



# ВАШ Эксперт

## Независимая оценка имущества

153000, Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 34, 2 этаж  
тел. (4932)34-45-48, 8-920-671-00-91, e-mail: v-expert@list.ru  
[www.v-experto.ru](http://www.v-experto.ru)

### Отчет об оценке № 07/04-22

*Об оценке рыночной стоимости и определении рыночной  
величины годовой арендной платы части нежилого помещения  
№62 поэтажного плана, расположенного по адресу:  
Ивановская обл., г. Иваново, ул. Любимова, д. 7.*

Заказчик: Областное бюджетное учреждение  
здравоохранения Ивановской области

«Областная детская клиническая больница»

Дата оценки: 15 апреля 2022 года

Дата составления отчета: 18 апреля 2022 года

Иваново 2022 г.



вет», утвержденные советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол №4/2010 от 31 августа 2010 г) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г.

7. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2004.

8 Рутгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998.

9. Справочник оценщика недвижимости-2020. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород. 2020 г

10. Прочие источники.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:**

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 20.03.2012 г. 37-СС №162848
2. Технический паспорт д. 7 по ул. Любимова г. Иваново Ивановской области, от 20.06.2005 г.
3. Заявка на оценку

### 6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### 6.1.1. Сведения об имущественных правах

Собственность Ивановской области.

В оперативном управлении у Областного бюджетного учреждения здравоохранения Ивановской области «Областная детская клиническая больница», ИНН 3702095993, ОГРН 1063702136904 (Свидетельство о государственной регистрации права от 20.03.2012 г. 37-СС №162848)

#### 6.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

На момент оценки не зарегистрировано.

#### 6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

##### 6.1.3.1 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Объект оценки представляет собой часть нежилое помещение №62 поэтажного плана, площадью 19,25 кв.м. расположенное по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Любимова, д. 7.

Здание «Областная детская клиническая больница», в котором находится объект оценки, расположено в зоне средней деловой активности населения. Окружающая застройка смешанная: объекты здравоохранения, многоквартирные жилые дома, объекты социальной инфраструктуры. В пределах пешей доступности расположен Областной Онкодиспансер г. Иваново, автозаправка. Транспортная доступность отличная, подъездные пути – асфальтированная дорога удовлетворительного качества.

Здание находится в удовлетворительном состоянии, конструктивные элементы в норме, инженерные сети в рабочем состоянии.

Часть нежилого помещения, подлежащее сдаче в аренду, находится в здании «Областная детская клиническая больница» на 1 этаже, используется под гардероб, не имеет отдельного входа с улицы.

Таблица 2

Наименование параметров	Характеристика
Расположение в здании	1 этаж
Наличие отдельного входа с улицы	нет
Оцениваемая площадь части помещения, кв.м	19,25
Фактическое использование	гардероб
Внутренняя отделка	Потолок: побелка, на полу плитка, стены ПВХ, плитка





Наименование параметров	Характеристика
Состояние	удовлетворительное, не требует ремонта

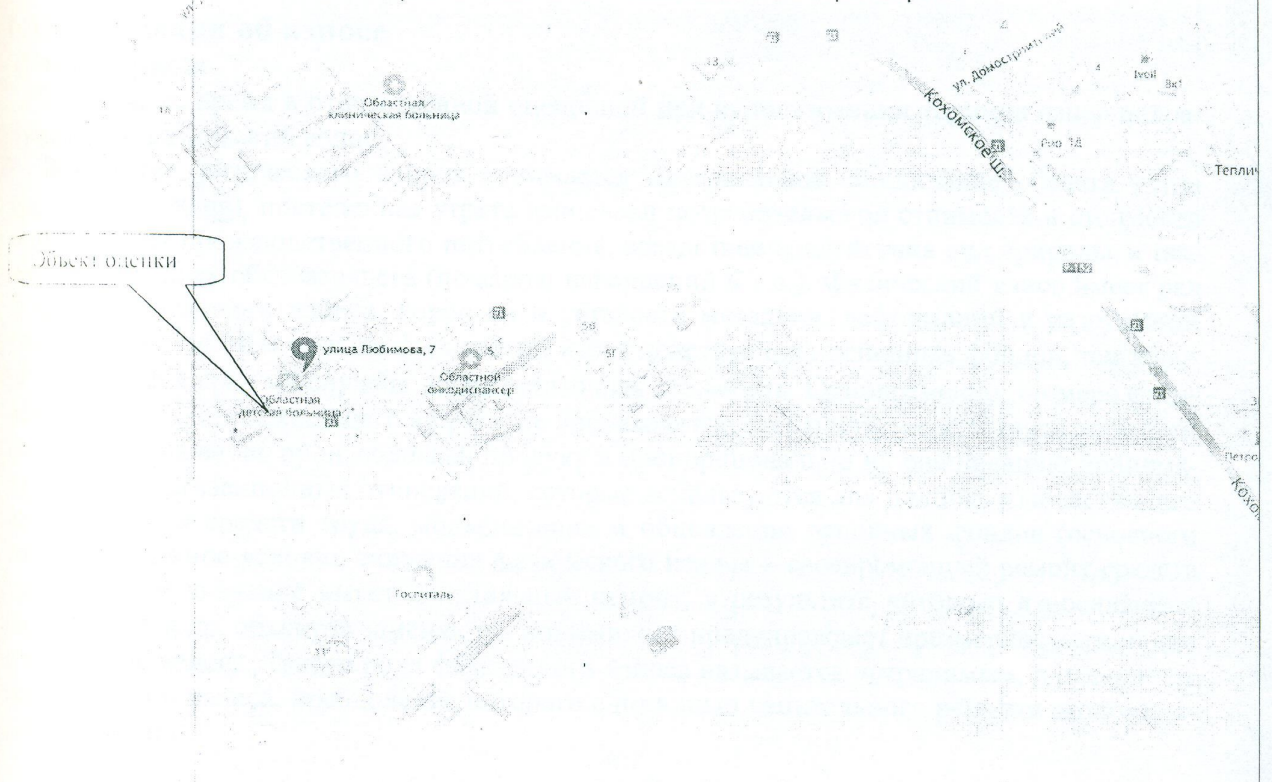
### Район расположения Объекта оценки и анализ окружения

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения: близостью транспортных магистралей, «престижностью» района расположения и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры.

Под районом расположения объекта недвижимости понимается район, который представляет собой единую общность с точки зрения назначения застройки, архитектурного стиля. Как правило, район базируется на определенном экономическом и социальном статусе большинства его жителей. В настоящем отчете под понятием исследуемого района понимается любая отдельно идентифицируемая взаимосвязанная зона в рамках города с определенной общностью интересов ее жителей (субъектов).

Оцениваемый Объект расположен в г. Иваново.

### СХЕМА расположения Объекта оценки на карте города



### Описание прилегающей территории

Наименование фактора	Значение фактора
Населенный пункт, район	Оцениваемый объект расположен в г. Иваново ул. Любимова. Данный район обладает средней экономической привлекательностью.
Преобладающая застройка микрорайона	Преобладающая застройка – учреждения здравоохранения, многоэтажная жилая застройка и объекты коммерческого назначения. Инфраструктура района развита хорошо.
Транспортная доступность	Обладает хорошей транспортной доступностью для общественного (маршрутное такси, автобус) и личного транспорта. Остановка общественно транспорта находится в пределах 100 м.
Экологическая обстановка	Уровень шума и загазованности воздуха в пределах нормы.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешеходной доступности (менее 1 км).	Общеобразовательные школы, детские сады, аптеки, магазины шаговой доступности, учреждения здравоохранения и образования и пр.
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное. Парковка вокруг объекта.





### 8.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком был применен метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Затратный и доходный подходы не применялись.

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

Поскольку в данном отчете оценщик использовал только метод сравнения продаж, то полученному результату присваивается удельный вес в размере 100%.

Отказ от применения затратного и доходного подходов – в п. 8.4, п. 8.2 настоящего отчета.

Согласование результатов оценки отражено в таблице 7.

Таблица 7

Рыночная величина арендной платы за нежилое помещение, руб. в год, с учетом НДС			
Метод оценки	Аренда (руб. в год)	Удельный вес	Вклад
Сравнительный подход	104 363,5	1	104 363,5
Затратный подход	-	-	-
Доходный подход	-	-	-
<b>Средневзвешенная стоимость</b>			<b>104 363,5</b>

#### Итоговый результат оценки

Рыночная величина годовой арендной платы за объект оценки, находящийся по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Любимова, д. 7, на дату оценки составила:

**104 363 (сто четыре тысячи триста шестьдесят три) рубля 50 коп., с учетом НДС**

#### 8.4. Определение рыночной стоимости части нежилого помещения

Рыночная стоимость оцениваемого нежилого помещения определена в рамках затратного подхода (методом рекапитализации).

В рамках оценки аренды затратный подход обычно называют «методом компенсации издержек доходами» или «методом компенсации затрат прошлых периодов». Существует несколько модификаций данного метода, условно названных автором<sup>4</sup>:

- метод рекапитализации;
- метод экономической амортизации;
- метод валового рентного множителя.

Их идея заключается в том, что арендодатель должен компенсировать все свои затраты, приведенные к сегодняшним ценам, связанные со сдаваемым в аренду имуществом, включая ранее понесенные на приобретение актива, а также получить некоторый доход.

В настоящем отчете использовался метод рекапитализации.

Последовательность определения рыночной арендной платы с использованием метода рекапитализации следующая:

1. Определяется рыночная стоимость сдаваемого в аренду имущества с учетом требований статистических указаний, соответствующих типу сдаваемого в аренду имущества;
2. Рассчитывается коэффициент капитализации;
3. Рассчитывается чистый операционный доход как произведение рыночной стоимости имущества и коэффициента капитализации;

Козодаев Оценка аренды. <http://smao.ru/ru/magazine/2009/04/13.html>





