

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 № 17/03/26.

Об оценке рыночной стоимости и величины годовой арендной платы 684,4 м² нежилого помещения, общей площадью 1 418,1 м² нежилого здания, расположенного по адресу: РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1.

Срок проведения оценки: С «28» февраля 2026 года по «04» марта 2026 года.

Дата составления отчета: «04» марта 2026 года.

Дата определения стоимости объекта оценки: «28» февраля 2026 года.

Дата осмотра объекта оценки: «02» марта 2026 года.

-ИВАНОВО 2026 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.....	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
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.....	14
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	15
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	25
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	40
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	83
ПРИЛОЖЕНИЕ	86
ФОТОТАБЛИЦА.....	87

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Помещения, назначение: нежилое, наименование: «Региональный центр зимних видов спорта в г. Плес Ивановской области» - 5 этап. АБК, кадастровый (или условный) номер 37:13:033029:416, площадью 684,4 м², общей площадью здания 1 418,1 м², расположенные по адресу: РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1.

Состав объекта оценки:

Помещения, назначение: нежилое, наименование: «Региональный центр зимних видов спорта в г. Плес Ивановской области» - 5 этап. АБК, кадастровый (или условный) номер 37:13:033029:416, площадью 684,4 м², общей площадью здания 1 418,1 м², расположенные по адресу: РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1.

Характеристики объекта оценки:

Оцениваемое помещение, назначение: нежилое, наименование: «Региональный центр зимних видов спорта в г. Плес Ивановской области» - 5 этап. АБК, кадастровый (или условный) номер 37:13:033029:416, площадью 684,4 м², общей площадью здания 1 418,1 м², расположенные по адресу: РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1 принадлежат на праве оперативного управления Автономному государственному учреждению дополнительного образования Ивановской области «Спортивная школа олимпийского резерва «№2», ИНН: 3702049683, ОГРН: 1033700125910, на праве собственности – Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-107886244 от 19.05.2025 г.

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

Оцениваемое помещение, назначение: нежилое, наименование: «Региональный центр зимних видов спорта в г. Плес Ивановской области» - 5 этап. АБК, кадастровый (или условный) номер 37:13:033029:416, площадью 684,4 м², общей площадью здания 1 418,1 м², расположенные по адресу: РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1 принадлежат на праве оперативного управления Автономному государственному учреждению дополнительного образования Ивановской области «Спортивная школа олимпийского резерва «№2», ИНН: 3702049683, ОГРН: 1033700125910, на праве собственности – Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-107886244 от 19.05.2025 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 дальнейшей сдачи 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):

«28» февраля 2026 года.

Срок проведения оценки:

С «28» февраля 2026 года по «04» марта 2026 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. В связи с необходимостью определить рыночную стоимость объекта оценки с учетом назначения помещений, входящих в долю каждого сосособственника, то итоговая стоимость складывалась из суммы стоимостей площадей разного назначения. А также поскольку здание неотделимо связано с земельным участком,

а площадь застройки занимает основную часть земельного участка, то определение стоимости долей здания велось с учетом стоимости земли. То есть стоимость земельного участка входит в стоимость здания, а величина доли в праве включает в себя стоимость земельного участка.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для дальнейшей сдачи 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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:

14. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задаании 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 1 (одном) экземпляров.

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 обусловлено обязанностью оценщика соблюдать требования федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Применение при оценке стандартов и правил оценочной деятельности (СПОД) Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) обосновано тем, что оценщик является членом РОО и СПОД РОО наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

Общие понятия:

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

1. К **объектам оценки** относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе
- имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. **Стоимость** (п.7 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)») представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

При определении **цены** объекта оценки определяется денежная сумма, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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.

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.

3. **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.

4. 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.

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

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

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.

5. 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 Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

1. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

2. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

3. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки:

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

1. Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

2. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Виды стоимости:

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (п.12 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»).

1. Предпосылки стоимости включают следующее:

1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);

3) дата оценки;

4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты в настоящем федеральном стандарте оценки.

Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

2. 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;
- - равновесная стоимость;
- - инвестиционная стоимость;
- - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату

оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в **предпосылке о ликвидации объекта оценки**. В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию. Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу.

Если в соответствии с законодательством **требуется определить рыночную стоимость** объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи.

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.

3. 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.

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:

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

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

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.

4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

5. Аналитическое заключение достоверно лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Допущения и ограничения к проведению оценки:

1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

3. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав:

1. В целях настоящего отчёта рыночная стоимость определяется для полного (свободного от обременений) права собственности.
2. При оценке Оценщик исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
4. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
5. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
6. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
7. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

Допущения к источникам информации, использованным в Отчете:

1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки принимались по документам Заказчика, а также по информации официальных сайтов (сервисов) государственных органов (служб) РФ, таких как:

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request);
- Публичная кадастровая карта (<https://pkk.rosreestr.ru/>);
- Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (<https://dom.gosuslugi.ru/>); и прочие, информация о которых приведена в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Таким образом, для достижения цели настоящего Отчета, Оценщиком принято допущение, что имеющаяся в открытом доступе информация об объекте оценки, размещенная на сайтах (сервисах) государственных органов (служб) РФ, является достоверной и правильной.

2. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

5. Чертежи и схемы, приведенные в исследовании, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки:

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и дел, произошедших после даты оценки.

Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Полное наименование:

Автономное государственное учреждение дополнительного образования Ивановской области «Спортивная школа олимпийского резерва «№2»

Юридический адрес:

РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Парижской Коммуны, дом 16.

Реквизиты:

ИНН 3702049683, КПП 370201001, ОГРН 1033700125910, Р/С 40603810206200000005, ПАО АКБ «Авангард» г. Москва.

Сведения об оценщике

Показатель	Специалист-оценщик
Фамилия, имя, отчество оценщика	Виноградова Лидия Николаевна
Местонахождение оценщика	РФ, 153035, г. Иваново, улица 4-я Деревенская, дом №60, квартира №59, телефон:8(908)560-06-26, E-mail: 9085600626@mail.ru
Информация о членстве в саморегулирующей организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (далее РОО) — саморегулируемая организация оценщиков, внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 года за № 0003, 105005, г. Москва, вн.тер.г муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46 стр. 2, подъезд 3, этаж 2. Электронная почта - info@srgoo.ru
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-1 № 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 № 264106-035-000009 от «26» сентября 2025 года; срок действия полиса с «27» сентября 2025 года по «26» сентября 2026 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, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
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 присвоение ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1133702025490, дата государственной регистрации: 15.10.2013 года

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 4-я Деревенская, дом №60, квартира №59, 8(908)560-06-26, E-mail: 9085600626@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	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 № 254106-035-000009 от 23.10.2025 года; срок действия договора с «23» октября 2025 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 договор № 17 на проведение оценки от 28.02.2026 года, заключенный между оценщиком и заказчиком.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

Оцениваемое помещение, назначение: нежилое, наименование: «Региональный центр зимних видов спорта в г. Плес Ивановской области» - 5 этап. АБК, кадастровый (или условный) номер 37:13:033029:416, площадью 684,4 м², общей площадью здания 1 418,1 м², расположенные по адресу: РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1 принадлежат на праве оперативного управления Автономному государственному учреждению дополнительного образования Ивановской области «Спортивная школа олимпийского резерва «№2», ИНН: 3702049683, ОГРН: 1033700125910, на праве собственности – Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-107886244 от 19.05.2025 г.

Адрес местоположения объекта оценки:

РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 15.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для определения рыночной стоимости объекта недвижимости

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом: не определялся.

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	684,4	16 320 202

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная доходным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	684,4	17 441 460

Итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения

Итоговое заключение нежилого помещения составляет:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Рыночная стоимость с учетом НДС и учетом округления, (руб.)	Рыночная стоимость с без учета НДС и учетом округления, (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	684,4	16 813 556	13 781 603
Итого:			16 813 556	13 781 603

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для определения величины годовой арендной платы за нежилое помещение

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 ²)	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом, определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	684,4	3 909 293

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

Итоговая величина годовой арендной платы за нежилое помещение

Итоговое заключение величины годовой арендной платы за нежилое помещение составляет:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	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 ² за пользование переданным в аренду государственным имуществом с учетом НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за 1 м ² за пользование переданным в аренду государственным имуществом без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	684,4	3 909 293	3 204 338	5 712	4 682

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

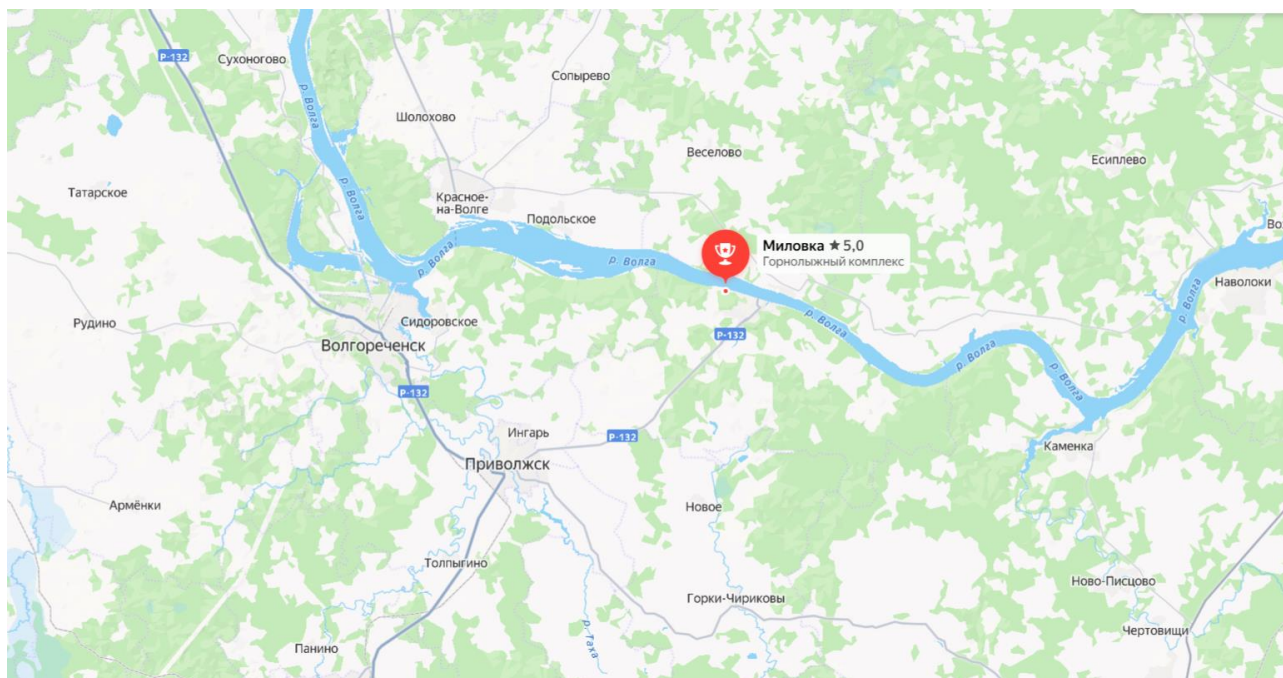
Предполагается, что результаты оценки будут использованы для дальнейшей сдачи в аренду.

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

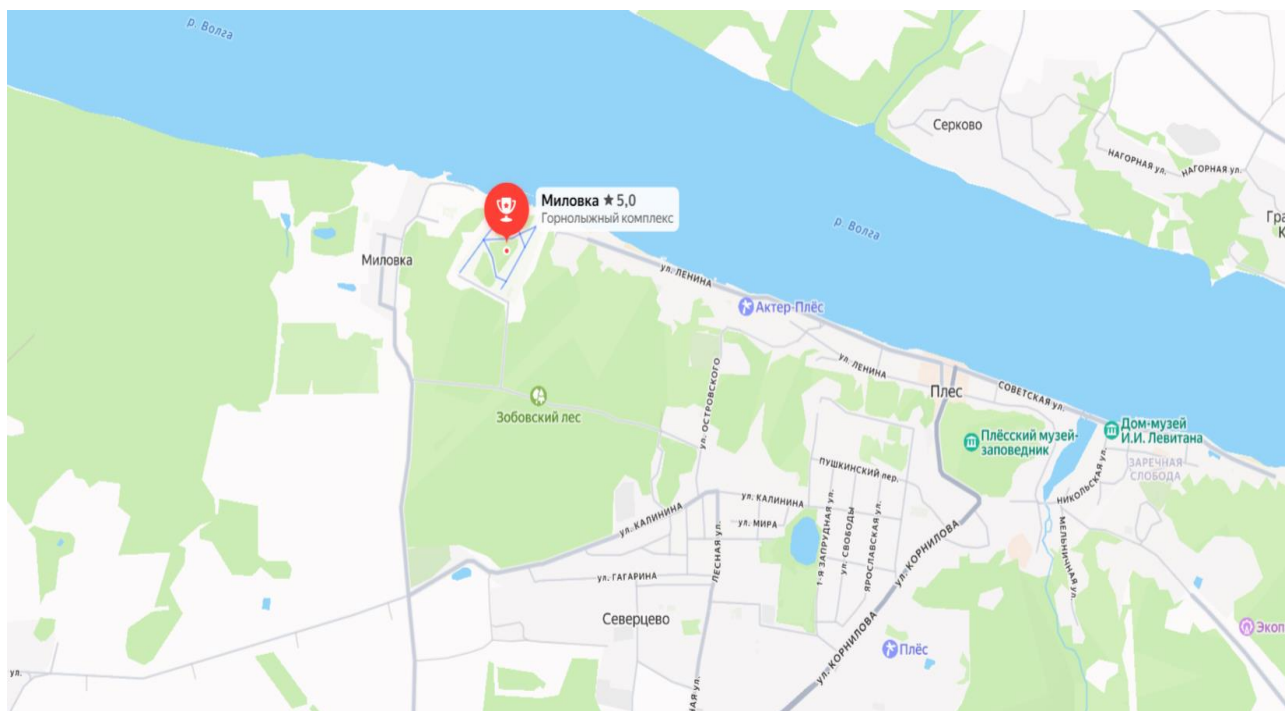
Количественные и качественные характеристики объекта оценки

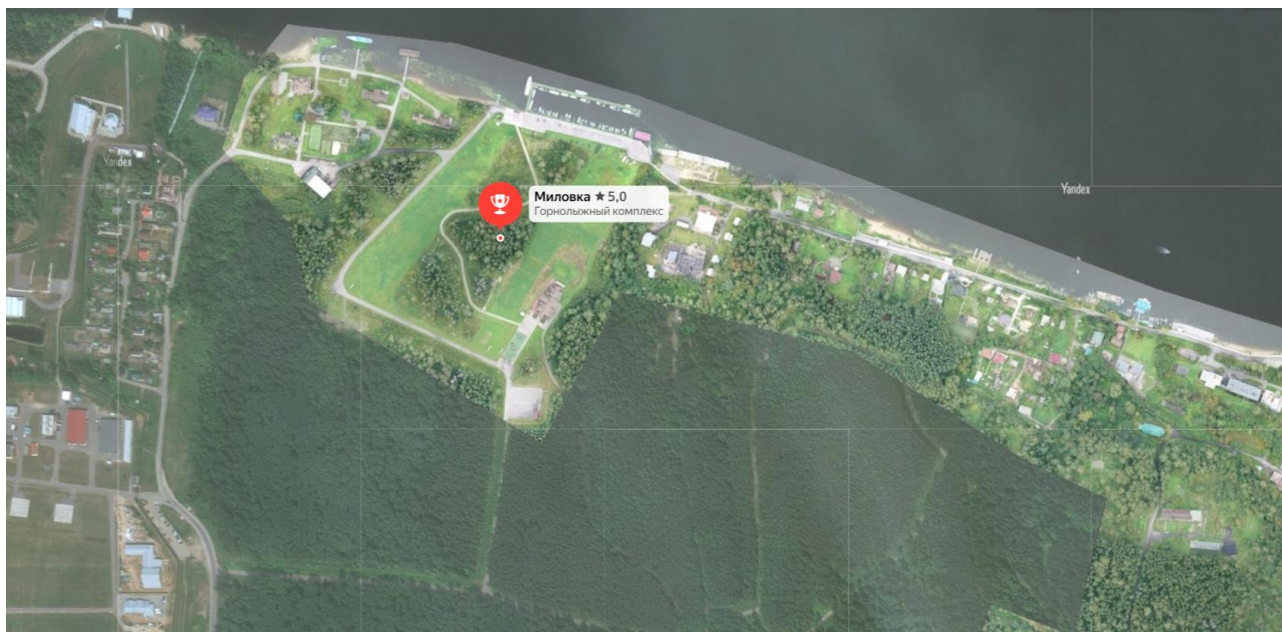


Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Общая характеристика местоположения объекта оценки:	
Место нахождения объекта	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1
Характеристика района	Прочие населенные пункты
Транспортная доступность	Высокий уровень: расположение внутри квартала
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Расстояние до остановок общественного транспорта, (м)	До 1000
Расстояние до ближайшей автодороги, (м)	До 1000
Удаленность от центра города, (км)	До 10
Расстояние до автовокзала, (км)	До 10
Расстояние до ж/д вокзала, (км)	До 30
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

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Особенности экологии района	пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Источник информации	Удовлетворительная
Территориально-климатическая зона	Личный визуальный осмотр, опрос собственника
Регион	I территориальный пояс, 2 климатический район
Сведения об имущественных правах объекта оценки:	
Вид права	Оперативное управление
Правоустанавливающие документы	Автономное государственное учреждение дополнительного образования Ивановской области «Спортивная школа олимпийского резерва «№2» Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-107886244 от 19.05.2025 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:	
Ограничение (обременение права)	Аренда
Сведения о физических свойствах объекта оценки:	
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций	Отсутствуют
Техническое состояние объекта, внешней отделки (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Техническое состояние здания хорошее: объект, срок эксплуатации которого даты постройки составляет до 20 лет на дату оценки; состояние внешней отделки оценивается как хорошее
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 до 60%
Ремонт (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Текущий ремонт - требуется косметический ремонт
Сведения об износе объекта оценки:	
Физический износ (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	До 20%
Сведения об устареваниях объекта оценки:	
Функциональное устаревание	Отсутствует
Внешнее устаревание	Отсутствует

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





Общая характеристика здания:	
Кадастровый (или условный) номер по кадастровому паспорту	37:13:033029:416
Инвентарный номер по техническому паспорту	508/165
Литер	Сведения отсутствуют
Кадастровая стоимость, (руб.)	17 405 475,78
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Число этажей	2
Размещение в здании	2 этаж
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Класс качества здания	EcoDom
Классификация офисных помещений	Класс С
Период строительства	Нет данных
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	1418,1
Общая площадь по наружному обмеру, (м ²)	Нет данных
Строительный объем, (м ³)	2012
Высота потолков, (м)	До 4 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
Конструктивная схема:	
Наличие подвала	Отсутствует
Фундаменты	Монолитный железобетонный
Каркас	Отсутствует
Стены	Монолитные железобетонные
Перегородки	Кирпичные
Чердачные перекрытия	Ж/б плиты, частично деревянные
Междуэтажные перекрытия	Ж/б плиты
Надподвальные перекрытия	Ж/б плиты
Крыша	Мягкая черепица
Кровля	Мягкорулонная
Полы	Цементные
Оконные проемы	Лесоматериалы: рамы глухие двойные, остекление простым стеклом, пластиковые
Дверные проемы	Двери: лесоматериалы: филенчатые, распашные, полуторные, наружные и внутренние, из простых пород дерева с окраской
Внутренние отделочные работы:	
Отделка стен	Натуральный камень, керамическая плитка
Отделка потолков	Окраска
Специальные конструкции:	
Лифты	Отсутствуют
Инженерные коммуникации:	
Система централизованного или автономного отопления	От собственной котельной

Система холодного водоснабжения	Автономный
Система горячего водоснабжения	Автономное
Ванны, душевые кабины	Душ
Система канализации	Автономное
Система вентиляции	Имеется
Система газоснабжения	Центральное
Система электроснабжения	Централизованная, от воздушных электросетей, тип проводки открытая, III категория надежности
Радио	Отсутствует
Телефон	Имеется
Телевиденье	Отсутствует
Слаботочные системы:	
Специальные системы	Отсутствуют
Прочие системы и специальное оборудование:	
Система противопожарной безопасности	Система пожарного водопровода
Система охранной безопасности	Охранная сигнализация
Прочие работы:	
Отделка фасада	Смешанной конструкции
Балконы, лоджии	Отсутствуют
Лестницы, пролеты	Имеется
Остальное – отмостки, крыльцо, козырьки	Железобетонные

Информация о текущем использовании объекта оценки

Общая характеристика помещения:	
Нежилые помещения	
Вид разрешенного использования, назначение	Нежилое здание свободного назначения
Текущее использование	Используется как нежилое здание
Сегмент рынка	Рынок нежилых зданий, помещений офисного 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.

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 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 недозагруженной 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».

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 нежилых торговых (свободных) помещений, то есть использование в текущем состоянии.

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

Здание нежилое расположено неподалеку от города Плес в Ивановской области, в удивительно красивом месте на берегу Волги располагается горнолыжный курорт «Милая гора». Курорт пользуется широкой популярностью не только у жителей окрестных населенных пунктов, но и у горнолыжников Костромы, Москвы, Ярославля, Санкт-Петербурга благодаря хорошо развитой и отлаженной инфраструктуре.

ГК «Милая гора» находится в самом центре Золотого Кольца России, что делает его удобным для посещения в ходе экскурсионных маршрутов.

Курорт пользуется широкой популярностью не только у жителей окрестных населенных пунктов, но и у горнолыжников Костромы, Москвы, Ярославля, Санкт-Петербурга благодаря хорошо развитой и отлаженной инфраструктуре.

Климат на горнолыжном курорте считается целебным из-за обилия хвойных и лиственных деревьев. Влажность воздуха низкая, поэтому даже морозы здесь переносятся легко. Средняя температура воздуха в зимние месяцы составляет +10 °С.

На горнолыжном курорте «Миловка» имеется 2 склона для лыжников и сноубордистов. На склонах есть 2 трассы и несколько спусков разного уровня сложности, а также сноупарк. Длина первой трассы составляет 330 метров, перепад высоты 40 метров, вторая трасса сложнее — длина 360 метров, перепад высоты 50 метров.

Трассы «Миловки» оборудованы ночным освещением, а также системой искусственного оснежения. С пятницы по воскресенье на горе работает трасса для тюбинга. Те, кто предпочитает кататься на беговых лыжах, может воспользоваться специально оборудованной трассой.

Есть прокат горнолыжного и сноубордического оборудования, обучение, курсы подготовки инструкторов, детский городок, ресторан, камера хранения, автостоянка.

Техническое состояние здания и качество внешней отделки характеризуется как хорошее, внутренняя отделка хорошая, качество инженерных коммуникаций характеризуется как хорошее, текущий ремонт – Есопот. Для коммерческого использования оцениваемое нежилое помещение функционально пригодно. Класс качества нежилого помещения Есопот, класс торговых (свободных) 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. 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.

5. 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) строек».

6. «Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» № ВГ – 21-Д».

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

8. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ января 2023 год, выпуск № 128, итоги за III квартал 2023 года.

9. Под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год.

10. Сборника рыночных корректировок и данных подлежащих использованию при определении стоимости объектов недвижимости. № 23.

11. Справочник Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год

12. Рекламно-информационные еженедельники «Частник» (сайты: www.chastnik.ru); данные агентств недвижимости города Иванова, данные интернет сайтов: 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 Русского общества оценщиков ССО РОО 2022.

11. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости М.2009. – 432 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-001/2025-107886244 от 19.05.2025 г.;
- Технический план здания по состоянию на 31.10.2012 г.

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

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Основные социально-экономические показатели Российской Федерации в 2024 г.

Объем ВВП

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года¹ (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

Динамика ВВП



Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г2).

При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.



Обрабатывающие производство

Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%.

В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.



Строительство

Рост объема строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году.

В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

**Динамика объема работ, выполненных
по виду деятельности "Строительство"¹⁾
в % к среднемесячному значению 2021 года**



*1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+".
При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.*

В декабре 2024 г. возведено 3,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 13,8 тыс. жилых домов. Всего построено 245,1 тыс. новых квартир.

В 2024 г. возведено 14,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 461,3 тыс. жилых домов. Всего построено 1358,9 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 62,3 млн кв. метров, или 57,8% от общего объема жилья, введенного в 2024 году.

**Динамика ввода в действие жилых домов¹⁾
в % к среднемесячному значению 2021 года**



*1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+".
При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.*

Торговля

Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA.



Оборот оптовой торговли в 2024 г. составил 157 237,5 млрд рублей, или 106,8% (в сопоставимых ценах) к 2023 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 26,9% оборота оптовой торговли.

Доходы

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее.

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf>;
https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_e_konomike_itogi_2024_goda.pdf

ЭКОНОМИКА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ¹

За отчетный 2024 год по сравнению с 2023 годом по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ивановской области (далее - Ивановостат) социально-экономическую ситуацию Ивановской области можно охарактеризовать следующими показателями.

По предварительным данным Ивановстата за 2024 год индекс промышленного производства (далее - ИПП) составил 102,9%, объем отгруженной продукции промышленности - 404,8 млрд рублей.

Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в 2024 году составил 28,4 млрд рублей, или 98% к уровню 2023 года в сопоставимых ценах. Индекс производства продукции растениеводства составил 92,9%, продукции животноводства - 101,7%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в 2024 году сократился на 27,3% и составил 53,5 млрд рублей. За счет всех источников финансирования введено в действие жилых домов общей площадью 460,2 тыс. кв. м.

¹ <https://1000inf.ru/pr-29072025-1.docx>

Среднегодовой индекс потребительских цен (далее - ИПЦ) за 2024 год вырос на 8,6% к уровню 2023 года, продовольственные товары подорожали на 9,2%, непродовольственные товары - на 6,6%, цены на услуги выросли на 10,8%.

Оборот розничной торговли вырос на 3,1% в сопоставимых ценах и составил 287,7 млрд рублей. Рост показателя связан с ростом продаж продовольственных товаров на 1% и непродовольственных товаров - на 5,4% по сравнению с 2023 годом.

Объем платных услуг, оказанных населению Ивановской области, составил 68,2 млрд рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня 2023 года на 2,7%.

По предварительным данным объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования составил 70,2 млрд рублей или 93,7% к 2023 году в сопоставимых ценах.

Номинальная заработная плата за 2024 год увеличилась на 18,6% до 49722,5 рублей, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 109,2%.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.01.2025 составил 0,2% (на 01.01.2024 - 0,3%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в 2024 году сократился на 27,3% и составил 53,5 млрд рублей.

В соответствии с Прогнозом-2027 значение данного показателя на 2024 год оценивалось со снижением на 6,8%. На снижение значения показателя повлияло охлаждение активности в строительстве, высокая стоимость материалов, конструкций и изделий, высокий процент коммерческих кредитов, сокращение программ льготной ипотеки.

При разработке прогнозных показателей учитывалась реализация мер, предусмотренных государственными программами Ивановской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ивановской области», «Формирование современной городской среды», «Развитие образования и науки Ивановской области» и комплексной государственной программой Ивановской области «Комплексное развитие сельских территорий Ивановской области».

В 2025 году ожидается снижение объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», на 10,7%, что составит порядка 49,3 млрд рублей.

В 2026 году прогнозируется, что показатель составит 96,5 - 100% в сопоставимых ценах по консервативному и базовому вариантам, объем достигнет порядка 50,3 - 51,9 млрд рублей по консервативному и базовому вариантам настоящего Прогноза соответственно.

В период 2027 - 2028 годов показатель прогнозируется в пределах от 100 до 100,4% - по консервативному варианту и от 100,5 до 101,2% - по базовому варианту настоящего Прогноза. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», вырастет с 52,7 - 55,3 млрд рублей в 2027 году, до 54,6 - 57,6 млрд рублей в 2028 году по консервативному и базовому вариантам настоящего Прогноза соответственно.

В 2024 году в Ивановской области за счет всех источников финансирования введено в действие жилых домов общей площадью 460,2 тыс. кв. м, что составляет 89,9%, к уровню 2023 года.

За 5 месяцев 2025 года введено в эксплуатацию 276,1 тыс. кв. м жилья.

В 2025 году ввод в действие жилых домов оценивается в размере 398 тыс. кв. м жилья.

К 2028 году прогнозируется достижение показателя по вводу жилья на уровне 510 тыс. кв. м.

Малое и среднее предпринимательство

По информации Федеральной налоговой службы, количество малых и средних предприятий (далее - МСП), включая микропредприятия (с учетом индивидуальных предпринимателей), в Ивановской области по состоянию на 10.01.2025 составило 43,3 тыс. единиц. По сравнению с Прогнозом-2027 значение показателя «Число малых и средних предприятий, включая микропредприятия» увеличилось на 348 ед. за счет роста числа индивидуальных предпринимателей в связи с активным участием региона в реализации комплекса мер поддержки сектора МСП.

Основными видами экономической деятельности предприятий малого и среднего бизнеса в Ивановской области являются: торговля, обрабатывающие производства, строительство. Доля МСП в ВРП Ивановской области составила за 2023 год 37,6%.

В 2024 году среднесписочная численность работников на предприятиях малого и среднего бизнеса составила 110,9 тыс. человек, снижение на 3% по сравнению с предыдущим годом, в основном за счет уменьшения количества юридических лиц.

Оборот субъектов МСП в 2024 году составил 691,8 млрд рублей, увеличившись на 8,7% по сравнению с 2023 годом и на 5,6% в сравнении оценочными данными Прогноза-2027, что связано в первую очередь с ростом цен.

С целью создания благоприятных условий для поддержания стабильной работы субъектов МСП осуществлялась реализация мероприятий по развитию инфраструктурной поддержки малого и среднего бизнеса на территории региона.

Автономной некоммерческой организацией «Центр развития предпринимательства и поддержки экспорта Ивановской области» (далее - Центром «Мой бизнес») реализовывались меры по расширению доступа

субъектов МСП к льготному финансированию, в том числе к федеральным программам льготного кредитования, гарантиям, лизингу, реализуемых АО «Корпорация «МСП» и АО «МСП Банк» в режиме «одного окна» через некоммерческую микрокредитную компанию «Ивановский фонд поддержки предпринимательства» (далее - Фонд).

Количество обращений субъектов МСП в Центр «Мой бизнес» за 2024 год составило 12 894, в том числе по направлениям поддержки: по экспорту – 1 602, сельскому хозяйству – 1 096, по финансовой поддержке - 870.

За 2024 год Центром «Мой бизнес» было проведено более 80 мероприятий (семинары, вебинары, тренинги, круглые столы, мастер-классы по различной тематике), а также оказано более 5,5 тысяч услуг субъектам МСП и начинающим предпринимателям, государственную поддержку получили более 5,4 тысяч субъектов МСП и самозанятых граждан.

На базе Центра «Мой бизнес» функционируют две организации, которые оказывают финансовую поддержку бизнесу: Фонд и Автономная некоммерческая организация «Центр гарантийной поддержки Ивановской области» (далее - Центр).

В 2024 году Фондом было выдано 320 микрозаймов на сумму 451 млн рублей, Центром предоставлено 67 поручительств на сумму 738,7 млн рублей, что позволило освоить предпринимателям кредиты в объеме 2,4 млрд рублей (за 2023 год было выдано 319 микрозаймов на сумму 454 млн рублей, 158 поручительств на сумму 1 228,4 млн рублей, что позволило привлечь предпринимателям кредиты в объеме 2 846,6 млн рублей).

Одним из направлений финансовой поддержки субъектам МСП является предоставление грантов на реализацию проекта субъектам МСП, осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, а также молодым предпринимателям.

В 2024 году грантовая поддержка оказана 5 предпринимателям на общую сумму 2,3 млн рублей.

В 2024 году Центр «Мой бизнес» обеспечил размещение и продвижение продукции субъектов МСП и самозанятых граждан на электронных торговых площадках.

В 2024 году специалисты АНО «Центр поддержки экспорта» работали по расширению международных каналов сбыта и выводу на экспорт предприятий Ивановской области. Субъектами МСП региона в АНО «Центр поддержки экспорта» за 2024 год предоставлено 328 благодарственных писем от 49 организаций. По состоянию на 31.12.2024 по этим благодарственным письмам отгружено товаров на сумму 13,1 млн долл. США в 20 зарубежных стран.

Оказано 80 консультаций по мерам государственной поддержки по линии сельского хозяйства.

Кроме того, в целях поддержки сектора МСП в регионе продолжалась реализация мер налогового стимулирования, установленных региональным законодательством («налоговые каникулы» для впервые зарегистрированных индивидуальных предпринимателей, пониженные налоговые ставки при применении упрощенной системы налогообложения, меры по развитию патентной системы налогообложения, применяемой индивидуальными предпринимателями).

Так, до конца 2025 года продлено действие пониженных налоговых ставок для организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения (далее – УСН), с налоговой базой «доходы, уменьшенные на величину расходов» в размере 5% и с налоговой базой «доходы» в размере 4%. Кроме того, 2025 году пониженные ставки применяются также для организаций, имеющих статус «социальное предприятие». Для предпринимателей, перешедших с 2021 года с единого налога на вмененный доход на УСН с видом деятельности «розничная торговля», на 2025 год также установлена пониженная ставка 10% при выборе налогооблагаемой базы «доходы, уменьшенные на величину расходов». В регионе до 01.01.2027 действуют «налоговые каникулы» (ставка 0%) для впервые зарегистрированных индивидуальных предпринимателей, применяющих специальные налоговые режимы (УСН или патентную систему налогообложения) и осуществляющих деятельность в производственной, социальной, научной и бытовой сферах. В регионе установлены понижающие коэффициенты к размеру потенциального дохода для предпринимателей, пользующихся патентной системой налогообложения, уменьшающие размер налога на 40% для предпринимателей осуществляющих деятельность в муниципальных районах Ивановской области, и на 10% - за пределами городского округа Иваново.

Общий объем поступлений в бюджет Ивановской области по специальным налоговым режимам за 2024 год составил 9,2 млрд рублей (+52,1% к уровню 2023 года).

В плановом периоде на территории Ивановской области продолжится реализация мероприятий, направленных на поддержку МСП в рамках регионального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы», соответствующего федеральному проекту, входящему в состав национального проекта «Эффективная и конкурентная экономика». Будет продолжена работа по оказанию услуг субъектам предпринимательской деятельности организациями Ивановской области, образующими инфраструктуру поддержки субъектов МСП и совершенствованию регионального законодательства, регулирующего сферу применения специальных налоговых режимов.

По оценке в 2025 году количество субъектов МСП, включая микропредприятия, на территории региона составит 43,8 тыс. единиц со среднесписочной численностью работников 110,6 тыс. человек, оборот субъектов МСП ожидается на уровне 712,5 млрд рублей.

В плановом периоде 2026 - 2028 годов значения показателей, характеризующих сектор малого и среднего предпринимательства региона, спрогнозированы с учетом регуляторных решений со стороны государства, а также факторов, способных повлиять на результаты экономической деятельности в условиях санкционного давления недружественных иностранных государств.

К 2028 году общее количество субъектов МСП, включая микропредприятия, по консервативному варианту прогноза составит 44,5 тыс. единиц со среднесписочной численностью работников 110,9 тыс. человек, по базовому варианту настоящего Прогноза - 44,7 тыс. единиц со среднесписочной численностью работников 111,1 тыс. человек.

Планируется увеличение оборота субъектов МСП по консервативному и базовому вариантам прогноза с 730,3 и 731,7 млрд рублей в 2026 году до 756,8 и 762 млрд рублей в 2028 году.

Доля среднесписочной численности работников на предприятиях МСП в общей численности занятого населения за 2024 год составила 26%, в прогнозируемом периоде данный показатель незначительно снизится за счет увеличения прогнозируемого показателя «Общая численность занятого населения в экономике».

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.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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)².

Каждый сегмент подразделяется на рынок продажи и рынок аренды.

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

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

Ниже приводится классификация объектов офисного назначения и сходных типов объектов.

1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В*) — Высокотрендовые 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 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.

² Статья 7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

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 репепции 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, музеи, 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 с приведённой выше классификацией оцениваемые нежилые помещения относятся к группе рынка офисной недвижимости, к подгруппе – **Объекты общественного питания.**

Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ рынка коммерческой недвижимости Ивановской области

В соответствии с пунктом 11 ФСО №7 объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Информация считается достаточной в том случае, когда появление новой информации не способно привести к существенному изменению результатов оценки.

Вывод: согласно информации, представленной в доступных источниках, определено что по состоянию на дату оценки, объектов торгового (свободного) назначения подобных объекту оценки в районе расположения объекта представлено недостаточное количество предложений к продаже объектов торгового (свободного) 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.	56 317,00
Минимальное значение удельного показателя, руб./кв.м.	7 370,00
Среднее значение удельного показателя, руб./ кв.м.	28 843,50

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 Ивановской области 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.	Обоснование применения/отказа в дальнейших расчетах	Источник информации
1	Ивановская область, Кинешемский р-н, Наволокское городское поселение, Наволоки, Советская ул., 15	Февраль 2026 г.	270,0	1 990 000	7 370,00	Объект-аналог худшее от оцениваемого объекта местоположение, в дальнейших расчетах не участвовал	https://www.avito.ru/navoloki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_270_m_3364831930?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJtS1pyRlI3dDg4T2I5QjhqJjI9zJOxLz8AAAAA
2	Ивановская область, г. Кинешма, ул. имени Ленина, 47	Февраль 2026 года	277,0	9 500 000	34 296,00	Объект-аналог схожее с оцениваемым объектом местоположение, в дальнейших расчетах не участвовал	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_goroda_7695172994?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJkMU5XSWFhd0dkQmJBTnZjI9MtxZVD8AAAAA
3	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Карла Маркса, 2/13	Февраль 2026 г.	65,7	3 700 000	56 317,00	Объект-аналог имеет площадь отличную от оцениваемого объекта, в дальнейших расчетах не участвовал	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65.7_m_4078343906?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJkMU5XSWFhd0dkQ

						mJBTHNzJjt9MtxZVD8AA AA
4	Ивановская область, г. Кинешма, Комсомольская ул., 13	Февраль 2026 г.	1 242,5	30 000 000	24 145,00	Объект-аналог схожее с оцениваемым объектом местоположение, в дальнейших расчетах не участвовал https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1242.5_m_2285896344?context=H4sIAAAAAA...wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjJkMU5XSWFhd0dkQmJBTHNzJjt9MtxZVD8AAA
5	Ивановская область, г. Кинешма, Лесозаводская ул., 10Ф	Февраль 2026 года	252,0	5 000 000	19 841,00	Объект-аналог худшее от оцениваемого объекта местоположение, в дальнейших расчетах не участвовал https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_252_m_7418434083?context=H4sIAAAAAA...wEfaOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA
6	Ивановская область, г. Кинешма, ул. имени Ленина, 16Б	Февраль 2026 года	56,0	2 970 000	53 036,00	Объект-аналог имеет площадь отличную от оцениваемого объекта, в дальнейших расчетах не участвовал https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_58_m_7541604018?context=H4sIAAAAAA...wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjJkMU5XSWFhd0dkQmJBTHNzJjt9MtxZVD8AAAA
7	Ивановская область, Юрьевецкий р-н, Юрьевецкое городское поселение, Юрьевец, Советская ул., 85	Февраль 2026 года	183,2	4 999 999	27 293,00	Объект-аналог схожее с оцениваемым объектом местоположение, в дальнейших расчетах не участвовал https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevets_kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_183.2_m_4631883273?context=H4sIAAAAAA...wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjJEMFh6b2lucUFQMjFYVTRLjt9sY7AyT8AAAA
8	Ивановская область, Юрьевецкий р-н, Юрьевецкое городское поселение, Юрьевец, Советская ул., 50	Февраль 2026 года	152,6	1 289 439	8 450,00	Объект-аналог худшее от оцениваемого объекта местоположение, в дальнейших расчетах не участвовал https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevets_kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_g_yurevets_152.6_m_3708441385?context=H4sIAAAAAA...wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjJEMFh6b2lucUFQMjFYVTRLjt9sY7AyT8AAAA

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 Кинешма, ул. имени Островского, 2	31,0	20 000	645	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_31_m_2545309795?context=H4sIAAAAAA...wEfaOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени Ленина, 8	144,2	72 100	500	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_144.2_m_1251859811?context=H4sIAAAAAA...wEfaOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени М. Горького, 16Ж	270,4	-	650	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_7800147829?context=H4sIAAAAAA...wEfaOD_

					YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7f0seF2QfAAAA
4	РФ, Ивановская область, Юрьевецкий р-н, Юрьевецкое городское поселение, Юрьевец, ул. Тарковского, 1	17,0	14 900	876	https://www.avito.ru/ivanovskaya-oblast_yurevets/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_17_m_1095836672?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7f0seF2QfAAAA
5	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени М. Горького, 2	1,0	-	300	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7848469290?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7f0seF2QfAAAA
6	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени М. Горького, 9/2	2 700,0	-	600	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_2700_0_m_1193146664?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7f0seF2QfAAAA
7	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени Крупской, 3	81,2	-	700	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_81.2_m_7281459943?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7f0seF2QfAAAA
8	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени Ленина, 11	19,4	-	286	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_19.4_m_1764020602?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7f0seF2QfAAAA
9	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени Ленина, 7е	250,0	-	1	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_m_3465988334?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7f0seF2QfAAAA

Средняя стоимость предложения к аренде объектов схожих с объектом оценки

Максимальное значение удельного показателя, руб./кв.м./мес	876
Минимальное значение удельного показателя, руб./кв.м./мес	1
Среднее значение удельного показателя, руб./кв.м./мес	506

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 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:

НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ 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 нежилого здания свободного назначения равна -11,8% (Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. № 23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н).

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. № 23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н года) 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: $P\% = I_{\text{до}}/I_{\text{дпа}}$, где $P\%$ - поправка на дату продажи / дату предложения; $I_{\text{до}}$ - 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. № 23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н) 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. № 23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н) 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	1,11	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.

Состояние отделки

Состояние отделки внутренних помещений офисно-торговых 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»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется 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
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,91	1,00	1,16
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,67	0,78	0,86	1,00

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 неизменном 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:

$$PC = CZ + PVC * (1 - I_{\Sigma}),$$

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

PC – рыночная стоимость;

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

PVC – полная восстановительная стоимость улучшений;

I_{Σ} - 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 – 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 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 здание, как объекты коммерческой недвижимости, являются объектами доходной недвижимости, то представляется возможным в рамках настоящей работы определить рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости – нежилого помещения 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 нежилых помещений

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 неизменном 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_Σ - суммарный износ;

И_{физ} – физический износ;

У_{фун} – функциональное устаревание;

У_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 величина годовой арендной ставки нежилых помещений. В данном случае Оценщик не располагает необходимой информацией, на основании которой представлялось бы возможным определить рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости – величина годовой арендной ставки нежилых помещений, 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 нежилых помещений, 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 нежилых помещений, в рамках настоящей работы.

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

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

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 м² 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_{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 оцениваемых 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 помещения объектами сравнения является аналогичное оцениваемое нежилое помещение 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 для помещений торгового назначения:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м ² объекта недвижимости		
Дата оценки		«28» февраля 2026 года		
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_goroda_7695172994?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjkMU5XSWFhd0dkQmJBTHNzJjt9MtxZVD8AAAA	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1242.5_m_2285896344?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjkMU5XSWFhd0dkQmJBTHNzJjt9MtxZVD8AAAA	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevets/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_183.2_m_4631883273?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJEMFh6b2lucUFQMjFYVTRLJjt9sY7AyT8AAAA
Дата получения информации	-	Март 2026 года	Март 2026 года	Март 2026 года
Юридические права и ограничения:				
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
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Март 2026 года	Февраль 2026 года	Февраль 2026 года	Февраль 2026 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения общественного питания	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени Ленина, 47	РФ, Ивановская область, город Кинешма, Комсомольская ул., 13	РФ, Ивановская область, Юрьевецкий р-н, Юрьевецкое городское поселение, Юрьевец, Советская ул., 85
Характеристика района	Прочие населенные пункты	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Физические характеристики объекта:				
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	684,4	277,0	1 242,5	183,2
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 хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и	Система отопления, система	Система отопления, система холодного	Система отопления, система холодного	Система отопления, система холодного

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
специальные конструкции	холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Число этажей	2	2	2	3
Расположение помещения в здании	2 этаж	1-2 этаж	1-2 этаж	1 этаж
Транспортная доступность	Средний 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
Цена предложения, (руб.)	-	9 500 000	30 000 000	4 999 999
Цена предложения, (руб./м²)	-	34 296	24 145	27 293

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 (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год).

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 (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – 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	
Цены предложений объектов			
1. Высокотрендовые 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 - 10,9%, 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 назначения.

Местоположение объекта:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «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 № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна 0%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 расположены в схожем с оцениваемым объектом недвижимости местоположением.

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 (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»): Справочник оценщика недвижимости. – 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 объекта-аналога № 1 оцениваемого нежилого помещения равна 0,88=-12%, так как объект-аналог № 1 имеет площадь 200-400 м², а оцениваемый объект недвижимости 400 – 1 000 м².

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 2 оцениваемого нежилого помещения равна 1,17=+17%, так как объект-аналог № 2 имеет площадь более 1000 м², а оцениваемый объект недвижимости 400 – 1 000 м².

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 3 оцениваемого нежилого помещения равна 0,79=-21%, так как объект-аналог № 3 имеет площадь 100-200 м², а оцениваемый объект недвижимости 400 – 1 000 м².

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:

$$P = Co / Ca, \text{ где}$$

P% - корректировка на класс качества здания;

Co - стоимость м³ объекта оценки в зависимости от класса качества здания;

Ca - стоимость м³ 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 – Еcomot.

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:

$$P_{кс} = S_{ксо} / S_{кса}, \text{ где}$$

Pкс% - корректировка на класс конструктивной системы здания;

Sксо - стоимость м³ объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания;

Sкса - стоимость м³ аналога объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания.

Также корректировка по данному фактору берется по данным справочника оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – 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 (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – 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 хорошем 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 (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы №8.1.2.).

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 железнодорожной ветки. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы №8.1.2.).

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 (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – 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 (под редакцией Лейфера Л.А. «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 на 1-2 этажах, 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 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_{1...n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок 1-ого аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-ого аналога;

S_n – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	12,9	27,9	31,9
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,81367	0,781861	0,75815
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,353681		
Весовые коэффициенты, (%)	34,6	33,2	32,2

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
Единица сравнения		Стоимость 1 м² объекта недвижимости		
Цена предложения, (руб./м²)	-	34 296	24 145	27 293
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	34 296	24 145	27 293
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	34 296	24 145	27 293
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	34 296	24 145	27 293
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Март 2026 года	Февраль 2026 года	Февраль 2026 года	Февраль 2026 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	34 296	24 145	27 293
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-10,9	-10,9	-10,9
Скорректированная цена, (руб.)	-	30 558	21 513	24 318
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое здание общественного питания	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)		30 558	21 513	24 318
Местоположение	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени Ленина, 47	РФ, Ивановская область, город Кинешма, Комсомольская ул., 13	РФ, Ивановская область, Юрьевецкий р-н, Юрьевецкое городское поселение, Юрьевец, Советская ул., 85
Характеристика района	Прочие населенные пункты	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	30 558	21 513	24 318
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м ²)	684,4	277,0	1 242,5	183,2
Корректировка, (%)	-	-12	+17	-21
Скорректированная цена, (руб.)	-	26 891	25 170	19 211
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	26 891	25 170	19 211
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен –	КС-1 (материал стен –	КС-1 (материал стен –	КС-1 (материал стен –

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	кирпичные/бетонные)	кирпичные/бетонные)	кирпичные/бетонные)	кирпичные/бетонные)
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	26 891	25 170	19 211
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	26 891	25 170	19 211
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности отсутствуют	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
Скорректированная цена, (руб.)	-	26 891	25 170	19 211
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	26 891	25 170	19 211
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	26 891	25 170	19 211
Расположение помещения в здании	2 этаж	1-2 этаж	1-2 этаж	1 этаж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	26 891	25 170	19 211
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)	-	26 891	25 170	19 211
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)	-	26 891	25 170	19 211
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	12,9	27,9	31,9
Весовые коэффициенты, (%)	-	34,6	33,2	32,2
Итоговая стоимость 1 м² объекта оценки, (руб.)	23 846	-	-	-

Определение обоснованной рыночной стоимости помещений торгового назначения сравнительным подходом

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м²)	Рыночная стоимость 1 м² объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	684,4	23 846	16 320 202

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) м² 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, www.chastnik.ru), ведущими агентствами недвижимости города Иваново и Ивановской области о средневзвешенной стоимости арендной платы за 1 (Один) м² 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_{adjusted} - скорректированная арендная ставка за квадратный метр сопоставимого объекта;

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 для оцениваемого нежилого помещения была подобрана точная информация о стоимости аренды аналогичных нежилых помещений свободного назначения.

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость арендной платы за 1 м ² объекта недвижимости в месяц			
Дата оценки	«28» февраля 2026 года			
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_31_m_2545309795?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_144.2_m_1251859811?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7800147829?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Дата получения информации	-	Март 2026 года	Март 2026 года	Март 2026 года
Юридические права и ограничения:				
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
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Февраль 2026 года	Март 2026 года	Март 2026 года	Март 2026 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени Островского, 2	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени Ленина, 8	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени М. Горького, 16Ж
Характеристика района	Прочие населенные пункты	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Физические характеристики объекта:				
Общая арендуемая площадь по внутреннему обмеру помещения, (м ²)	684,4	31,0	144,2	270,4
Класс качества здания	Ecopom	Ecopom	Ecopom	Ecopom
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 хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	вентиляции, система электроснабжения	электроснабжения		
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	2	4	2	2
Расположение помещения в здании	2 этаж	1 этаж	1 этаж	2 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
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м²/ месяц)	-	645	500	650

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. Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Значение корректировки на уторговывание принимаются в размере -5%.

Корректировка определяется на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организацией «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2024 г.

Рисунок. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по №1	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автосервиса и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,87	0,86	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	0,82	0,84	0,83	0,74
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80	0,83	0,81	0,72
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,60	0,96	0,89	0,91	0,90	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,84

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3108-skidki-na-torg-torgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-01-2024-goda>

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 (под редакцией Лейфера Л.А. «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 № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна 0%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 расположены в схожем с оцениваемым объектом недвижимости местоположением.

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 (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 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
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 № 1 оцениваемого нежилого помещения равна 0,78=-22%, так как объект-аналог № 1 имеет площадь менее 100 м², а оцениваемый объект недвижимости 400 – 1 000 м².

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 2 оцениваемого нежилого помещения равна 0,88=-12%, так как объект-аналог № 2 имеет площадь более 100-200 м², а оцениваемый объект недвижимости 400 – 1 000 м².

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 3 оцениваемого нежилого помещения равна 0,93=-7%, так как объект-аналог № 3 имеет площадь 200-400 м², а оцениваемый объект недвижимости 400 – 1 000 м².

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:

$$P = C_o / C_a, \text{ где}$$

$P\%$ - корректировка на класс качества здания;

C_o - стоимость m^3 объекта оценки в зависимости от класса качества здания;

C_a - стоимость m^3 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:

$$P_{кс} = C_{ксо} / C_{кса}, \text{ где}$$

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

$C_{ксо}$ - стоимость m^3 объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания;

$C_{кса}$ - стоимость m^3 аналога объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания.

Также корректировка по данному фактору берется по данным справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы №8.2.2.).

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 (под редакцией Лейфера Л.А. «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 гаража равна 0%, так как и объекты-аналоги № 1,2,3 находятся в среднем состоянии 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 (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы №8.2.2.).

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.

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. «под редакцией Лейфера Л.А. «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 нежилых 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 (под редакцией Лейфера Л.А. «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 наличии отдельный вход, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка на расположении в здании (этаж). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»): Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 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 оцениваемого нежилого помещения равна 0,94=6%, так как объекты-аналоги № 1,2 расположены на 1 этаже в здании, а оцениваемый объект на 2 этаже.

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;
- S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
- S1 – сумма корректировок 1-ого аналога;
- S2 – сумма корректировок 2-ого аналога;
- Sn – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	33,0	23,0	12,0
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/(1+Si)	0,75188	0,813008	0,892857
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,457745		
Весовые коэффициенты, (%)	30,6	33,1	36,3

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость арендной платы за 1 м² объекта недвижимости в месяц			
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м ² / месяц)	-	645	500	650
Юридические права и ограничения:				
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
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	645	500	650
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	645	500	650
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	645	500	650
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Март 2026 года	Февраль 2026 года	Февраль 2026 года	Февраль 2026 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	645	500	650
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	613	475	618
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое помещение	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	613	475	618
Местоположение	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени Островского, 2	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени Ленина, 8	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени М. Горького, 16Ж
Характеристика района	Прочие населенные пункты	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	613	475	618
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м ²)	684,4	31,0	144,2	270,4
Корректировка, (%)	-	-22	-12	-7

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	478	418	574
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	478	418	574
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
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	478	418	574
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
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	478	418	574
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
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	478	418	574
Наличие свободного доступа к объекту	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	478	418	574
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	478	418	574
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	478	418	574
Расположение помещения в здании	2 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка, (%)	-	-6	-6	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	449	393	574
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м ² / месяц)	-	449	393	574
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м ² / месяц)	-	449	393	574
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	33,0	23,0	12,0
Весовые коэффициенты, (%)	-	30,6	33,1	36,3
Средневзвешенная ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м ² / месяц)	476	-	-	-

Этап 2. Определение годовой арендной платы

Средневзвешенная стоимость арендной платы за 1 (Один) м² оцениваемого нежилого помещения за год определяется по формуле:

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

А.П.год – арендная плата за 1 м² в год.

А.П.мес – арендная плата за 1 м² в месяц.

12 – количество месяцев.

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Арендная плата в месяц, (руб./м2)	Арендная плата в год, (руб./м ²)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	684,4	476	5 712

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) м² в рублях.

S объекта оценки – площадь объекта оценки в м².

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Арендная плата в год, (руб./м2)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	684,4	5 712	3 909 293

Этап 4. Определение эффективного валового дохода (ЭВД)

Эффективный валовой доход (ЭВД) определяется по формуле:

$$ЭВД = ПВД * K_3 * K_с, \text{ где}$$

K₃ - коэффициент загрузки площадей.

K_с - коэффициент сбора платежей.

K₃ = 1 - K_{нд}, где

K_{нд} - коэффициент недоиспользования.

K_{нд} = S_н * N_с / N_а, где

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

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

N_а - общее число арендных периодов в году.

K_с = 1 - K_н, где

K_н - 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 недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса составляет 17,0% (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблица № 10).

Таблица 10. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	10,4%	5,6%	15,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,6%	7,2%	20,0%
3. Объекты свободного назначения	12,1%	5,9%	18,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	10,3%	23,6%

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

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	Кз	Кс	Эффективный валовой доход (ЭВД), (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	684,4	3 909 293	0,83	1	3 244 713

Этап 5. Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

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

$$\text{ЧОД} = \text{ЭВД} - \sum \text{ОР}, \text{ где}$$

$\sum \text{ОР}$ – 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 Statriel, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,31	0,26
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,32	0,25
3	Складские помещения и здания	0,14	0,28	0,22
4	Производственные помещения и здания	0,08	0,33	0,23

Определение операционных расходов:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	Операционные расходы, (%)	Операционные расходы, (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское	684,4	3 909 293	25,0	977 323

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	Операционные расходы, (%)	Операционные расходы, (руб.)
	поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1				

Определение чистого операционного дохода (ЧОД):

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Эффективный валовой доход, (руб.)	Операционные расходы, (руб.)	Чистый операционный доход, (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	684,4	3 244 713	977 323	2 267 390

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 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.

Итоги расчетов Statrliet на основе рыночных данных за истекший квартал:

Итоги расчетов Statrliet (<http://www.statrliet.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 городских 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 ²)	Чистый операционный доход, (руб.)	Ставка капитализации, (%)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная доходным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	684,4	2 267 390	13,0	17 441 460

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 м² 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 рассчитывается 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 является аналогичное оцениваемое нежилое помещение 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 для помещений:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость арендной платы за 1 м ² объекта недвижимости в месяц			
Дата оценки	«28» февраля 2026 года			
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_31_m_2545309795?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_144.2_m_1251859811?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7800147829?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Дата получения информации	-	Март 2026 года	Март 2026 года	Март 2026 года
Юридические права и ограничения:				
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
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Февраль 2026 года	Март 2026 года	Март 2026 года	Март 2026 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени Островского, 2	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени Ленина, 8	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени М. Горького, 16Ж
Характеристика района	Прочие населенные пункты	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Физические характеристики объекта:				
Общая арендуемая площадь по внутреннему обмеру помещения, (м ²)	684,4	31,0	144,2	270,4
Класс качества здания	Ecopom	Ecopom	Ecopom	Ecopom
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 хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система	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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	электроснабжения			
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	2	4	2	2
Расположение помещения в здании	2 этаж	1 этаж	1 этаж	2 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
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м²/ месяц)	-	645	500	650

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. Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Значение корректировки на уторговывание принимаются в размере -5%.

Корректировка определяется на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организацией «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2024 г.

Рисунок. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По региону ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автосервиса и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,87	0,86	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	0,82	0,84	0,83	0,74
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80	0,83	0,81	0,72
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,84

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statright.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3108-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>

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 (под редакцией Лейфера Л.А. «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 № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна 0%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 расположены в схожем с оцениваемым объектом недвижимости местоположении.

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 (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 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
до 100	1,00	1,14	1,19	1,28	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 № 1 оцениваемого нежилого помещения равна 0,78=-22%, так как объект-аналог № 1 имеет площадь менее 100 м², а оцениваемый объект недвижимости 400 – 1 000 м².

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 2 оцениваемого нежилого помещения равна 0,88=-12%, так как объект-аналог № 2 имеет площадь более 100-200 м², а оцениваемый объект недвижимости 400 – 1 000 м².

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 3 оцениваемого нежилого помещения равна 0,93=-7%, так как объект-аналог № 3 имеет площадь 200-400 м², а оцениваемый объект недвижимости 400 – 1 000 м².

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:

$$P = Co / Ca, \text{ где}$$

P% - корректировка на класс качества здания;

Co - стоимость м³ объекта оценки в зависимости от класса качества здания;

Ca - стоимость м³ 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:

$$P_{кс} = C_{ксо} / C_{кса}, \text{ где}$$

Pкс% - корректировка на класс конструктивной системы здания;

Cксо - стоимость м³ объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания;

Cкса - стоимость м³ аналога объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания.

Также корректировка по данному фактору берется по данным справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы №8.2.2.).

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 (под редакцией Лейфера Л.А. «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 гаража равна 0%, так как и объекты-аналоги № 1,2,3 находятся в среднем состоянии 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 (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы №8.2.2.).

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.

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. «под редакцией Лейфера Л.А. «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 нежилых помещений равна нулю, так как и объекты-аналоги как и оцениваемый объект недвижимости расположены со свободного доступа.

Корректировка на наличие отдельного входа. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «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 расположении в здании (этаж). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 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
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 оцениваемого нежилого помещения равна 0,94=-6%, так как объекты-аналоги № 1,2 расположены на 1 этаже в здании, а оцениваемый объект на 2 этаже.

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_{1...n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок 1-ого аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-ого аналога;

S_n – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	33,0	23,0	12,0
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/(1+Si)	0,75188	0,813008	0,892857
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,457745		
Весовые коэффициенты, (%)	30,6	33,1	36,3

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость арендной платы за 1 м² объекта недвижимости в месяц			
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м ² / месяц)	-	645	500	650
Юридические права и ограничения:				
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
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	645	500	650
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	645	500	650
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	645	500	650
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Март 2026 года	Февраль 2026 года	Февраль 2026 года	Февраль 2026 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	645	500	650
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	613	475	618
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое помещение	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	613	475	618
Местоположение	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени Островского, 2	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени Ленина, 8	РФ, Ивановская область, город Кинешма, ул. имени М. Горького, 16Ж
Характеристика района	Прочие населенные пункты	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	613	475	618
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м ²)	684,4	31,0	144,2	270,4
Корректировка, (%)	-	-22	-12	-7

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	478	418	574
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	478	418	574
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
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	478	418	574
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
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	478	418	574
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
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	478	418	574
Наличие свободного доступа к объекту	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	478	418	574
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	478	418	574
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	478	418	574
Расположение помещения в здании	2 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка, (%)	-	-6	-6	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	449	393	574
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м ² / месяц)	-	449	393	574
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м ² / месяц)	-	449	393	574
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	33,0	23,0	12,0
Весовые коэффициенты, (%)	-	30,6	33,1	36,3
Средневзвешенная ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м ² / месяц)	476	-	-	-

Определение обоснованной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	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	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	684,4	325 774	3 909 293

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_i - стоимостной показатель, полученный в результате расчетов стоимости объекта оценки i-тым подходом;

W_i - 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 для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилого помещения

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

- Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
- Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
- Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
- Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую стоимость объекта оценки.

Таблица 1: Расчет итоговой стоимости объекта оценки.

Подход	Доходный	Сравнительный
Критерий	Баллы	
Полнота и достоверность исходной информации	4	5
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	4	5
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	4	5
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	4	5

Итого суммы баллов	16	20
Подход применялся	Да	Да
Сумма баллов	36	
Вес подхода округленно, %	44,00%	56,00%

Согласование результатов

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Рыночная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	684,4	-	16 320 202	17 441 460	16 813 556
Итого:				16 320 202	17 441 460	16 813 556

Заклучение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	684,4	16 813 556	13 781 603
Итого:			16 813 556	13 781 603

Обоснование выбора использованных весов для расчета величины годовой арендной платы стоимости объекта недвижимости – нежилого помещения

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
ИТОГО:	0	100	0

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	0	3 909 293	0	3 909 293
	Итого:	-	3 909 293	-	3 909 293

Заключение о рыночной стоимости величины годовой арендной платы объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	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	РФ, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1	684,4	3 909 293	3 204 338
Итого:			3 909 293	3 204 338

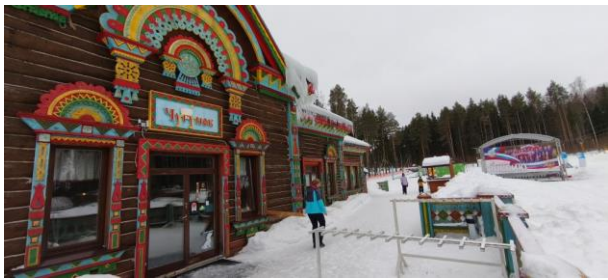
Директор ООО «ПРОФИ» _____ **Виноградова Л.Н.**

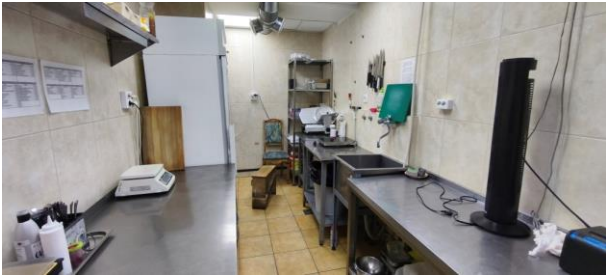
Специалист-оценщик ООО «ПРОФИ» _____ **Виноградова Л.Н.**

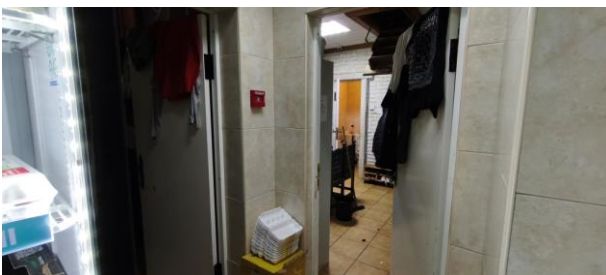
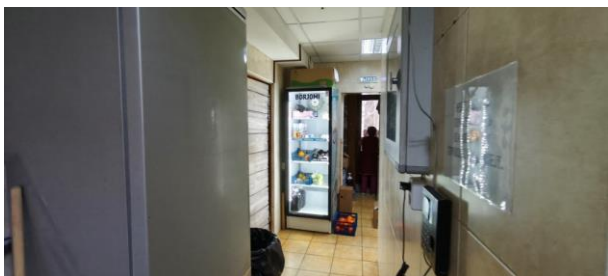
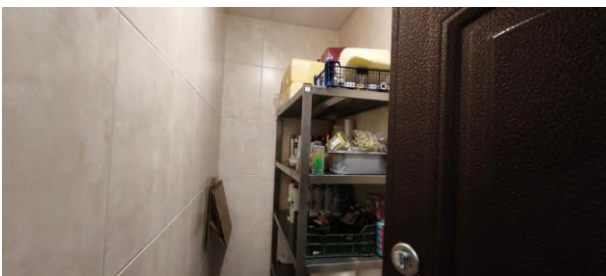
ПРИЛОЖЕНИЕ

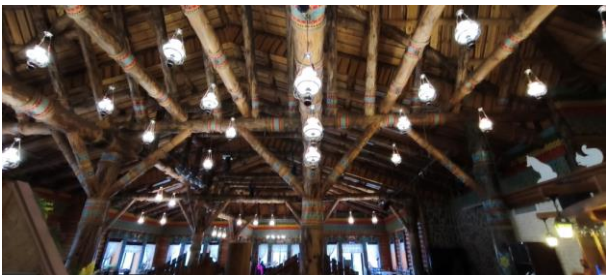
1. Фотографии объекта оценки.
2. Копии материалов и распечаток источников информации.
3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов объекта оценки.
4. Копия технических документов объекта оценки.
5. Копия выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков.
6. Копия Свидетельств о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.
7. Копии страховых полисов по страхованию ответственности оценщиков.

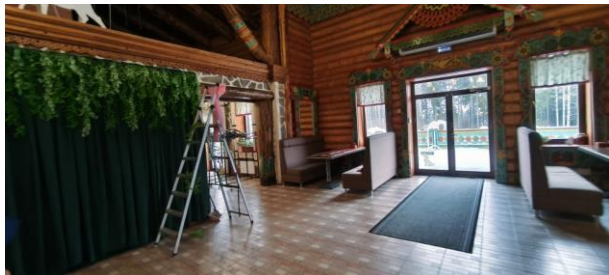


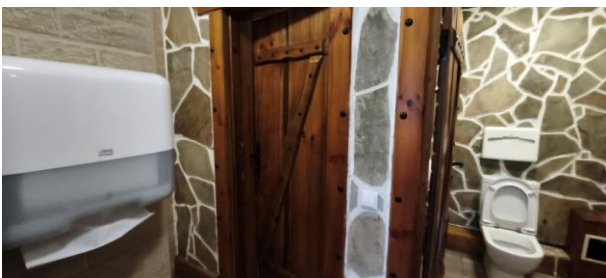


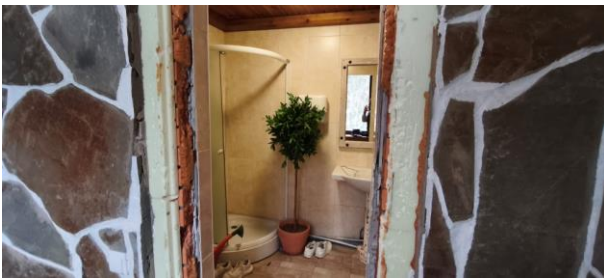
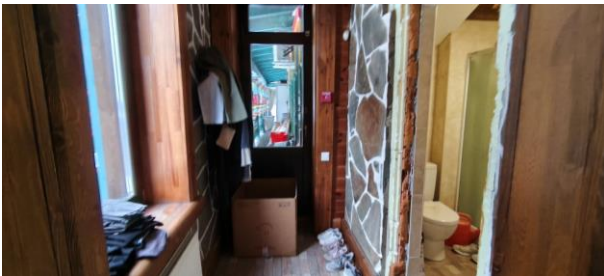












Приложение 2

Объект-аналог для сравнительного подхода № 1

О здании
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 277 м²
Отделка: офисная
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса
Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

Расположение
Ивановская обл., Кинешма, ул. имени Ленина, 47

9 500 000 Р за всё
34 296 Р за м²
8 936 570-54-78
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

АН "Этажи Кинешмы"
Компания
Подписаться

Расположение
Ивановская обл., Кинешма, ул. имени Ленина, 47

9 500 000 Р за всё
34 296 Р за м²
8 936 570-54-78
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

АН "Этажи Кинешмы"
Компания
Подписаться

Описание
Продается отдельно стоящее здание в Центре города (действующее здание офиса банка). Продается с последующей арендой первого этажа !!! Реальное вложение денег и пассивный стабильный доход. Активный пешеходный и автомобильный трафик. Здание 2-х этажное, плюс цокольный этаж, с земельным участком 3,6 сот. (земля в собственности). Парковка вдоль центральной дороги и проезд за здание - выложены тротуарной плиткой. Коммуникации: вода, канализация - центральные, отопление - ИГО, электричество - , пулът охраны, пожарная сигнализация, видеонаблюдение внутри и снаружи.
Здание в отличном состоянии как внутри, так и снаружи. Окна ПВХ, крыша профлист.
1 этаж(60квм); операционный зал
2 этаж(110 квм): холл, 5 кабинетов, комната с санузлом
Цокольный этаж(60 квм): 4 помещения.
обмен не рассматривается!!!

Объект-аналог для сравнительного подхода № 2

https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1242.5_m_2285896344?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5Ji0A7C...

Банк-Оценщик Кабинет Корпорат... АрхивОценщика Оценка имущества Купить дом, дачу и... WhatsApp Telegram Web https://technologus... ЦТ Телеграммы НСД | Геоинформ... ocenkaclck.ru/Mark... Отбор оценочных... Все заклад

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 1242.5 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

30 000 000 ₽ за всё

24 145 ₽ за м²

8 936 571-09-45

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., Кинешма, Комсомольская ул., 13
Показать карту

Описание

Пользователь
Частное лицо
Данные подтверждены

https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1242.5_m_2285896344?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5Ji0A7C...

Банк-Оценщик Кабинет Корпорат... АрхивОценщика Оценка имущества Купить дом, дачу и... WhatsApp Telegram Web https://technologus... ЦТ Телеграммы НСД | Геоинформ... ocenkaclck.ru/Mark... Отбор оценочных... Все за

Купить отчёт от 270 ₽
Посмотреть пример отчёта

30 000 000 ₽ за всё

24 145 ₽ за м²

8 936 571-09-45

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расположение

Ивановская обл., Кинешма, Комсомольская ул., 13
Показать карту

Описание

Здание трёхэтажное. Земля в собственности 1860 м2. Большая парковка. Собственная котельная. Торг уместен.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

№ 2285896344 · 18 февраля в 10:04 · 6050 просмотров (+7 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Данные подтверждены

Объект-аналог для сравнительного подхода № 3


https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevets/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_183.2_m_4631883273?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIhb2NhbFBya...

Банк-Оценщик Кабинет Корпорат... АрхивОценщика Оценка имущества Купить дом, дачу и... WhatsApp Telegram Web https://technology... ЦТ Телеграммы НСПД | Геоинформ... ozenkaclick.ru/Mark... Отбор оценочных...

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 183.2 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м
Отделка: офисная

Отопление: автономное
Тип сделки: продажа
Годовая индексация: Нет
Процент с товарооборота: Нет

4 999 999 Р за всё 

27 293 Р за м²

8 936 571-00-74

Написать сообщение

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., Юрьеvecкий р-н, Юрьеvecкое городское поселение, Юрьеvec, Советская ул., 85 [Показать карту](#)

Пользователь
Частное лицо

Эвokлад

https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevets/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_183.2_m_4631883273?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIhb2NhbFBya...

Банк-Оценщик Кабинет Корпорат... АрхивОценщика Оценка имущества Купить дом, дачу и... WhatsApp Telegram Web https://technology... ЦТ Телеграммы НСПД | Геоинформ... ozenkaclick.ru/Mark... Отбор оценочных...

Расположение

Ивановская обл., Юрьеvecкий р-н, Юрьеvecкое городское поселение, Юрьеvec, Советская ул., 85 [Показать карту](#)

Описание

Помещение 183.2 м² в центре Юрьеvecа – под бизнес с перспективой оформления земли

Продажа и аренда (55000 + коммуналка)

****Подойдёт под склад, производство, мастерскую, автосервис, магазин или офис****

****Расположение****: г. Юрьеvec, ул. Советская д.85

****Площадь****: 183.2 м², одноэтажное, есть чердак.

****Отдельный вход**** – удобен для клиентов и грузового транспорта

****Аренда****: **62 500 Р/мес** (без коммунальных платежей – оплачиваются отдельно по счётчикам)

****Отопление****: электротопёл (газ подключается – заявка на оформление уже подана)


****Электричество****: подключено.

****Санузел****: есть

****Подъезд / парковка****: свободный, без ограничений

****Статус помещения****: нежилое, возможна регистрация ИП/ООО

****Важная деталь****:

4 999 999 Р за всё 

27 293 Р за м²

8 936 571-00-74

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! 

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Эвokлад

Объект-аналог для доходного подхода № 1

https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_31_m_2545309795?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YTovOntzOjEzOjIb2NhbFByaW9yaXR5JiR0A7I0seF...
Банк-Оценщик Кабинет Корпорат... АрхивОценщика Оценка имущества Купить дом, дачу и... (6) WhatsApp Telegram Web https://technology... ЦТ Телеграммы НСПД | Геоинформ... ocenkaclck.ru/Mark... Отбор оценочных... Все з

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 31 м²
Аренда части: возможна

Этаж: 1
Высота потолков: 3.2 м
Отделка: чистовая
Отопление: центральное

20 000 Р
в месяц

645 Р в месяц за м², без залога

8 936 571-03-98

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

Ирина
Компания
На Авито с 2014 года



Данные подтверждены

Подписаться на продавца

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Кинешма, ул. имени Островского, 2 [Показать карту](#)

https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_31_m_2545309795?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YTovOntzOjEzOjIb2NhbFByaW9yaXR5JiR0A7I0seF...
Банк-Оценщик Кабинет Корпорат... АрхивОценщика Оценка имущества Купить дом, дачу и... (6) WhatsApp Telegram Web https://technology... ЦТ Телеграммы НСПД | Геоинформ... ocenkaclck.ru/Mark... Отбор оценочных... Все з

Расположение

Ивановская обл., Кинешма, ул. имени Островского, 2 [Показать карту](#)

20 000 Р
в месяц

645 Р в месяц за м², без залога

8 936 571-03-98

Описание

Сдаётся в аренду 31 кв.м., помещение свободного назначения, первый этаж, центр города (остановка Почта), высокий пешеходный и автомобильный трафик, от собственника. Удобное месторасположение для ведения любого бизнеса, рядом банки, МФЦ, администрация города, ФНС. А так же река Волга, прогулочная зона Волжский бульвар. Помещение подходит под офис и любой вид деятельности. Отдельный вход с торца, напротив школы.

Ирина
Компания
На Авито с 2014 года



Данные подтверждены

Подписаться на продавца

О здании

Тип здания: жилой дом
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

№ 2545309795 · 6 февраля в 16:10 · 2223 просмотра (+8 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог для доходного подхода № 2

https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svbodnogo_naznacheniya_144_2_m_1251859811?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbF8yaW9ya... Банк-Оценщик Кабинет Корпорат... АрхивОценщика Оценка имущества Купить дом, дачу и... (6) WhatsApp Telegram Web https://technology... ЦТ Телеграммы НСПД | Геоинформ... ozenkaclick.ru/Mark... Отбор оценочных...

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 144,2 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1
Отделка: офисная

Мощность электросети: 33 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 12 мес.

72 100 ₽ в месяц

500 ₽ в месяц за м², без залога

8 936 570-69-40

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

Пользователь
Арендодатель

Данные подтверждены

Подписаться на продавца

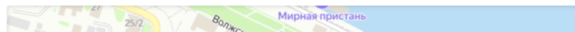
Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Кинешма, ул. имени Ленина, 8

Скрыть карту ^



https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svbodnogo_naznacheniya_144_2_m_1251859811?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbF8yaW9ya... Банк-Оценщик Кабинет Корпорат... АрхивОценщика Оценка имущества Купить дом, дачу и... (6) WhatsApp Telegram Web https://technology... ЦТ Телеграммы НСПД | Геоинформ... ozenkaclick.ru/Mark... Отбор оценочных... Все

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

72 100 ₽ в месяц

500 ₽ в месяц за м², без залога

8 936 570-69-40

Расположение

Ивановская обл., Кинешма, ул. имени Ленина, 8

Показать карту v

Описание

Центр города. Второй выход под прием товара. Помещение в хорошем состоянии, после косметического ремонта. Коммунальная плата дополнительно. Напряжение 380 Вольт, мощность 33 кВт

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

Объект-аналог для доходного подхода № 3

https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7800147829?context=H4iAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOuisb2NhbFByaW9yaXR5JnR0a7Q2ef2QIAAAA

Банк-Оценщик Кабинет Корпорат... АрхивОценщика Оценка имущества Купить дом, дачу и... WhatsApp Telegram Web https://technology... ЦТ Телеграммы НСПД | Геоинформ... ozenkaclick.ru/Mark... Отбор оценочных...

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 270.4 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 2
Высота потолков: 3 м
Отделка: без отделки

Мощность электросети: 30 кВт, можно увеличить
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

650 ₽ в месяц за м²

650 ₽ в месяц за м², залог 175 760 ₽

8 936 570-99-35

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., Кинешма, ул. имени М. Горького, 16Ж Показать карту

Пользователь
Арендодатель
Документы проверены

https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7800147829?context=H4iAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOuisb2NhbFByaW9yaXR5JnR0a7Q2ef2QIAAAA

Банк-Оценщик Кабинет Корпорат... АрхивОценщика Оценка имущества Купить дом, дачу и... WhatsApp Telegram Web https://technology... ЦТ Телеграммы НСПД | Геоинформ... ozenkaclick.ru/Mark... Отбор оценочных... Все закл

Расположение

Ивановская обл., Кинешма, ул. имени М. Горького, 16Ж Показать карту

Описание

Сдается Торгово-офисное здание площадью 270.4 м2. Отдельный вход на первый этаж и на второй. Отопление включено в стоимость аренды. Свет и вода по счетчикам. Ввод в эксплуатацию в течение 1 месяца.2 МЕСЯЦА Аренды бесплатно.

О здании

Тип здания: торговый центр Количество парковочных мест: 10
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 7800147829 - вчера в 11:15 · 841 просмотр (+2 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Бц Армянский Переулок 7 · Бц Зета · Бц Космонавт Волкова 10 · Бц Пр... Ещё 14

650 ₽ в месяц за м²

650 ₽ в месяц за м², залог 175 760 ₽

8 936 570-99-35

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Документы проверены

Подписаться на продавца

Приложение 3

Документы Заказчика

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.05.2025, поступившего на рассмотрение 19.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1


Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 13	
19.05.2025г. № КУВИ-001/2025-107886244	
Кадастровый номер:	37:13:033029:416
Номер кадастрового квартала:	37:13:033029
Дата присвоения кадастрового номера:	03.12.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 508/165; Инвентарный номер 508/165
Адрес:	Российская Федерация, Ивановская область, Приволжский муниципальный район, Плесское городское поселение, территория Туристического Комплекса Миловка, дом 1
Площадь:	1418,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	"Региональный центр зимних видов спорта в г. Плес Ивановской области" - 5 этап. АБК.
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Монолитные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2012
Кадастровая стоимость, руб.:	17405475,78
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:13:033029:287
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	37:13:033029:424, 37:13:033029:425
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579be7b50</small> <small>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 13	
19.05.2025г. № КУВИ-001/2025-107886244	
Кадастровый номер:	37:13:033029:416
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 19.11.2012
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Волкова Екатерина Евгеньевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АВТОНОМНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ "СПОРТИВНАЯ ШКОЛА ОЛИМПИЙСКОГО РЕЗЕРВА № 2", 3702049683

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579be7b50</small> <small>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия

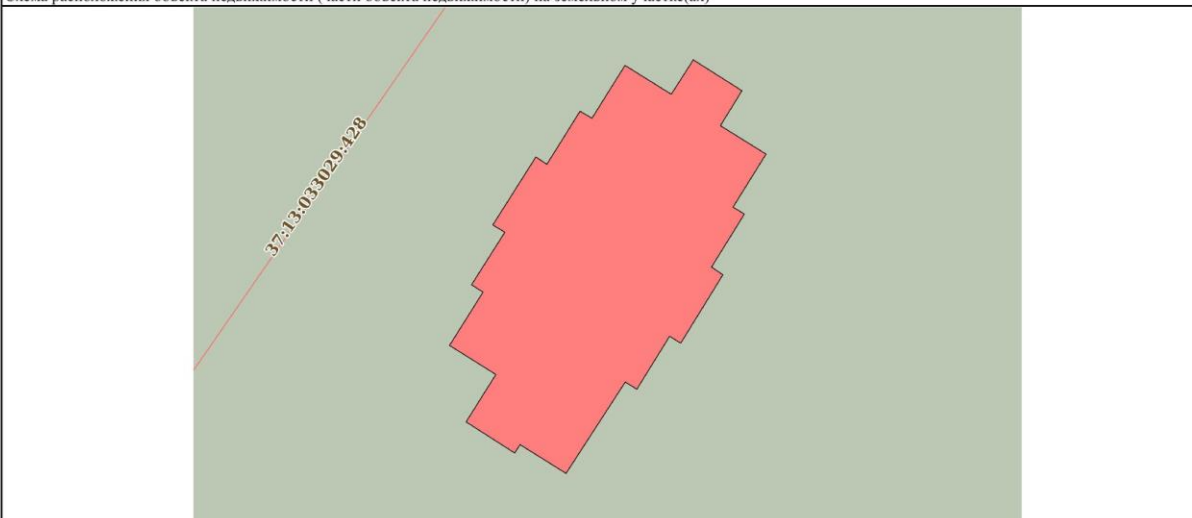
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
19.05.2025г. № КУВИ-001/2025-107886244		Кадастровый номер: 37:13:033029:416	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-01/214/2014-475 21.08.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	АВТНОМНОЕ ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ДЕТСКО-ЮНОШЕСКАЯ ШКОЛА ОЛИМПИЙСКОГО РЕЗЕРВА № 2", ИНН: 3702049683, ОГРН: 1033700125910
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Оперативное управление 37-37-01/139/2012-362 10.12.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.08.2019 13:52:01	
	номер государственной регистрации:	37:13:033029:416-37/073/2019-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.03.2013 на 20 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Ваниль", ИНН: 3702220482, ОГРН: 1193702011788	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0b0c31a1a023b64597f1e2379b2b50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
19.05.2025г. № КУВИ-001/2025-107886244		Кадастровый номер: 37:13:033029:416	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, выдан 11.02.2013, номер государственной регистрации: 37-37-08/136/2013-001 Соглашение о внесении изменений в договор аренды от 11.02.2013, выдан 26.02.2013 Договор возмездной уступки прав аренды недвижимого имущества, выдан 01.07.2019 Дополнительное соглашение к договору аренды от 11.02.2013, выдан 01.06.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0b0c31a1a023b64597f1e2379b2b50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
19.05.2025г. № КУВИ-001/2025-107886244			
Кадастровый номер:		37:13:033029:416	
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 объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
19.05.2025г. № КУВИ-001/2025-107886244			
Кадастровый номер:		37:13:033029:416	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

		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 объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 13
19.05.2025г. № КУВИ-001/2025-107886244						
Кадастровый номер:				37:13:033029:416		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
	2	3	4	5	6	7
1	356974.01	2246105.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	356970.61	2246111.3	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	356966.76	2246108.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	356963.63	2246113.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	356957.79	2246110.32	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	356957.03	2246111.57	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	356951.19	2246107.95	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	356950.34	2246109.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	356942.81	2246104.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	356943.57	2246103.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	356937.74	2246099.73	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	356938.53	2246098.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 13
19.05.2025г. № КУВИ-001/2025-107886244						
Кадастровый номер:				37:13:033029:416		
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
	2	3	4	5	6	7
13	356928.47	2246091.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	356931.64	2246086.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	356930.71	2246086.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	356934.14	2246080.92	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	356939.36	2246084.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	356942.56	2246079.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	356948.43	2246082.78	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	356949.24	2246081.52	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	356955.03	2246085.19	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	356955.82	2246083.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	356963.31	2246088.6	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	356962.51	2246089.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	356968.36	2246093.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	356967.57	2246094.78	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	356973.4	2246098.42	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	356970.22	2246103.52	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	356974.01	2246105.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
19.05.2025г. № КУВИ-001/2025-107886244			
Кадастровый номер:		37:13:033029:416	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости			
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м		данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м		данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 4 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 13	
19.05.2025г. № КУВИ-001/2025-107886244						
Кадастровый номер:			37:13:033029:416			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 37.4						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13			
19.05.2025г. № КУВИ-001/2025-107886244						
Кадастровый номер:		37:13:033029:416				
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	37:13:033029:424	1	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	684.4
2	37:13:033029:425	Цокольный	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	127.5

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
19.05.2025г. № КУВИ-001/2025-107886244			
Кадастровый номер: 37:13:033029:416		Номер этажа (этажей): 1	



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

IV. Общие сведения.

Назначение	Нежилое здание
Использование по назначению	
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	
Примечание:	

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)
A	Административно-бизнесовый корпус	6,38*4,50 +18,27*6,88 +21,26*6,88 +24,23*8,85 +21,23*6,85 +18,23*6,82 +4,37*6,16 +5,10*5,98	856,3	7,20	6165
a	Входная площадка	21,00*10,00 -5,43*4,50 +6,94*4,33 +7,06*4,39 +6,90*4,49 +6,66*4,49 +11,63*5,90	428,3		
a1	Входная площадка	19,95*3,13 -6,85*1,50	52,2		
a2	Входная площадка	5,98*5,10*0			

к поэтажному плану строения (на нежилые и жилые со встроенными помещениями)
Местоположение: Пор. № 508/165

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го и кончая последним)	№ помещ. (кварт. торгового и т.д.)	№ по плану стр-я (комн., фойе, и т.д.)	Наименов. частей (жил. комн., ванная, кухня, бойл. палата, кухня, коридор и т.д.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру кв.м., в том числе предназначенная под помещения										Итого (по кварт. плану, строения)	Высота помещений по внут. обмеру		
						Складские		Общественного питания		Лечебно-санитарная		Прочая		Спортивных учреждений					
						основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.				
31.10.2012	Цокольный этаж	помещение	1	лестничная клетка	5.50*5.90														
			2	венткамера	4.68*2.54														
			3	тепловой узел	4.68*2.88							11,9							
			4	электрощитовая	4.05*2.55							13,5							2,60
			5	коридор	2.55*1.45							10,3							
			6	холл	20.50*6.44 +6.97*5.50 +4.55*6.07 -1.40*0.85							3,7							
			7	холл	23.54*7.77											196,8			
			8	санузел	5.57*3.13 -2.70*1.79 +1.79*1.12 +1.79*1.12										16,6				2,80
			9	санузел	5.55*3.03 -3.73*1.76 +1.76*1.10 +1.76*1.12 +1.76*1.06										16,0				
			10	помещение для инструктажа	3.70*2.56											9,5			
			11	помещение для инструктажа	3.74*3.70											13,8			
			12	раздевалка	6.40*3.12												20,0		
			13	раздевалка	1.53*1.53												2,3		
			14	раздевалка	1.56*1.50												2,3		
			15	медицинский кабинет	3.45*3.06														
			16	помещение для хранения лыж	6.40*3.38	21,6						10,6							

Дата записи и литеры по плану	Этажи (начиная с 1-го и конч. мезонина)	№ помещ. (варт. торгового и т.д.)	№ по плану этажа (комн., кух. и т.д.)	Назначение, чертёж помещ.: жил. комн., канцел. помещен. и др. комн., больн. палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	помещения										Итого (по кварт. этажу стреножно)	Высота помещений внут. обмер
						Складские		Общественного питания		Лечебно-санитарная		Прочая		Спортивных учреждений			
						основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.		
			17	помещение уборочного инвентаря	2.19*1.40	3,1											
			18	коридор	3.25*1.15								3,7				
			19	санузел	1.60*1.05								1,7				
			20	санузел	1.60*0.90								1,4				
			21	помещение для инструктажа	13.40*5.53 -1.75*1.73 -1.73*1.71									68,1			
			22	душ	2.90*2.10								6,1				
			23	преддушевая	2.10*1.30								2,7				
			24	санузел	2.10*1.05								2,2				
			25	раздевалка	5.51*4.14										22,8		
			26	помещение хранения инвентаря	4.34*2.24	9,7											
			27	помещение хранения инвентаря	4.33*3.18	13,8											
			28	санузел	2.07*0.91								1,9				
			29	преддушевая	2.07*1.28								2,6				
			30	душ	3.02*2.07								6,3				
			31	раздевалка	5.53*4.22										23,3		
				Итого по покоевому этажу:		48,2				10,6		35,7	97,4	471,1	70,7	733,7	
1	помещение		32	бар	6.46*5.91			38,2									
			33	коридор	6.58*1.30								8,6				2,80
			34	санузел	3.18*2.06 -1.25*0.15								6,4				
			35	санузел	1.61*1.52								2,4				
			36	санузел	1.61*1.49								2,4				
			37	санузел	3.13*2.13								6,7				
			38	санузел	1.68*1.46								2,5				
			39	санузел	1.68*1.39 -0.71*0.57								1,9				

Дата записи и литеры по плану	Этажи (начиная с 1-го и конч. мезонина)	№ помещ. (варт. торгового и т.д.)	№ по плану этажа (комн., кух. и т.д.)	Назначение, чертёж помещ.: жил. комн., канцел. помещен. и др. комн., больн. палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	помещения										Итого (по кварт. этажу стреножно)	Высота помещений внут. обмер
						Складские		Общественного питания		Лечебно-санитарная		Прочая		Спортивных учреждений			
						основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.		
			40	горячий цех	5.46*2.17 +2.65*2.73 -0.55*0.40 +5.46*2.73 -1.58*1.31			31,7									
			41	моченая	4.49*2.50 -0.57*0.55				10,9								
			42	мясо-рыбный цех	5.47*2.24 -0.70*0.46			11,9									
			43	цех холодных закусок	5.37*3.54			19,0									
			44	овощной цех	5.37*2.33			12,5									
			45	коридор	13.77*1.36 +2.04*0.58 +3.86*1.93 -2.61*0.58								25,9				
			46	тамбур	3.20*1.93								6,2				
			47	комната персонала	3.87*2.05							7,9					
			48	помещение холодильников	3.92*2.25			8,8									
			49	помещение уборочного инвентаря	2.27*1.18	2,7											
			50	санузел	3.04*1.15								3,5				
			51	помещение хранения продуктов	2.91*2.28	6,6											
			52	бельевая	2.26*0.96	2,2											
			53	комната персонала	3.52*3.07							10,8					
			54	тамбур	1.52*1.65 -0.64*0.37								2,3				
			55	санузел	2.41*1.79								4,3				
			56	коридор	2.33*1.35								3,1				
			57	комната персонала	5.48*3.44							18,9					

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправками			
			с поправками	по таблице		с поправками	по таблице		с поправками	по таблице		с поправками	по таблице								
1	Фундамент																				
2	Стены																				
3	Перегородки																				
4	Перекрытия																				
5	Крыша																				
6	Полы																				
7	Прокаты																				
8	Ступени																				
9	Электроосвещение																				
10	Прочие работы																				
	Итого						100	X											100	X	
	Итого																				
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправками		
1	Фундамент																				
2	Стены																				
3	Перегородки																				
4	Перекрытия																				
5	Крыша																				
6	Полы																				
7	Прокаты																				
8	Ступени																				
9	Электроосвещение																				
10	Прочие работы																				
	Итого						100	X												100	X
	Итого																				

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправками			
			с поправками	по таблице		с поправками	по таблице		с поправками	по таблице		с поправками	по таблице								
1	Фундаменты																				
2	Стены и перегородки																				
3	Перекрытия																				
4	Полы																				
5	Прокаты																				
6	Отделочные работы																				
7	Электроосвещение																				
	Итого:						100	X												100	X
	Итого:																				
1	Фундаменты																				
2	Стены и перегородки																				
3	Перекрытия																				
4	Полы																				
5	Прокаты																				
6	Отделочные работы																				
7	Электроосвещение																				
	Итого:						100	X												100	X
	Итого:																				

VIII. Исчисление восстановительной и действенной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сорника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Удельный вес	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:											Удельный вес	Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем - куб. метр, мощ. - кв. метр)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость
							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18						
1	1889г.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18					
A	Административно-выпускной корпус	26	526	м.куб.	20.4	0.864												121266	5	115203			
																		121266		115203			
A	Административно-выпускной корпус	26	526	м.куб.	19.67	19.575												2373762	5	2256099			
																		2373762		2256099			
№19.575																							

X. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	№ сорника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Удельный вес	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:											Удельный вес	Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем - куб. метр, мощ. - кв. метр)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость
							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18						



**ПОЛИС N 254106-035-000009
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Виноградова Лиана Николаевна
 Адрес: г. Иваново, ул. Перовской, д. 11/19
 Паспорт: 2403 920044
 Выдан: ОВД Октябрьского района г. Иваново

Лицом о профессиональной переподготовке № ПП-1 № 734530
 Дата выдачи: 03.06.2011 г.
 Выдан (кв.): Междуреченская академия юрени 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 в законе суду решению арбитражного суда или приказу арбитражного суда или приказу арбитражного суда или решению третейского суда или третейским лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним 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 по 26.09.2025г.
 Форма уплаты страховой премии: перечисление денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 254106-035-000009 от 26.09.2025 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 27 сентября 2025г. по 26 сентября 2026г. 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 254106-035-000009 от 26.09.2025 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: Главный специалист Ивановского отделения МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» М.П. / Попова Ю.В./	СТРАХОВАТЕЛЬ: Виноградова Лиана Николаевна / Виноградова Л.Н./
--	---

**ПОЛИС N 254106-035-000011
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Профи»
 Адрес: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица 4-я Деревянская, дом 60, офис 59
 Банковские реквизиты
 ИНН 5702711096 КПП 370201001
 Р/с 40702810217000021450 в Тульском отделении № 8604 ПАО «Сбербанк»
 К/с 301018103000000000608 БИК 047003608

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 причинение 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 в законе суду решению арбитражного суда или приказу арбитражного суда или приказу арбитражного суда или решению третейского суда или третейским лицам действиями (бездействиями) юридического лица, заключившего 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 третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним 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 254106-035-000011 от 25.10.2025 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «23» октября 2025г. по «22» октября 2026г.
 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 254106-035-000011 от 25.10.2025 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: Главный специалист Ивановского отделения МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» М.П. / Попова Ю.В./	СТРАХОВАТЕЛЬ: Директор ООО «Профи» / Виноградова Л.Н./
--	---