологии строительства основных конструктивных элементов, даты продажи, условиям местонахождения и др., - достаточно для объективных выводов о стоимости величины годовой арендной ставки нежилого помещения.

С учетом данных факторов, следует вывод о возможности применения сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости – величина годовой арендной ставки нежилого помещения, в рамках настоящей работы.

### Доходный подход

**Доходный подход для объекта недвижимости** представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Доходный подход к оценке недвижимости может быть реализован тремя методами (ФСО №7 п.23):

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

2. метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

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

С учетом данных факторов, следует вывод о невозможности применения доходного подхода для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости – величина годовой арендной ставки нежилого помещения, в рамках настоящей работы.

**Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости – величина годовой арендной ставки нежилого помещения определена одним известным в практике оценочной деятельности подходами – сравнительным.**

### Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

### Определение элементов сравнения

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- 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.

### Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади объекта.

### Выбор метода внесения корректировок

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете стоимости Оценщиком применялся метод количественных корректировок. При применении метода количественных корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Коэффициент корректировки по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта и рассчитываются по следующей формуле:

$$K_{\text{корр.}} = (100\% + П\%) / 100\%,$$

где:

К<sub>корр.</sub> – коэффициент корректировка в долях единицы;

П% - процентная поправка.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

### **Обоснование выбора объектов-аналогов**

В нашем случае при определении рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения нами были проанализированы цены предложения (за период нормального времени экспозиции для подобных объектов) с аналогичными оцениваемыми объектам и сделаны соответствующие корректировки.

По данным сайта: <https://www.avito.ru> и проведенного анализа рынка объекта оценки (раздел 8) для оцениваемого здания объектами сравнения являются аналогичные оцениваемого нежилого помещения и помещения торгово-офисного (свободного) назначения, так как они относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и имеют с объектом оценки единообразное ценообразование по каждому из указанных факторов.

**Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения:**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта недвижимости		
Дата оценки		«18» июня 2025 года		
Источник получения информации	-	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_7415846504?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjIzc2NjdEF1MHo1aHhtc0tlJit9hsIXmj8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_7415846504?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjIzc2NjdEF1MHo1aHhtc0tlJit9hsIXmj8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/na_demidova_164.5_m_4359591674?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjIzc2NjdEF1MHo1aHhtc0tlJit9hsIXmj8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/na_demidova_164.5_m_4359591674?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjIzc2NjdEF1MHo1aHhtc0tlJit9hsIXmj8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_146.8_m_3708604415?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjIzc2NjdEF1MHo1aHhtc0tlJit9hsIXmj8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_146.8_m_3708604415?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjIzc2NjdEF1MHo1aHhtc0tlJit9hsIXmj8AAAA</a>
Дата получения информации	-	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года
<b>Юридические права и ограничения:</b>				
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
<b>Условия рынка:</b>				
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 42	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Демидова, д. 12	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Ермака, д. 20
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
<b>Физические характеристики объекта:</b>				
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м <sup>2</sup> )	87,0; 24,2	110,0	164,5	146,8
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система



Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Число этажей	4	3	5	2
Расположение помещения в здании	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
Транспортная достижимость	Высокий уровень	Высокий уровень	Высокий уровень	Высокий уровень
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<b>Цена предложения, (руб.)</b>	-	<b>3 900 000</b>	<b>5 200 000</b>	<b>8 500 000</b>
<b>Цена предложения, (руб./м<sup>2</sup>)</b>	-	<b>35 455</b>	<b>31 611</b>	<b>57 902</b>

### Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

#### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:**

Разница между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости подразумевают право собственности объектами недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

#### **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия):**

Условия оплаты объектов-аналогов единовременный платеж. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия):**

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.

#### **Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):**

**Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2011 год, таблицы №9,10; Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 год, таблицы №12,13; Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, разделы №5.1., 5.2.).

Предложения по аналогам опубликованы не позже даты оценки (соблюдается требование ФСО) и разрыв между датой продажи аналогов и датой оценки не превышает месяца (при сроке экспозиции на рынке имущества такого плана не менее 12 месяцев). Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

**Корректировка на снижение цены в процессе торгов.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 432, стр. 532).

Таблица 432. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,3%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	8,4%	9,7%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	8,2%	10,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	10,3%	11,5%

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемых нежилых помещений равна - 9,0%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

#### **Вид использования и (или) зонирование:**

Разница между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их вида разрешенного использования.

В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют одинаковый вид разрешенного использования – объекты капитального строительства торгово-офисного (свободного) назначения.

**Местоположение объекта:**

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, табл. 21. стр. 90).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги расположены в центре города, как и оцениваемый объект недвижимости.

**Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:**

**Корректировка на масштаб.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 216, стр.354).

Таблица 216. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,19	1,33	1,51	1,77
	от 100 до 200	0,84	1,00	1,11	1,27	1,48
	от 200 до 400	0,75	0,90	1,00	1,14	1,33
	от 400 до 1000	0,66	0,79	0,88	1,00	1,17
	от 1000	0,56	0,67	0,75	0,85	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна 1,19=+19%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 имеют площадь 100-200 м<sup>2</sup>, а оцениваемый объект недвижимости имеет площадь менее 100 м<sup>2</sup>.

**Корректировка на класс качества здания.** В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Корректировка по данному фактору берется по данным справочника «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

$$П = С_0 / С_а, \text{ где}$$

П% - корректировка на класс качества здания;

С<sub>0</sub> - стоимость м<sup>3</sup> объекта оценки в зависимости от класса качества здания;

С<sub>а</sub> - стоимость м<sup>3</sup> аналога объекта оценки в зависимости от класса качества здания.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют класс качества здания – Есопот.

**Корректировка на класс конструктивной системы здания.** В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Корректировка по данному фактору берется по данным справочника «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

$P_{кс} = C_{ксо} / C_{кса}$ , где

$P_{кс\%}$  - корректировка на класс конструктивной системы здания;

$C_{ксо}$  - стоимость м<sup>3</sup> объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания;

$C_{кса}$  - стоимость м<sup>3</sup> аналога объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания.

Также корректировка по данному фактору берется по данным справочника оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы №9.1.2.).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги имеют материал стен – кирпичные/бетонные, как и оцениваемый объект недвижимости.

**Корректировка на техническое состояние здания, качество внутренней отделки и инженерных коммуникаций.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 87, стр.145).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги № 1,2,3 находится в удовлетворительном состоянии, как и оцениваемый объект недвижимости.

**Корректировка на наличие конструктивных элементов и инженерных коммуникаций в здании (отопления).** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 425).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги имеют инженерных коммуникаций в здании (отопления), как оцениваемый объект.

**Корректировка на наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 254).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости не имеют в наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер.

**Корректировка на наличие железнодорожной ветки.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 352).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости не имеют в наличие железнодорожной ветки.

**Корректировка на наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 48).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости не имеют в наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов.

**Корректировка на расположении в здании (этаж).** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 244, стр. 377).

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна 0%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 расположены в цокольном этаже, как и оцениваемый объект недвижимости.

**Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики):**

Разница в стоимости между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами определяется разницей в экономических характеристиках (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемых нежилых помещений равна нулю, так как экономические характеристики для оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов не определены.

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:**

Разница в стоимости между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами определяется наличием движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и оцениваемый объект недвижимости и объекты-аналоги не имеют в наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

$$K = \frac{1/(S_{1...n} + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)},$$

где

K – искомый коэффициент;

n - номер аналога;

S<sub>1...n</sub> – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> – сумма корректировок 1-ого аналога;

S<sub>2</sub> – сумма корректировок 2-ого аналога;

S<sub>n</sub> – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	9,0	9,0	9,0
Сумма корректировок приведенная к единице 1/(1+Si)	0,91743	0,91743	0,91743
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,75229		
Весовые коэффициенты, (%)	33,33	33,33	33,34

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и во внесении соответствующих поправок на различие, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым объектом. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Единица сравнения</b>		<b>Стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости</b>		
<b>Цена предложения, (руб./м<sup>2</sup>)</b>	-	<b>35 455</b>	<b>31 611</b>	<b>57 902</b>
<b>Юридические права и ограничения:</b>				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб.)</b>	-	<b>35 455</b>	<b>31 611</b>	<b>57 902</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб.)</b>	-	<b>35 455</b>	<b>31 611</b>	<b>57 902</b>
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб.)</b>	-	<b>35 455</b>	<b>31 611</b>	<b>57 902</b>
<b>Условия рынка:</b>				
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб.)</b>	-	<b>35 455</b>	<b>31 611</b>	<b>57 902</b>
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-9,0	-9,0	-9,0
<b>Скорректированная цена, (руб.)</b>	-	<b>32 264</b>	<b>28 766</b>	<b>52 691</b>
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое здание офисного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./м<sup>2</sup>)</b>	-	<b>32 264</b>	<b>28 766</b>	<b>52 691</b>
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 42	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Демидова, д. 12	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Ермака, д. 20
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб.)</b>	-	<b>32 264</b>	<b>28 766</b>	<b>52 691</b>
<b>Физические характеристики объекта:</b>				
Площадь объекта недвижимости (м <sup>2</sup> )	87,0; 24,2	110,0	164,5	146,8
Корректировка, (%)	-	+19	+19	+19
<b>Скорректированная цена, (руб.)</b>	-	<b>38 394</b>	<b>34 232</b>	<b>62 702</b>
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб.)</b>	-	<b>38 394</b>	<b>34 232</b>	<b>62 702</b>
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб.)</b>	-	<b>38 394</b>	<b>34 232</b>	<b>62 702</b>
Техническое состояние объекта, внешней	Техническое состояние зданий	Техническое состояние зданий среднее,	Техническое состояние зданий среднее,	Техническое состояние зданий среднее,

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб.)</b>	-	<b>38 394</b>	<b>34 232</b>	<b>62 702</b>
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности отсутствует	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб.)</b>	-	<b>38 394</b>	<b>34 232</b>	<b>62 702</b>
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб.)</b>	-	<b>38 394</b>	<b>34 232</b>	<b>62 702</b>
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб.)</b>	-	<b>38 394</b>	<b>34 232</b>	<b>62 702</b>
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб.)</b>	-	<b>38 394</b>	<b>34 232</b>	<b>62 702</b>
Расположение помещения в здании	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб.)</b>	-	<b>38 394</b>	<b>34 232</b>	<b>62 702</b>
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./м²)</b>	-	<b>38 394</b>	<b>34 232</b>	<b>62 702</b>
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная цена, (руб./м²)</b>	-	<b>38 394</b>	<b>34 232</b>	<b>62 702</b>
<b>Сумма частных корректировок по модулю, (%)</b>	-	<b>28,0</b>	<b>28,0</b>	<b>28,0</b>
<b>Весовые коэффициенты, (%)</b>	-	<b>33,33</b>	<b>33,33</b>	<b>33,34</b>
<b>Итоговая стоимость 1 м² объекта оценки, (руб.)</b>	<b>45 109</b>	-	-	-

**Определение обоснованной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом**

<b>Наименование объекта недвижимости</b>	<b>Местоположение объекта недвижимости</b>	<b>Общая площадь объекта недвижимости, (м<sup>2</sup>)</b>	<b>Рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)</b>	<b>Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)</b>
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	45 109	3 924 483
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11	24,2	45 109	1 081 638



### Доходный подход

Доходный подход исходит из принципа предвидения, который рассматривает стоимость, как создаваемую ожиданием будущих выгод (потока доходов). Доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются исходя из их способности приносить доходы, т.е. для коммерческой недвижимости.

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка.

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен тремя методами (ФСО №7 п.23):

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

2. метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования определил наилучшее и наиболее эффективное использование рассматриваемых объектов недвижимости в текущем состоянии.

Расчет в рамках доходного подхода осуществлялся в соответствии с функциональным назначением помещений. Текущая рыночная ситуация позволяет прогнозировать стабильный поток доходов в долгосрочной перспективе в случае коммерческого использования оцениваемого недвижимого имущества путем сдачи в аренду. На основании изложенного следует, что при расчете рыночной стоимости доходным подходом оцениваемой недвижимости правомерно использовать метод капитализации по расчетным моделям. Для целей расчетов, учитывая специфику указанного метода, Оценщик полагает, что доходы от сдачи в аренду и расходы, связанные с содержанием оцениваемого недвижимого имущества, останутся на текущем уровне в долларовом эквиваленте. Поэтому период прогнозирования устанавливается на уровне 1 года.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом капитализации по расчетным моделям осуществляется путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта за год на ставку капитализации (R0):

$$V = \text{ЧОД} / R0$$

#### **Этап 1. Определение стоимости арендной платы за 1 (Один) м<sup>2</sup> общей площади в месяц**

В процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы ставки прямой аренды с учетом НДС, предлагаемые рекламно-информационными еженедельниками «Из рук в руки», «Частник» (сайты: <https://www.avito.ru>, [www.irt.ru](http://www.irt.ru), [www.chastnik.ru](http://www.chastnik.ru)), ведущими агентствами недвижимости города Иваново и Ивановской области о средневзвешенной стоимости арендной платы за 1 (Один) м<sup>2</sup> общей площади аналогичных нежилых помещений офисного назначения в месяц.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения потока дохода. Для определения рыночной арендной платы использовались данные по объектам-аналогам. Определение ставки арендной платы для объекта оценки осуществлялось на основании анализа рынка недвижимости. Описание выбранных сопоставимых объектов, а также процесса корректировки характеристик указанных объектов будет представлено далее.

Ставки сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$V_{\text{adjusted}} = V_0 + V_0 * (\sum \text{Adjn}) / 100, \text{ где}$$

$V_0$  - начальная ставка аренды за квадратный метр сопоставимого объекта;

$V_{\text{adjusted}}$  - скорректированная арендная ставка за квадратный метр сопоставимого объекта;

$\text{Adjn}$  - поправки на различные характеристики сопоставимых объектов.

Расчет наиболее вероятной ставки арендной платы.

В данном случае величина рыночной ставки арендной платы определялась на основании сравнительного подхода. Данный подход базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым величина ставки арендной платы за объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

При применении сравнительного подхода величина рыночной ставки арендной платы за объект оценки определяется по сравнению с величиной рыночной ставки арендной платы за аналогичные объекты

недвижимости. Каждая сопоставимая сделка по сдаче помещений в аренду сравнивается с возможной сдачей в аренду оцениваемой недвижимости. В величину рыночной ставки арендной платы сопоставимой сделки по сдаче помещений в аренду вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Для определения величины рыночной ставки арендной платы для объекта оценки, были предприняты следующие шаги:

1. изучение рынка предложений аренды аналогичных объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту: время опубликования предложения, величина ставки арендной платы и условия договора аренды, физические характеристики объекта-аналога, его месторасположение, качество предоставляемых услуг;
3. анализ и прямое сравнение арендных ставок на аналогичные объекты с учетом их особенностей, используя введение процентных и денежных корректировок.

На основании проведенного мониторинга рынка аренды оцениваемых нежилых помещений была подобрана точная информация о стоимости аренды аналогичных нежилых помещений торгово-офисного (свободного) назначения.

**Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения:**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость арендной платы за 1 м <sup>2</sup> объекта недвижимости в месяц		
Дата оценки		«18» июня 2025 года		
Источник получения информации	-	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_7450738043?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0c3dRWWhlZWlGS3VLWUFajI9ddZE8TAAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_7450738043?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0c3dRWWhlZWlGS3VLWUFajI9ddZE8TAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_7314097395?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0c3dRWWhlZWlGS3VLWUFajI9ddZE8TAAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_7314097395?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0c3dRWWhlZWlGS3VLWUFajI9ddZE8TAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_244.3_m_3824241434?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0c3dRWWhlZWlGS3VLWUFajI9ddZE8TAAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_244.3_m_3824241434?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0c3dRWWhlZWlGS3VLWUFajI9ddZE8TAAAA</a>
Дата получения информации	-	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года
<b>Юридические права и ограничения:</b>				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
<b>Условия рынка:</b>				
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Красногвардейская, дом № 5	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 42	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр-т Ленина, дом № 18А
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
<b>Физические характеристики объекта:</b>				
Общая арендуемая площадь по внутреннему обмеру помещения, (м <sup>2</sup> )	87,0; 24,2	85,0	85,0	244,3
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Наличие в составе объекта	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
холодильных/низкотемпературных камер				
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Число этажей	4	5	3	2
Расположение помещения в здании	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Удовлетворительная	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<b>Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>412</b>	<b>329</b>	<b>300</b>

### Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

#### Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

**Корректировка на качество прав.** На договорную величину арендной ставки существенное влияние оказывают ограничение срока аренды, отсутствие договоренности об условиях продления договора и установление бессрочного характера договора (в последнем случае действие договора может быть прекращено в любой момент по инициативе арендодателя). Неудобства и отсутствие гарантий для арендатора должны компенсироваться уменьшением ставки арендной платы. В данном случае, для оцениваемых объектов и объектов-аналогов оценщик принимает срок заключения договора один год (краткосрочный договор аренды), так как такой договор является наиболее распространенным на рынке и не требует обязательной государственной регистрации. Корректировка не вводится.

**Корректировка на качество прав.** Качество прав пользования и владения объектом снижается при отсутствии государственной регистрации договора аренды (возможно отсутствие правовых оснований для заключения такого договора), и, конечно, в тех случаях, когда сделка по приобретению прав пользования и владения может быть признана притворной. Снижение качества прав подлежит компенсации снижением арендной ставки. Срок заключения договора для аналогов и объекта оценки принимается равным одному году. Регистрация краткосрочных договоров не требуется (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Корректировка не вводится.

**Корректировка на условия назначения ставок арендной платы.** В данном случае подразумеваются различия объектов-аналогов и объекта оценки в условиях назначения арендных ставок. Ставки могут назначаться для разных площадей (полезной, арендной или общей). Могут быть разные условия по полноте включения операционных расходов в арендную ставку (для условий чистой, распределенной или полной аренды). Для «чистой» арендной ставкой - все расходы уплачиваются арендатором. Для «распределенной» арендной ставки – включена только часть операционных расходов (отопление, водоснабжение, канализация), остальные расходы (электричество, уборка, телефон, охрана) арендатором будут уплачиваться отдельно. Полная аренда включает в себя все расходы. Для объектов-аналогов и объекта оценки подразумевается чистая арендная ставка. Корректировка не вводится.

#### Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):

**Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2011 год, таблицы №9,10; Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 год, таблицы №12,13; Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, разделы №4.1., 4.2.).

Предложения по аналогам опубликованы не позже даты оценки (соблюдается требование ФСО) и разрыв между датой продажи аналогов и датой оценки не превышает месяца (при сроке экспозиции на рынке имущества такого плана не менее 12 месяцев). Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

**Корректировка на снижение цены в процессе торгов.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 432, стр. 532).

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна - 8,5%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

**Вид использования и (или) зонирование:**

Разница между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их вида разрешенного использования.

В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

В нашем случае корректировка по данному фактору для оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют одинаковый вид разрешенного использования – объекты капитального строительства офисно-торгового (свободного) назначения.

**Местоположение объекта:**

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, разд. 3.2, стр. 61).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги как и оцениваемый объект недвижимости расположены в центре города.

**Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:**

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, табл. 217, стр. 355).

Таблица 217. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,14	1,19	1,29	1,38
	от 100 до 200	0,88	1,00	1,05	1,13	1,21
	от 200 до 400	0,84	0,95	1,00	1,08	1,15
	от 400 до 1000	0,78	0,88	0,93	1,00	1,07
	от 1000	0,73	0,83	0,87	0,94	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 3 оцениваемого нежилого помещения равна 1,19=+19%, так как объект-аналог № 3 имеет площадь 200-400 м<sup>2</sup>, а оцениваемый объект недвижимости имеет площадь менее 100 м<sup>2</sup>.

**Корректировка на класс качества здания.** В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Корректировка по данному фактору берется по данным справочника «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года, справочника «Складские здания и сооружения». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

$$П=С_0/С_а, \text{ где}$$

П% - корректировка на класс качества здания;

С<sub>0</sub> - стоимость м<sup>3</sup> объекта оценки в зависимости от класса качества здания;

С<sub>а</sub> - стоимость м<sup>3</sup> аналога объекта оценки в зависимости от класса качества здания.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют класс качества здания – Есопот.

**Корректировка на класс конструктивной системы здания.** В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Корректировка по данному фактору берется по данным справочника «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года, справочника «Складские здания и сооружения». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

$$Пкс = Скс\textcircled{0} / Скса, \text{ где}$$

Пкс% - корректировка на класс конструктивной системы здания;

Скс\textcircled{0} - стоимость м<sup>3</sup> объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания;

Скса - стоимость м<sup>3</sup> аналога объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания.

Также корректировка по данному фактору берется по данным справочника оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 254).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют материал стен – кирпичные/бетонные.

**Корректировка на техническое состояние здания, качество внутренней отделки и инженерных коммуникаций.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 88, стр.145).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги № 1,2,3 находятся в среднем состоянии, как и оцениваемый объект недвижимости.

**Корректировка на наличие конструктивных элементов и инженерных коммуникаций в здании (отопления).** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 236).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют в наличии конструктивные элементы и инженерные коммуникации в здании (отопления).

**Наличие свободного доступа к объекту.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 30, стр. 119).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемых жилых помещений равна нулю, так как и объекты-аналоги как и оцениваемый объект недвижимости расположены со свободного доступом.

**Корректировка на наличие отдельного входа.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 346, стр. 157).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги имеют в наличие отдельный вход, как и оцениваемый объект недвижимости.

**Корректировка на наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблица 123).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемых жилых помещений равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости не имеют в наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов.

**Корректировка на расположении в здании (этаж).** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика

недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 245, стр.377).

Таблица 245. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,22
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,15
	цоколь/подвал	0,82	0,87	1,00

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна 0%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 расположены на цокольных этажах в здании, как и оцениваемый объект.

**Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики):**

Разница в стоимости между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами определяется разницей в экономических характеристиках (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как экономические характеристики для оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов не определены.

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:**

Разница в стоимости между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами определяется наличием движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и оцениваемый объект недвижимости и объекты-аналоги не имеют в наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

$$K = \frac{1/(S_{1...n} + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)},$$

где

K – искомый коэффициент;

n - номер аналога;

S<sub>1...n</sub> – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> – сумма корректировок 1-ого аналога;

S<sub>2</sub> – сумма корректировок 2-ого аналога;

S<sub>n</sub> – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	8,5	8,5	27,5
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/(1+Si)	0,92166	0,92166	0,78431
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,62763		
Весовые коэффициенты, (%)	35,1	35,1	29,8



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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Единица сравнения</b>	<b>Стоимость арендной платы за 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости в месяц</b>			
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м <sup>2</sup> / месяц)	-	412	329	300
<b>Юридические права и ограничения:</b>				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	412	329	300
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	412	329	300
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	412	329	300
<b>Условия рынка:</b>				
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	412	329	300
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-8,5	-8,5	-8,5
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	377	301	275
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое помещение	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	377	301	275
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Красногвардейская, дом № 5	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 42	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр-т Ленина, дом № 18А
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	377	357	275
<b>Физические характеристики объекта:</b>				
Площадь объекта недвижимости (м <sup>2</sup> )	87,0; 24,2	85,0	85,0	244,3
Корректировка, (%)	-	0	0	+19
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	377	301	327
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Наличие свободного доступа к объекту	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Расположение помещения в здании	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Наличие движимого имущества, не	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
связанного с недвижимостью				
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м <sup>2</sup> / месяц)	-	377	301	327
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	8,5	8,5	27,5
Весовые коэффициенты, (%)	-	35,1	35,1	29,8
Средневзвешенная ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м <sup>2</sup> / месяц)	335	-	-	-

## Этап 2. Определение годовой арендной платы

Средневзвешенная стоимость арендной платы за 1 (Один) м<sup>2</sup> оцениваемых нежилых помещений за год определяется по формуле:

$$АП_{год} = АП_{мес} * 12, \text{ где}$$

А.П.год – арендная плата за 1 м<sup>2</sup> в год.

А.П.мес – арендная плата за 1 м<sup>2</sup> в месяц.

12 – количество месяцев.

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м <sup>2</sup> )	Арендная плата в месяц, (руб./м2)	Арендная плата в год, (руб./м <sup>2</sup> )
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	335	4 020
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11	24,2	33	4 020

## Этап 3. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход (ПВД) определяется по формуле:

$$ПВД = А.П.год * S \text{ объекта оценки, где}$$

А.П.год – годовая арендная плата за 1 (Один) м<sup>2</sup> в рублях.

S объекта оценки – площадь объекта оценки в м<sup>2</sup>.

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м <sup>2</sup> )	Арендная плата в год, (руб./м2)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	4 020	349 727
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11	24,2	4 020	97 284

## Этап 4. Определение эффективного валового дохода (ЭВД)

Эффективный валовой доход (ЭВД) определяется по формуле:

$$ЭВД = ПВД * Kз * Kс, \text{ где}$$

Kз - коэффициент загрузки площадей.

Kс - коэффициент сбора платежей.

$$Kз = 1 - Kнд, \text{ где}$$

Kнд - коэффициент недоиспользования.

$$Kнд = Sп * Nс / Nа, \text{ где}$$

Sп - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов.

Nс - средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых.

Nа - общее число арендных периодов в году.

$$Kс = 1 - Kн, \text{ где}$$

Kн - коэффициент недосбора арендных платежей, который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения составляет 14,3% (Лейфер Л.А., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 4, стр. 36).

По сложившейся практике, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), в связи с этим, коэффициент недосбора арендных платежей равен 0, коэффициент сбора платежей (Kс) соответственно 1.

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м <sup>2</sup> )	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	Kз	Kс	Эффективный валовой доход (ЭВД), (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	349 727	0,857	1	299 727
Нежилое помещение с	РФ, Ивановская область, город	24,2	97 284	0,857	1	83 372

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м <sup>2</sup> )	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	Кз	Кс	Эффективный валовой доход (ЭВД), (руб.)
кадастровым номером 37:24:010152:715	Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11					

### **Этап 5. Определение чистого операционного дохода (ЧОД)**

Чистый операционный доход (ЧОД) до налогообложения определяется по формуле:

$ЧОД = ЭВД - \sum ОР$ , где

$\sum ОР$  – сумма операционных расходов.

Операционные расходы делятся:

#### **Условно-постоянные расходы:**

1. Земельный налог или арендная плата за землю.
2. Налог на имущество.
3. Страховые взносы (платежи по страхованию имущества).

#### **Условно-переменные расходы:**

1. Коммунальные платежи.
2. На содержание территории.
3. На текущие ремонтные работы.
4. Пожарная охрана и обеспечение безопасности.
5. Заработанная плата обслуживающего персонала.
6. Налоги на заработную плату обслуживающего персонала.
7. Управление недвижимостью.
8. Реклама.

**Расходы на замещение – это расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений, которые составляют 1% от полной восстановительной стоимости короткоживущих элементов улучшений объекта недвижимости.**

Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами\*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statirelt (<http://www.statirelt.ru/>), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	0,20
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,14	0,28	0,21
3	Складские помещения и здания	0,02	0,28	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,28	0,16

Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.) ([/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/](http://statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/)):

### **Определение операционных расходов:**

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м <sup>2</sup> )	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	Операционные расходы, (%)	Операционные расходы, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом	87,0	349 727	21	62 943

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м <sup>2</sup> )	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	Операционные расходы, (%)	Операционные расходы, (руб.)
37:24:010152:704	№ 44, пом. 8,9,10,10а				
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11	24,2	97 284	21	17 508

#### **Определение чистого операционного дохода (ЧОД):**

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м <sup>2</sup> )	Эффективный валовой доход, (руб.)	Операционные расходы, (руб.)	Чистый операционный доход, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	299 727	62 943	236 784
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11	24,2	83 372	17 508	65 864

#### **Этап 6. Определение ставки капитализации**

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации. (</index.php/analiz-rynka/25-strukturariskovpri-investirovanii-v-nedvizhimost>)

Итоги расчетов Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,16	0,20

#### Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м <sup>2</sup> )	Чистый операционный доход, (руб.)	Ставка капитализации, (%)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная доходным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	236 784	13,0	1 821 419
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11	24,2	65 864	13,0	506 648

# Расчет рыночной стоимости величины годовой арендной ставки нежилого помещения

## Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

## Определение элементов сравнения

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- 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.

## Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади объекта.

## Выбор метода внесения корректировок

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;



4.определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

5.экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете стоимости Оценщиком применялся метод количественных корректировок. При применении метода количественных корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Коэффициент корректировки по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта и рассчитываются по следующей формуле:

$$K_{\text{корр.}}=(100\%+П\%)/100\%,$$

где:

$K_{\text{корр.}}$  – коэффициент корректировка в долях единицы;

П% - процентная поправка.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

#### **Обоснование выбора объектов-аналогов**

В нашем случае при определении рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания нами были проанализированы цены предложения (за период нормального времени экспозиции для подобных объектов) с аналогичными оцениваемыми объектам и сделаны соответствующие корректировки.

По данным сайта: <https://www.avito.ru> и проведенного анализа рынка объекта оценки для оцениваемого помещения объектами сравнения являются аналогичные оцениваемое нежилое помещение торгово-офисного назначения, так как они относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и имеют с объектом оценки единообразное ценообразование по каждому из указанных факторов.

**Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения:**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость арендной платы за 1 м <sup>2</sup> объекта недвижимости в месяц		
Дата оценки		«18» июня 2025 года		
Источник получения информации	-	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_7450738043?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0c3dRWWhlZWlGS3VLWUFajI9ddZEeT8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_7450738043?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0c3dRWWhlZWlGS3VLWUFajI9ddZEeT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_7314097395?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0c3dRWWhlZWlGS3VLWUFajI9ddZEeT8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_7314097395?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0c3dRWWhlZWlGS3VLWUFajI9ddZEeT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_244.3_m_3824241434?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0c3dRWWhlZWlGS3VLWUFajI9ddZEeT8AAAA">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_244.3_m_3824241434?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0c3dRWWhlZWlGS3VLWUFajI9ddZEeT8AAAA</a>
Дата получения информации	-	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года
<b>Юридические права и ограничения:</b>				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
<b>Условия рынка:</b>				
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Красногвардейская, дом № 5	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 42	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр-т Ленина, дом № 18А
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
<b>Физические характеристики объекта:</b>				
Общая арендуемая площадь по внутреннему обмеру помещения, (м <sup>2</sup> )	87,0; 24,2	85,0	85,0	244,3
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Наличие в составе объекта	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
холодильных/низкотемпературных камер				
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Число этажей	4	5	3	2
Расположение помещения в здании	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Удовлетворительная	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<b>Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>412</b>	<b>329</b>	<b>300</b>

### Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

#### Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

**Корректировка на качество прав.** На договорную величину арендной ставки существенное влияние оказывают ограничение срока аренды, отсутствие договоренности об условиях продления договора и установление бессрочного характера договора (в последнем случае действие договора может быть прекращено в любой момент по инициативе арендодателя). Неудобства и отсутствие гарантий для арендатора должны компенсироваться уменьшением ставки арендной платы. В данном случае, для оцениваемых объектов и объектов-аналогов оценщик принимает срок заключения договора один год (краткосрочный договор аренды), так как такой договор является наиболее распространенным на рынке и не требует обязательной государственной регистрации. Корректировка не вводится.

**Корректировка на качество прав.** Качество прав пользования и владения объектом снижается при отсутствии государственной регистрации договора аренды (возможно отсутствие правовых оснований для заключения такого договора), и, конечно, в тех случаях, когда сделка по приобретению прав пользования и владения может быть признана притворной. Снижение качества прав подлежит компенсации снижением арендной ставки. Срок заключения договора для аналогов и объекта оценки принимается равным одному году. Регистрация краткосрочных договоров не требуется (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Корректировка не вводится.

**Корректировка на условия назначения ставок арендной платы.** В данном случае подразумеваются различия объектов-аналогов и объекта оценки в условиях назначения арендных ставок. Ставки могут назначаться для разных площадей (полезной, арендной или общей). Могут быть разные условия по полноте включения операционных расходов в арендную ставку (для условий чистой, распределенной или полной аренды). Для «чистой» арендной ставкой - все расходы уплачиваются арендатором. Для «распределенной» арендной ставки – включена только часть операционных расходов (отопление, водоснабжение, канализация), остальные расходы (электричество, уборка, телефон, охрана) арендатором будут уплачиваться отдельно. Полная аренда включает в себя все расходы. Для объектов-аналогов и объекта оценки подразумевается чистая арендная ставка. Корректировка не вводится.

#### Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):

**Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2011 год, таблицы №9,10; Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 год, таблицы №12,13; Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, разделы №4.1., 4.2.).

Предложения по аналогам опубликованы не позже даты оценки (соблюдается требование ФСО) и разрыв между датой продажи аналогов и датой оценки не превышает месяца (при сроке экспозиции на рынке имущества такого плана не менее 12 месяцев). Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

**Корректировка на снижение цены в процессе торгов.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 432, стр. 532).

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна - 8,5%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

**Вид использования и (или) зонирование:**

Разница между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их вида разрешенного использования.

В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

В нашем случае корректировка по данному фактору для оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют одинаковый вид разрешенного использования – объекты капитального строительства офисно-торгового (свободного) назначения.

**Местоположение объекта:**

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, разд. 3.2, стр. 61).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги как и оцениваемый объект недвижимости расположены в центре города.

**Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:**

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, табл. 217, стр. 355).

Таблица 217. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,14	1,19	1,29	1,38
	от 100 до 200	0,88	1,00	1,05	1,13	1,21
	от 200 до 400	0,84	0,95	1,00	1,08	1,15
	от 400 до 1000	0,78	0,88	0,93	1,00	1,07
	от 1000	0,73	0,83	0,87	0,94	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 3 оцениваемого нежилого помещения равна 1,19=+19%, так как объект-аналог № 3 имеет площадь 200-400 м<sup>2</sup>, а оцениваемый объект недвижимости имеет площадь менее 100 м<sup>2</sup>.

**Корректировка на класс качества здания.** В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Корректировка по данному фактору берется по данным справочника «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года, справочника «Складские здания и сооружения». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

$$П=С_0/С_а, \text{ где}$$

П% - корректировка на класс качества здания;

С<sub>0</sub> - стоимость м<sup>3</sup> объекта оценки в зависимости от класса качества здания;

С<sub>а</sub> - стоимость м<sup>3</sup> аналога объекта оценки в зависимости от класса качества здания.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют класс качества здания – Есопот.

**Корректировка на класс конструктивной системы здания.** В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Корректировка по данному фактору берется по данным справочника «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года, справочника «Складские здания и сооружения». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

$$P_{кс} = S_{ксо} / S_{кса}, \text{ где}$$

$P_{кс\%}$  - корректировка на класс конструктивной системы здания;

$S_{ксо}$  - стоимость  $m^3$  объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания;

$S_{кса}$  - стоимость  $m^3$  аналога объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания.

Также корректировка по данному фактору берется по данным справочника оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 254).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют материал стен – кирпичные/бетонные.

**Корректировка на техническое состояние здания, качество внутренней отделки и инженерных коммуникаций.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 88, стр.145).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги № 1,2,3 находятся в среднем состоянии, как и оцениваемый объект недвижимости.

**Корректировка на наличие конструктивных элементов и инженерных коммуникаций в здании (отопления).** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 236).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют в наличии конструктивные элементы и инженерные коммуникации в здании (отопления).

**Наличие свободного доступа к объекту.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 30, стр. 119).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемых жилых помещений равна нулю, так как и объекты-аналоги как и оцениваемый объект недвижимости расположены со свободного доступом.

**Корректировка на наличие отдельного входа.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 346, стр. 157).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги имеют в наличие отдельный вход, как и оцениваемый объект недвижимости.

**Корректировка на наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов.** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблица 123).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемых жилых помещений равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости не имеют в наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов.

**Корректировка на расположении в здании (этаж).** В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика

недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 245, стр.377).

Таблица 245. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,22
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,15
	цоколь/подвал	0,82	0,87	1,00

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна 0%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 расположены на цокольных этажах в здании, как и оцениваемый объект.

**Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики):**

Разница в стоимости между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами определяется разницей в экономических характеристиках (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как экономические характеристики для оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов не определены.

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:**

Разница в стоимости между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами определяется наличием движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и оцениваемый объект недвижимости и объекты-аналоги не имеют в наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

$$K = \frac{1/(S_{1...n} + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)},$$

где

K – искомый коэффициент;

n - номер аналога;

S<sub>1...n</sub> – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> – сумма корректировок 1-ого аналога;

S<sub>2</sub> – сумма корректировок 2-ого аналога;

S<sub>n</sub> – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	8,5	8,5	27,5
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/(1+Si)	0,92166	0,92166	0,78431
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,62763		
Весовые коэффициенты, (%)	35,1	35,1	29,8

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Единица сравнения</b>	<b>Стоимость арендной платы за 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости в месяц</b>			
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м <sup>2</sup> / месяц)	-	412	329	300
<b>Юридические права и ограничения:</b>				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	412	329	300
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	412	329	300
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	412	329	300
<b>Условия рынка:</b>				
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года	Июнь 2025 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	412	329	300
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-8,5	-8,5	-8,5
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	377	301	275
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое помещение	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	377	301	275
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Красногвардейская, дом № 5	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 42	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр-т Ленина, дом № 18А
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	377	357	275
<b>Физические характеристики объекта:</b>				
Площадь объекта недвижимости (м <sup>2</sup> )	87,0; 24,2	85,0	85,0	244,3
Корректировка, (%)	-	0	0	+19
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	377	301	327
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom



Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Наличие свободного доступа к объекту	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Расположение помещения в здании	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
<b>Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м<sup>2</sup>/ месяц)</b>	-	<b>377</b>	<b>301</b>	<b>327</b>
Наличие движимого имущества, не	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
связанного с недвижимостью				
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м <sup>2</sup> / месяц)	-	377	301	327
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	8,5	8,5	27,5
Весовые коэффициенты, (%)	-	35,1	35,1	29,8
Средневзвешенная ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м <sup>2</sup> / месяц)	335	-	-	-

**Определение обоснованной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом**

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м <sup>2</sup> )	Рыночная стоимость величины ежемесячной арендной платы объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость величины годовой арендной платы объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	29 145	349 740
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11	24,2	8 107	97 284

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### Описание процедуры согласования

В результате расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и получения нескольких, различающихся между собой, стоимостных показателей, необходимо произвести выбор итоговой величины стоимости объекта оценки.

Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:

1. Математическое взвешивание, в рамках которого выделяют технологию определения средней взвешенной величины и технологию определения средней арифметической величины;
2. Субъективное взвешивание.

Сущность технологии определения средней взвешенной величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки заключается в присвоении каждому из подходов, используемых в расчетах, соответствующего удельного веса, определяющего сравнительную точность расчетов, причем, значения весовых коэффициентов должны быть в достаточной степени обоснованы, с последующим расчетом итоговой величины стоимости по формуле:

$$X = \sum X_i * W_i, \text{ где:}$$

X - искомая средняя взвешенная величина;

X<sub>i</sub> - стоимостной показатель, полученный в результате расчетов стоимости объекта оценки i-тым подходом;

W<sub>i</sub> - значение удельного веса, присвоенного i-тому подходу.

Технология определения средней арифметической величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки применяется только в том случае, если оценщик обоснованно доверяет результатам всех, применяемых в конкретной работе, подходов. В этом случае технология средней арифметической является частным случаем технологии определения средней взвешенной величины.

Метод субъективного взвешивания предполагает выведение итоговой величины стоимости на основе словесного описания факторов оценки с точки зрения преимуществ и недостатков каждого применяемого подхода, качества и количества данных в обоснование каждого подхода. В данном случае не используется процентное взвешивание.

### Обоснование выбора использованных весов

В настоящей работе определение итоговой стоимости объекта оценки производится методом субъективного взвешивания и дополняющим его методом математического взвешивания, а именно - по технологии средней взвешенной величины.

Анализируя применимость каждого метода для оценки нашего объекта недвижимости, мы пришли к следующим выводам:

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. Этого нельзя сказать о нашем объекте оценки. Оцениваемый объект недвижимости – нежилое здание имеет свой хорошо развитый сегмент рынка недвижимости, а имеющийся физический износ не дает в рамках затратного подхода достаточно точно рассчитать полную восстановительную стоимость СМР с учетом накопленного износа оцениваемого объекта недвижимости. Информация, предоставляемая методом затрат, безусловно, имеет значение для нашего анализа, но нельзя на него слишком полагаться. Учитывая все это, специалист-оценщик отказался от затратного подхода.

2. Сравнительный подход более отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время не стоит слишком доверяться исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и т.д. Поскольку рынок объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым объектам недвижимости развит и информация о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости является достаточно достоверной, поэтому сравнительный подход имеет равный удельный вес при решении вопроса об окончательной стоимости объекта недвижимости.

3. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности. Учитывая то, что рынок аренды объектов недвижимости аналогичных объекту оценки плохо развит и информация по ставкам арендной платы не является достаточно достоверной, поэтому доходный подход занимает второе место по значимости при решении вопроса об окончательной стоимости объекта недвижимости.

**С учетом вышесказанного, в таблице приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости - нежилых помещений:**

Показатели	Подход		
	Затратный, (%)	Сравнительный, (%)	Доходный, (%)
Полнота и достоверность информации	0	50	50
Допущения, принятые в расчетах	0	50	50
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	50	50
Способность учитывать доходность объекта	0	50	50
Способность прогнозирования во времени	0	50	50
Способность учитывать конструктивные особенности	0	50	50
Применимость подхода, исходя из целей оценки, типа объекта, состояния рынка	0	50	50
<b>ИТОГО:</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

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

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2, \text{ где}$$

V<sub>1</sub>, V<sub>2</sub> - стоимость объекта, определенная соответственно сравнительным и доходным подходами, в рублях;

Q<sub>1</sub>, Q<sub>2</sub> – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

#### Согласование результатов

№	Подходы оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Средневзвешенная стоимость
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	0	3 924 483	1 821 419	2 872 951
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	0	1 081 638	506 648	794 143
	<b>Средневзвешенная стоимость</b>	<b>0</b>	<b>5 908 175</b>	<b>2 328 067</b>	<b>3 667 094</b>

#### Заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м <sup>2</sup> )	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	2 872 951	2 394 126
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11	24,2	794 143	661 786
<b>Итого:</b>			<b>3 667 094</b>	<b>3 055 912</b>

### Обоснование выбора использованных весов для расчета величины годовой арендной платы стоимости объекта недвижимости – нежилых помещений

В настоящей работе определение итоговой стоимости объекта оценки производится методом субъективного взвешивания и дополняющим его методом математического взвешивания, а именно - по технологии средней взвешенной величины.

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

Показатели	Подход		
	Затратный, (%)	Сравнительный, (%)	Доходный, (%)
Полнота и достоверность информации	0	100	0
Допущения, принятые в расчетах	0	100	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0
Способность учитывать доходность объекта	0	100	0
Способность прогнозирования во времени	0	100	0
Способность учитывать конструктивные особенности	0	100	0
Применимость подхода, исходя из целей оценки, типа объекта, состояния рынка	0	100	0
<b>ИТОГО:</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

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

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2, \text{ где}$$

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

Q1, Q2 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

#### Согласование результатов

№	Подходы оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Средневзвешенная стоимость
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	0	349 727	0	349 727
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	0	97 284	0	97 284
	<b>Средневзвешенная стоимость</b>	<b>0</b>	<b>447 024</b>	<b>0</b>	<b>447 024</b>

#### Заключение о рыночной стоимости величины годовой арендной платы объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м <sup>2</sup> )	Согласованная рыночная стоимость величины годовой арендной платы объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость величины годовой арендной платы объекта оценки без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	349 727	291 450
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, литера А, пом. 11	24,2	97 284	81 070
<b>Итого:</b>			<b>447 024</b>	<b>372 520</b>

Директор ООО «ПРОФИ»  Виноградова Л.Н.

Специалист-оценщик ООО «ПРОФИ»  Виноградова Л.Н.

## 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, подписавшие настоящий отчет оценщики, настоящим удостоверяем, что:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщиков.
2. Проведенный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и профессиональной практики.
3. Мы не имеем ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуем непредвзято и без личных предубеждений по отношению ко всем участвующим сторонам.
4. Величина нашего вознаграждения никак не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а также тех действий или событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами анализа, мнений, расчетов и выводов, содержащихся в отчете. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители, а задание на оценку не основывалось на требовании определения какой-либо заранее оговоренной величины стоимости.
5. Настоящая оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», действующих Федеральных стандартов оценки, а также Свода стандартов оценки Русского общества оценщиков, имеющих отношение к настоящему объекту оценки, включая Правила деловой и профессиональной этики Ассоциации «Русское общество оценщиков» (ССО РОО 1-02-2022).
6. Образование оценщиков соответствует необходимым требованиям, что отражено в Разделе 6.
7. Мы имеем опыт оценки движимого и недвижимого имущества, а так же предприятия как бизнеса. За 9 лет работы в области оценки нами были выполнены более 4000 оценок движимого имущества, более 800 оценок недвижимого имущества и более 15 оценок предприятий как бизнеса.
8. Нами лично было произведено обследование объекта оценки.
9. В составлении настоящего отчета принимали участие только подписавшие его оценщики. Иные специалисты к проведению настоящей оценки не привлекались.

Оценщик:

Действительный  
Л.Н.Виноградова



Член Ассоциации

«Русского Общества Оценщиков»

## ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Фотографии объекта оценки.
2. Копия выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков.
3. Копия Свидетельств о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.
4. Копии страховых полисов по страхованию ответственности оценщиков.

*Приложение 1*





Объекты-аналог № 1 для сравнительного подхода

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_110\_m\_7415846504?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjUib2NhFByaW9yaXR5JnEwA7czoxOU4jtzOjE2OjZc2NjdE...

Вход: с улицы	Высота потолков: 2.8 м	<b>3 900 000 Р</b> 35 455 Р за м² История цены
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая	
Общая площадь: 110 м²	Отопление: центральное	
Этаж: цокольный	Тип сделки: продажа	

8 910 690-82-57

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

### Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 Р    Посмотреть пример отчёта

### Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Суворова, 42  
р-н Ленинский

Показать карту

### Описание

Пользователь  
Частное лицо  
На Авито с марта 2016  
Документы проверены

Сообщения

Объекты-аналог № 2 для сравнительного подхода

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/na\_demidova\_164\_5\_m\_4359591674?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjUib2NhFByaW9yaXR5JnEwA7czoxOU4jtzOjE2OjZc2NjdE...

Вход: с улицы	Отделка: офисная	<b>5 200 000 Р</b> 31 611 Р за м² История цены
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить	
Общая площадь: 164.5 м²	Отопление: центральное	
Этаж: подвальный	Тип сделки: продажа	
Высота потолков: 2.3 м	Арендаторы: помещение сдано	

8 980 691-32-29

Написать сообщение  
Онлайн

### Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 Р    Посмотреть пример отчёта

### Расположение

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

Показать карту

### Описание

Управляющий  
Компания  
На Авито с августа 2012

Сообщения

## Объекты-аналог № 3 для сравнительного подхода

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofis\_146.8\_m\_3708604415?context=H4dIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjUjb2NhbFByaW9yaXR5JHJlOjA7czoxOjU4JHJlOjE2OjUyYmtORUtzQmtybVhyVzh6JHJl...  
Оценщик Кабинет Корпорати... АрхивОценщика Оценка имущества Купить дом, дачу и... WhatsApp Telegram Web https://technology... ЦТ Телеграммы НСПД | Геоинформ... oenkaclick.ru/Mark... Отбор оценочных...

### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 146.8 м²  
Этаж: цокольный

Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

## 8 500 000 ₽

57 902 ₽ за м²  
История цены

8 915 831-51-62

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 ₽    Посмотреть пример отчёта

### Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Ермака, 20  
р-н Октябрьский

Показать карту

### Описание

АН Риэлт Сервис  
Компания  
На Авито с февраля 2019  
Надёжный партнёр    Реквизиты проверены

Сообщения

## Объекты-аналог № 1 для доходного подхода

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_85\_m\_7450738043?context=H4dIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjUjb2NhbFByaW9yaXR5JHJlOjA7czoxOjU4JHJlOjE2OjUyYmtORUtzQmtybVhyVzh6JHJl...  
Оценщик Кабинет Корпорати... АрхивОценщика Оценка имущества Купить дом, дачу и... WhatsApp Telegram Web https://technology... ЦТ Телеграммы НСПД | Геоинформ... oenkaclick.ru/Mark... Отбор оценочных...

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 85 м²  
Этаж: цокольный  
Высота потолков: 3.5 м

Отделка: офисная  
Отопление: центральное  
Тип аренды: прямая  
Минимальный срок аренды: 6 мес.  
Платежи включены: коммунальные

## 35 000 ₽ в месяц

История цены  
412 ₽ в месяц за м², залог 35 000 ₽,  
комиссия 24 500 ₽

8 910 690-55-76

Светлана  
Компания  
На Авито с июня 2015  
Документы проверены

### Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 ₽    Посмотреть пример отчёта

### Расположение

Ивановская обл., Иваново, Красногвардейская ул., 5  
р-н Ленинский

Показать карту

2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Сообщения

## Объекты-аналог № 2 для доходного подхода

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_85\_m\_7314097395?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjUzbnBfByaW9yaXR5Jm0A7czoxOU4jtzOjE2OjUzckRw...  
Банк-Оценщик | Кабинет Корпоратив... | АрхивОценщика | Оценка имущества | Купить дом, дачу и... | WhatsApp | Telegram Web | https://technology... | ЛТ Телеграммы | НСПД | Геоинформ... | ocenkaclick.ru/Mark... | Отбор оценочных...

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 85 м²  
Аренда части: возможна  
Этаж: цокольный  
Высота потолков: 2.6 м

Отделка: чистовая  
Отопление: центральное  
Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть  
Минимальный срок аренды: 11 мес.

**28 000 ₽ в месяц**  
История цены  
329 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 961 249-57-68

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Павел, част.лицо  
Компания  
На Авито с сентября 2012

Показать карту

Сообщения

Купить отчёт от 270 ₽ | Посмотреть пример отчёта

**Насколько объект подходит для бизнеса**

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

**Расположение**  
Ивановская обл., Иваново, ул. Суворова, 42  
р-н Ленинский

## Объекты-аналог № 3 для доходного подхода

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_244\_3\_m\_3824241434?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjUzbnBfByaW9yaXR5Jm0A7czoxOU4jtzOjE2OjUzckRw...  
Банк-Оценщик | Кабинет Корпоратив... | АрхивОценщика | Оценка имущества | Купить дом, дачу и... | WhatsApp | Telegram Web | https://technology... | ЛТ Телеграммы | НСПД | Геоинформ... | ocenkaclick.ru/Mark... | Отбор оценочных...

Вход: со двора  
Общая площадь: 244.3 м²  
Этаж: подвальный  
Высота потолков: 3 м

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

**73 200 ₽ в месяц**  
История цены  
300 ₽ в месяц за м², залог 73 200 ₽,  
без комиссии

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Наталья  
Арендодатель  
На Авито с января 2017  
Документы проверены

Показать карту

Сообщения

Купить отчёт от 270 ₽ | Посмотреть пример отчёта

**Насколько объект подходит для бизнеса**

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

**Расположение**  
Ивановская обл., Иваново, пр-т Ленина, 18А  
р-н Ленинский

Приложение 3

Документы Заказчика

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.05.2025, поступившего на рассмотрение 20.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение вид объекта недвижимости		Раздел 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.05.2025г. № КУВИ-001/2025-108833956			
Кадастровый номер:	37:24:010152:704		
Номер кадастрового квартала:	37:24:010152		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.12.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ивановская область, город Иваново, ул. Суворова, д. 44, пом. 8, 9, 10, 10а		
Площадь, м2:	87		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № Цокольный этаж		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	3231034.71		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:010152:200		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Солодова Екатерина Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

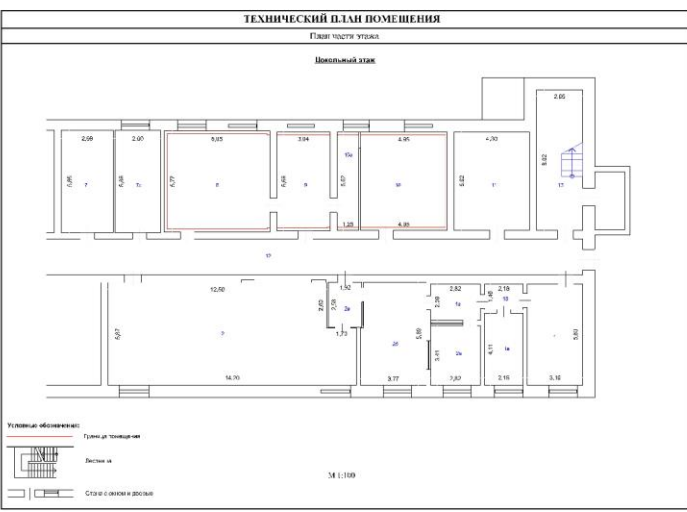
Помещение вид объекта недвижимости		Раздел 2 Лист 2	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.05.2025г. № КУВИ-001/2025-108833956			
Кадастровый номер:	37:24:010152:704		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:010152:704-37/040/2020-1 18.12.2020 15:57:36
3	Документы-основания	3.1	Постановление Верховного Совета Российской Федерации №3020-1 от 27.12.1991 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность", № 3020-1, выдан 27.12.1991
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.05.2025г. № КУВИ-001/2025-108833956			
Кадастровый номер:		37:24:010152:704	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.05.2025г. № КУВИ-001/2025-108833956			
Кадастровый номер: 37:24:010152:704		Номер этажа (этажей): Цокольный этаж	
<p><b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</b></p> <p>План части этажа</p> <p>Цокольный этаж</p>  <p>Условные обозначения: Граница помещения Вентиляция Стены с окнами и дверями</p> <p>М 1:100</p>			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.05.2025, поступившего на рассмотрение 20.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
20.05.2025г. № КУВИ-001/2025-108833961	
Кадастровый номер:	37:24:010152:715
Номер кадастрового квартала:	37:24:010152
Дата присвоения кадастрового номера:	18.12.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ивановская область, г Иваново, Суворова ул. д 44, литера А, пом 11
Площадь, м2:	24.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1131459.14
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:010152:200
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Солодова Екатерина Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

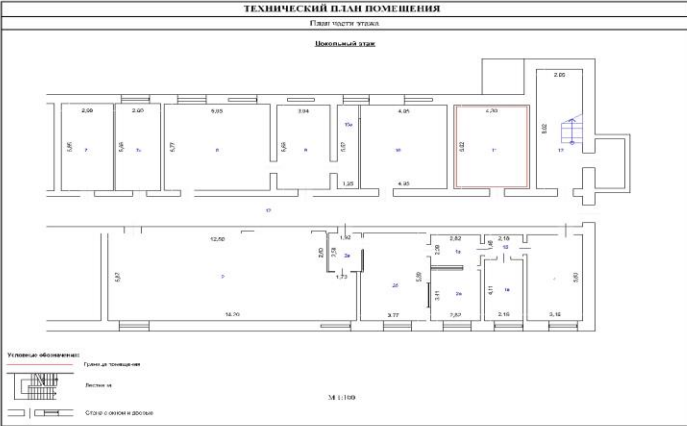
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 4			
20.05.2025г. № КУВИ-001/2025-108833961			
Кадастровый номер:	37:24:010152:715		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:010152:715-37/040/2020-1 18.12.2020 15:57:36
3	Документы-основания	3.1	Постановление Верховного Совета Российской Федерации №3020-1 от 27.12.1991 " О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность", № 3020-1, выдан 27.12.1991
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.05.2025г. № КУВИ-001/2025-108833961			
Кадастровый номер:		37:24:010152:715	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	полное наименование должности	инициалы, фамилия
---	-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.05.2025г. № КУВИ-001/2025-108833961			
Кадастровый номер: 37:24:010152:715		Номер этажа (этажей): Цокольный этаж	
<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</b> План части этажа Цокольный этаж			
			
Масштаб 1			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	полное наименование должности	инициалы, фамилия
---	-------------------------------	-------------------





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Виноградова  
Лидия Николаевна**

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

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

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

Итоговая работа на тему: нет

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ  
**772401315828**

Документ о квалификации

Регистрационный номер  
2088

Город  
Москва

Дата выдачи  
12 мая 2014 года

М.П.  **Е.М. Трейгер**  
М.П. **И.М. Захарчук**

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 044294-1 « 20 » сентября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Виноградовой Лидии Николаевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » сентября 20 24 г. № 372

Директор  **А.С. Бункин**

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

Аттестация в области оценки недвижимости

ПОЛИС N 244106-035-000011  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Виноградова Лидия Николаевна  
 Адрес: г. Иваново, ул. Перовский, д. 11/19  
 Паспорт: 2403 920044  
 Выдан: ОВД Октябрьского района г. Иваново

Диплом о профессиональной переподготовке № ПП-1 № 734530  
 Дата выдачи: 03.06.2011 г.  
 Выдан (кем): Международная академия оценки и консалтинга

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных оценок, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодорибегатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последними оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,1	5 225,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно в срок до 27.09.2024г.  
 Форма уплаты страховой премии: перечисление денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 244106-035-000011 от 27.09.2024 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 27 сентября 2024г. по 26 сентября 2025г. Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
 Договор N 244106-035-000011 от 27.09.2024 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: Федеральное государственное унитарное предприятие «Ивановское отделение ФГУП «РОССТРАХ» АК «ЭНЕРГОГАРАНТ»	СТРАХОВАТЕЛЬ: Виноградова Лидия Николаевна
Иваново Ю.В./ Логова Ю.В./	Виноградова Л.Н./

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-15447624 / 032587760000003/24 – 007567 от «02» декабря 2024 г.  
 г. Москва  
 Настоящий Договор (Страховой Полис) вступает в силу с момента его подписания Страхователем и Страховщиком, заключившим Договор страхования ответственности оценщика СТРАХОВАТЕЛЕМ (Инициатором) и Страховщиком.

1. Инициатор: Лидия Николаевна  
 Адрес: г. Иваново, ул. Перовский, д. 11/19  
 Паспорт: 2403 920044  
 Выдан: ОВД Октябрьского района г. Иваново (по подразделению - 372-001) 25.09.2020г.

2. СОСТРАХОВЩИКИ:  
 Адрес регистрации: 153043, Ивановская область, г. Иваново, ул. 4-я Деревянная, д. 60, к/оф. 59  
 2.1. СПАДО «Инвест групп» (далее – Страховщик 1), в лице (от имени страхового агента) и суммы страховой премии) 60%, Адрес: местонахождение: Россия, 150035, г. Москва, ул. Лигачева, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ от 09.08.2017 г., эл. адрес: rob-fmk@infos.ru, тел. (495) 946-7177

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в лице (от имени страхового агента) и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождение: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Девятковский, проезд Лиховый, д. 15, пом.оф. 215.  
 Лицензия ЦБ РФ от 09.08.2017 г., тел. (495) 788-99-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:  
 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
 3.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Страхователем, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
 4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на оплату услуг адвокатов, включенных в состав группы Страхователей, поиск в результате преследования ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:  
 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
 4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на оплату услуг адвокатов, включенных в состав группы Страхователей, поиск в результате преследования ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

5. ЦЕЛЬЮ СТРАХОВАНИЯ (СТОК-ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):  
 5.1. Целью является то, чтобы компенсировать, при условии оплаты страховой премии и в пределах предусмотренного настоящим Договором (имущественные претензии) о возмещении реально понесенных Страхователем расходов на оплату услуг адвокатов, включенных в состав группы Страхователей, поиск в результате преследования ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

6. РЕГРЕССИВНЫЙ ПЕРИОД:  
 6.1. Страховая премия по настоящему Договору распределяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, понесших место в течение Периода страхования или Переходного периода, осуществляющего регрессное действие.

7. СТРАХОВЫЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:  
 8. СТРАХОВАЯ СУММА  
 8.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с лимитом) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на оплату (с соответствием с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФОРМИРОВАНИЕ ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:  
 9.1. По настоящему Договору формируются условия по оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождение: 150065, г. Москва, 1-й Восточный проезд, д. 11, стр. 10/10) в полном объеме суммы страховой премии в соответствии с условиями настоящего Договора.

10.1. Страховая премия по настоящему Договору распределяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, понесших место в течение Периода страхования или Переходного периода, осуществляющего регрессное действие.

11. По своему характеру возмещение, подлежащее выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, является расходом, указанным в пп. 1684.11., 1684.2., 1684.3. и 1684.4. Правил страхования.

12.1. Страховая премия по настоящему Договору распределяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, понесших место в течение Периода страхования или Переходного периода, осуществляющего регрессное действие.

13.1. Страховая премия по настоящему Договору распределяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, понесших место в течение Периода страхования или Переходного периода, осуществляющего регрессное действие.

14.1. Страховая премия по настоящему Договору распределяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, понесших место в течение Периода страхования или Переходного периода, осуществляющего регрессное действие.

15.1. Страховая премия по настоящему Договору распределяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, понесших место в течение Периода страхования или Переходного периода, осуществляющего регрессное действие.

16.1. Страховая премия по настоящему Договору распределяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, понесших место в течение Периода страхования или Переходного периода, осуществляющего регрессное действие.

17.1. Страховая премия по настоящему Договору распределяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, понесших место в течение Периода страхования или Переходного периода, осуществляющего регрессное действие.

18.1. Страховая премия по настоящему Договору распределяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, понесших место в течение Периода страхования или Переходного периода, осуществляющего регрессное действие.

ПОЛИС N 244106-035-000012  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Профи»  
Адрес: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица 4-я Деревенская, дом 60, офис 59  
Банковские реквизиты  
ИНН 5702711096 КПП 570201001  
Р/с 40702810217000021450 в ПАО «Сбербанк»  
К/с 30101810000000000608 БИК 042406608

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за приращение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последней оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,09	4 500,00

Порядок и сроки оплаты страховой премии: единовременно в течение 5(пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора.



Форма уплаты страховой премии: перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 244106-035-000012 от 23.10.2024 г., обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «23» октября 2024г. по «22» октября 2025г.

Настоящий Полис страхования вступает в силу не ранее дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор N 244106-035-000012 от 23.10.2024 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 <p>Генеральный директор Ивановского отделения ООО ПАО «ЭНЕРГОГАРАНТ» М.П. / Михеева Н.Д. /</p>	 <p>Генеральный директор ООО «Профи» М.П. / Виноградова Д.Н. /</p>

Иваново, Ивановская область, г. Либырши, ул. Крестки, д. 4, эт. 3, пом. 31. | +7 (493) 971-56-58 | info@energo Garant.ru | energo Garant.ru