

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 № 6-2/01/26.

Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001.

Срок проведения оценки: с «21» января 2026 года по «31» января 2026 года.

Дата составления отчета: «31» января 2026 года.

Дата определения стоимости объекта оценки: «31» января 2026 года.

Дата осмотра: «21» января 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	16
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	23
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	37
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	66
ПРИЛОЖЕНИЕ	68
ФОТОТАБЛИЦА.....	69

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Помещения, назначение: нежилое, кадастровый (или условный) номер 37:24:030738:709, общей площадью 58,1 м², расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001.

Состав объекта оценки:

Помещения, назначение: нежилое, кадастровый (или условный) номер 37:24:030738:709, общей площадью 58,1 м², расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001.

Характеристики объекта оценки:

Оцениваемое помещение, назначение: нежилое, кадастровый (или условный) номер 37:24:030738:709, общей площадью 58,1 м², расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001 принадлежат на праве оперативного управления Областному бюджетному учреждению здравоохранения «Городская клиническая больница № 4», ИНН: 3730005367, ОГРН: 1033700061306, дата регистрации: 16.07.1997 г., зарегистрировано Регистрационной палатой администрации города Иваново, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: г. Иваново, ул. Шошина, дом № 8 на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-289556004 от 29.11.2024 г.

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

Оцениваемое помещение, назначение: нежилое, кадастровый (или условный) номер 37:24:030738:709, общей площадью 58,1 м², расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001 принадлежат на праве оперативного управления Областному бюджетному учреждению здравоохранения «Городская клиническая больница № 4», ИНН: 3730005367, ОГРН: 1033700061306, дата регистрации: 16.07.1997 г., зарегистрировано Регистрационной палатой администрации города Иваново, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: г. Иваново, ул. Шошина, дом № 8 на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-289556004 от 29.11.2024 г.

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

Цель оценки:

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки с целью дальнейшей продажи.

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 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):

«31» января 2026 года.

Срок проведения оценки:

С «21» января 2026 года по «31» января 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 собственника, 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 продажи 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 Задачей 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 Задаче 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 сделок, 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:

Департамент здравоохранения Ивановской области Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Городская клиническая больница № 4»

Юридический адрес:

РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Шошина, дом № 8.

Реквизиты:

ИНН 373005367 КПП 370201001, ОГРН 1033700061306, номер банковского счета 40102810745370000024, Департамент финансов Ивановской области (ОБУЗ ГКБ №4 л/с 802Ш9566000), БИК 012202102, ОКЦ № 1 Волго-Вятского ГУ Банка России//УФК по Нижегородской области, г. Нижний Новгород

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, офис № 59, телефон: 8(908)560-06-26 E-mail: 89085600626@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@srorgoo.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	1133702025490, дата государственной регистрации: 15.10.2013 года

Показатель	Специалист-оценщик
которым оценщик заключил трудовой договор	
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, офис № 59, 8(908)560-06-26, E-mail: 9085600626@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 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 № 6 на проведение оценки от 21.01.2026 года, заключенный между оценщиком и заказчиком.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

Оцениваемое помещение, назначение: нежилое, кадастровый (или условный) номер 37:24:030738:709, общей площадью 58,1 м², расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, г. Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001 принадлежат на праве оперативного управления Областному бюджетному учреждению здравоохранения «Городская клиническая больница № 4», ИНН: 3730005367, ОГРН: 1033700061306, дата регистрации: 16.07.1997 г., зарегистрировано Регистрационной палатой администрации города Иваново, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: г. Иваново, ул. Шошина, дом № 8 на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-289556004 от 29.11.2024 г.

Адрес местоположения объекта оценки:

РФ, Ивановская область, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001.

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, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001	58,1	2 972 512

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, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001	58,1	1 747 162

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, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001	58,1	2 433 358	1 994 556
Итого:			2 433 358	1 994 556

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Предполагается, что результаты оценки будут использованы с целью дальнейшей продажи.

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).

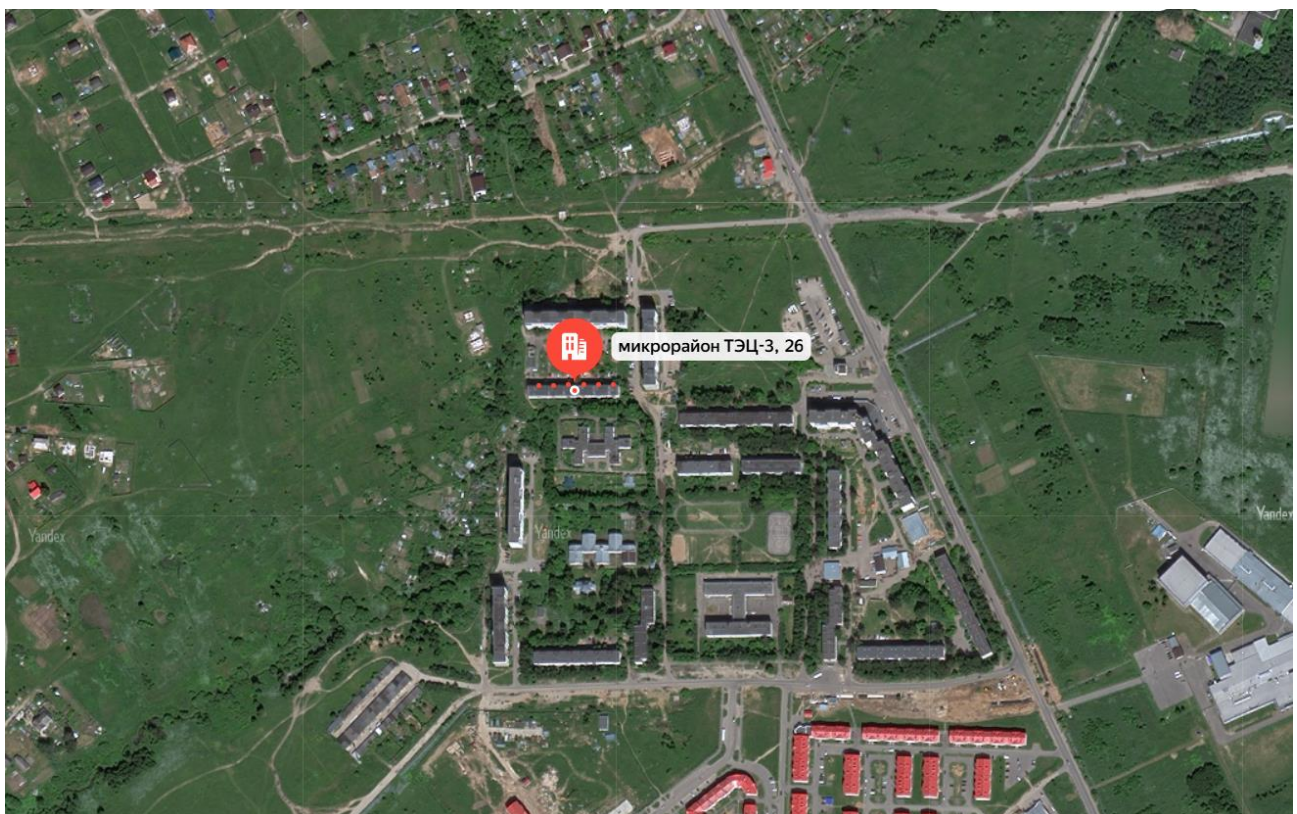
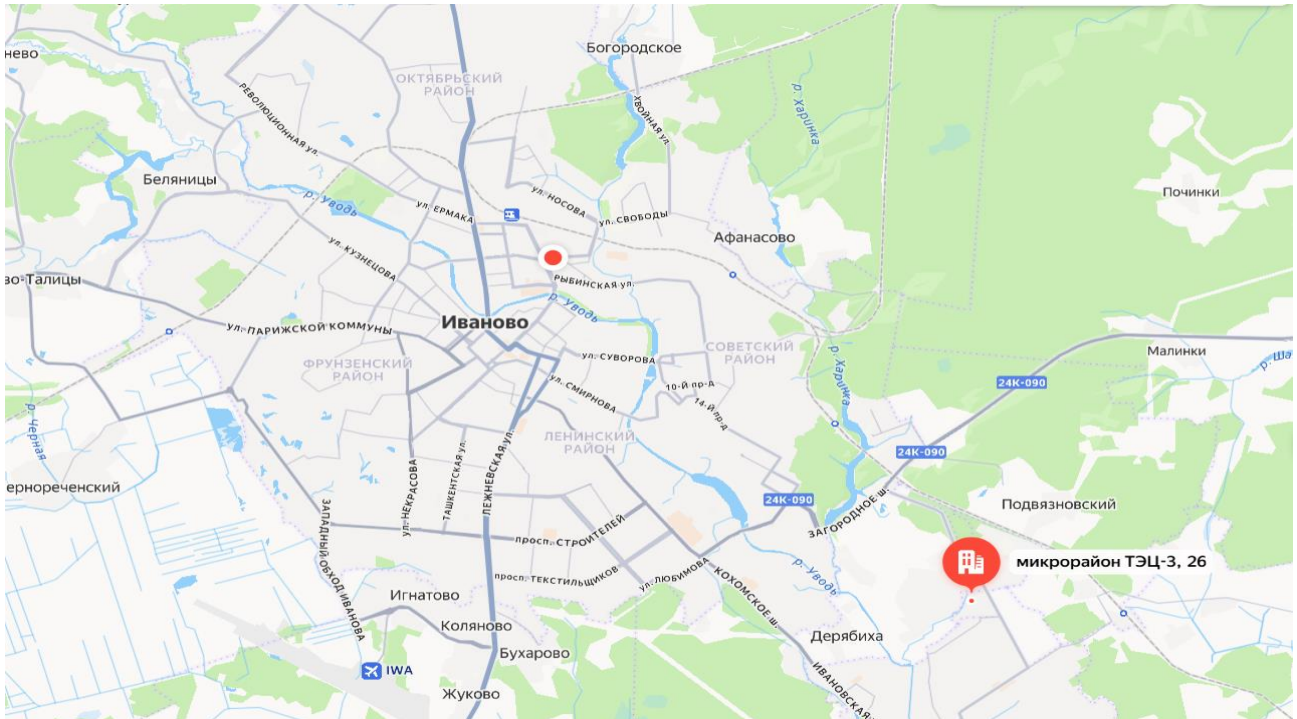
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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, г. Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001
Характеристика района	Окраина города
Транспортная доступность	Высокий уровень: расположение внутри квартала
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Расстояние до остановок общественного транспорта, (м)	До 500
Расстояние до ближайшей автодороги, (м)	До 500
Удаленность от центра города, (км)	До 1
Расстояние до автовокзала, (км)	До 3
Расстояние до ж/д вокзала, (км)	До 3
Границы окружения	Район застроен преимущественно одно-, двухэтажными зданиями жилого, административно-хозяйственного (офисы), торгового, лечебно-профилактического назначения, имеются предприятия торговли (магазины) и общественного питания (столовые)
Основной тип застройки	Застройка зданиями производственного, административно-хозяйственного, складского назначения
Основной тип зданий	Одно-, двух-, трехэтажные кирпичные, деревянные здания жилого и административно-хозяйственного, торгового назначения
Качество застройки в годах	1900- 2008 года
Полнота застройки, %	100%
Этажность застройки	Одно-, двухэтажные здания
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные и производственно-складские учреждения
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Предприятия пищевой и торговой отрасли
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Объекты повышенной опасности	Нет
Благоустройство территории	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная
Источник информации	Личный визуальный осмотр, опрос собственника
Территориально-климатическая зона	I территориальный пояс, 2 климатический район
Регион	Центральный экономический регион, Ивановская область
Сведения об имущественных правах объекта оценки:	
Вид права	Оперативное управление
Правоустанавливающие документы	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Городская больница № 4» Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-289556004 от 29.11.2024 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:	
Ограничение (обременение права)	Не зарегистрировано
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 среднее: объект, срок эксплуатации которого с даты постройки составляет до 50 лет на дату оценки; состояние внешней отделки оценивается как среднее, имеются потертости и трещины на стена и т.п.
Техническое состояние внутренней отделки (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Отделка средняя: отделка, выполненная с помощью недорогих отделочных материалов
Техническое состояние инженерных коммуникаций (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Качество коммуникаций удовлетворительное: физический износ соответствует 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 40%
Сведения об устареваниях объекта оценки:	

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния 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 помещения:	
Кадастровый (или условный) номер по кадастровому паспорту	37:24:030738:709
Инвентарный номер по техническому паспорту	Данные отсутствуют
Литер	Сведения отсутствуют
Кадастровая стоимость, (руб.)	1 217 742,3
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Число этажей	5
Размещение в здании	1 этаж
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Класс качества здания	Ecomom
Классификация офисных помещений	Класс С
Период строительства	1987
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	58,1
Общая площадь по наружному обмеру, (м ²)	Нет данных
Строительный объем, (м ³)	Нет данных
Высота потолков, (м)	До 3 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	Бутобетонный ленточный
Каркас	Отсутствует
Стены	Железобетонные
Перегородки	Железобетонные
Чердачные перекрытия	Железобетонные
Междуэтажные перекрытия	Ж/б плиты
Надподвальные перекрытия	Отсутствуют
Крыша	Совмещенная рулонная
Кровля	Мягкорулонная
Полы	Цементные
Оконные проемы	Лесоматериалы: рамы глухие двойные, остекление простым стеклом
Дверные проемы	Двери: лесоматериалы: филенчатые, распашные, полуторные, наружные и внутренние, из простых пород дерева с окраской
Внутренние отделочные работы:	
Отделка стен	Плитка, обои (под окраску)
Отделка потолков	Потолок типа «Армстронг»
Специальные конструкции:	
Лифты	Отсутствуют
Инженерные коммуникации:	
Система централизованного или автономного отопления	Центральное
Система холодного водоснабжения	Центральное
Система горячего водоснабжения	Центральное
Ванны, душевые кабины	Имеются
Система канализации	Центральное
Система вентиляции	Имеется
Система газоснабжения	Отсутствует
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	Нет данных
Система охранной безопасности	Нет данных
Прочие работы:	
Отделка фасада	Отсутствует
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 офисного 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».

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

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

Нежилые помещения офисного назначения:

Факторы	Производственные помещения	Офисные помещения	Торговые помещения
---------	----------------------------	-------------------	--------------------

Юридическая (законодательная) разрешенность	-	+	+
Физическая возможность	-	+	+
Экономическая целесообразность	-	+	-
Максимальная доходность	-	+	-
Итого:	0	4	2

Учитывая юридическую (законодательную) разрешенность, физическую возможность, экономическую целесообразность, максимальную эффективность (доходность), техническое состояние, технические характеристики и месторасположение ОБЪЕКТА оценки – единственным возможным вариантом его использования является использование в качестве нежилых офисных (свободных) помещений, то есть использование в текущем состоянии.

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

Документы и источники информации, используемых при проведении оценки:

1. Информационные материалы Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>).
2. Информационные материалы Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области (<http://www.dka.ivanovoobl.ru>).
3. Справочник «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2009 года.
4. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86 (р)/Госгражданстрой. - М.: Прейскурантиздат, 1988.
5. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р)/Государственный комитет по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР (Госкомархитектуры), Утверждены приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312.
6. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек».
7. «Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» № ВГ – 21-Д».
8. Постановление Совета Министров СССР № 1072 от 22.10.1990 года «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов».
9. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ января 2023 год, выпуск № 128, итоги за III квартал 2023 года.
10. 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.
11. Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. № 23.
12. 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
13. 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 объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-289556004 от 29.11.2024 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

СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИИ

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%.

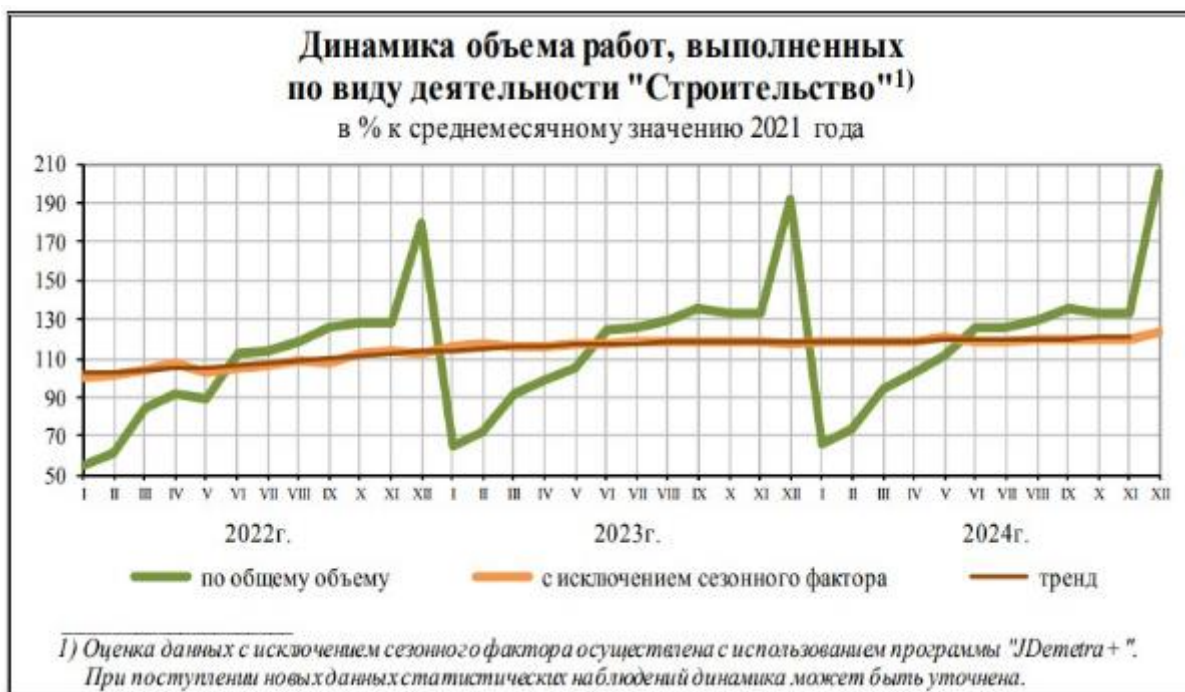
В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м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

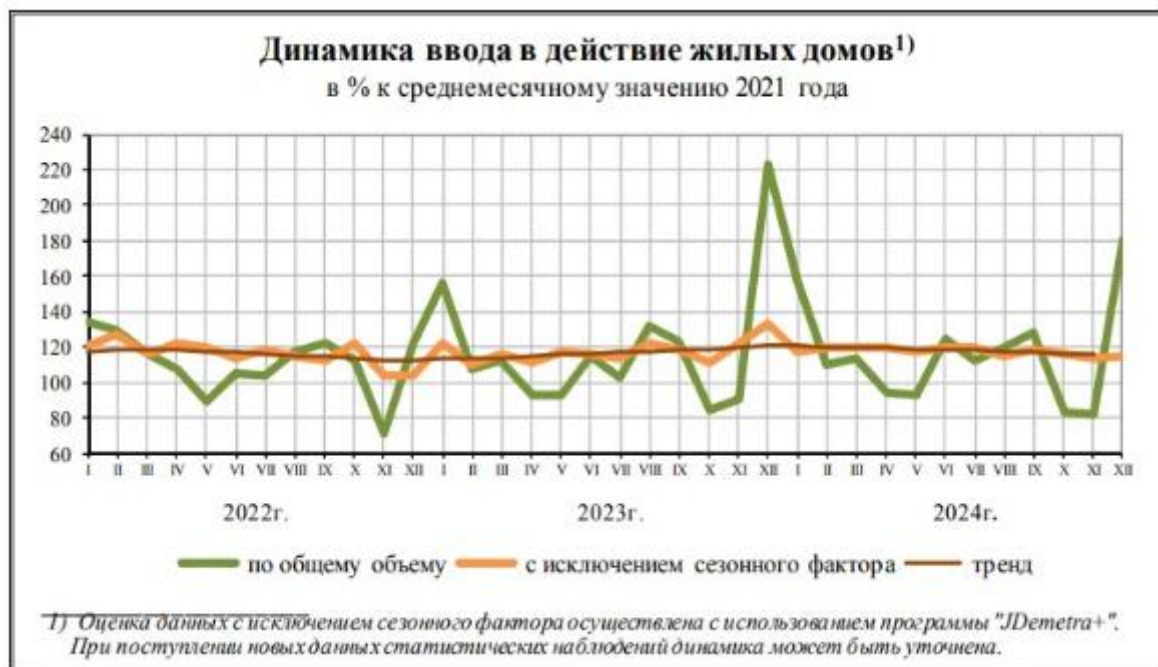
В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.



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.



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 национальной 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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*) — Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль) с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками, соответствующими классам 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-

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

центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

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

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

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

4.5 Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

В соответствии приведённой выше классификацией оцениваемое нежилое помещение относится к группе рынка офисной недвижимости, к подгруппе – **Объекты свободного назначения**.

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. В этой связи оценщик исследовал рынок в период с 15.11.2025 г. по 15.01.2026 г. в таком источнике информации, как сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).

Выявленные предложения по продаже нежилой недвижимости свободного назначения сведены в таблицу ниже.

Таблица 3: Предложения по продаже нежилой недвижимости свободного назначения, относящихся к одному сегменту рынка с объектом оценки и сопоставимым по ценообразующим факторам

№	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб/кв.м	Дата
Текст объявления				
1	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Поляковой, 6Б	4405,4	29500,00	21.12.2025
<p>Продается недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Жиделева, д. 31, в составе: а) 53/100 доли в праве общей долевой собственности на здание Административное здание. Назначение: нежилое здание, кадастровый номер 37:24:020127:149, общей площадью 2 661,5 кв. м. б) 53/100 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 1762 кв. м., кадастровый номер 37:24:020127:149.</p> <p>Имущество не обременено правами третьих лиц, в залоге, споре, под арестом не состоит.</p>				
2	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, мкр. Хуторово, ул. Жиделева, 31	2661,5	16796,00	21.12.2025
<p>Продам недостроенное административное здание на улице Шуйской перекресток с Лежневской. Выстроены: подвал 200 кв.м., первый этаж 200 кв. м. По проекту 3 этажа (+мансарда). Коммуникации подведены, разрешение на строительство получено, проект утвержден. Земля (6 сот) в собственности.</p>				
3	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, Шуйская ул., 14	400	37500,00	21.12.2025
<p>Здание имеет 3 этажа общей площадью 1700,5 кв метров, расположено на земельном участке площадью 2014 кв метров. Участок находится в собственности продавца.</p> <p>Кадастровый номер здания: 37:24:010110:97.</p> <p>Кадастровый номер земельного участка: 37:24:010110:435.</p> <p>Эл мощность: 107 кВт. Имеется возможность увеличения электрической мощности, ТП находится в собственности.</p> <p>Теплоснабжение: договор с ПАО Т Плюс. Водоснабжение: договор с АО "Водоканал".</p> <p>Здание расположено в центре города. К зданию есть проход с ул. 10 Августа. Рядом много общественных учреждений.</p> <p>Здание расположено буквой Г, имеет несколько отдельных входов, в том числе со двора. Перед зданием и во дворе есть автомобильные парковки, расположенные на собственном земельном участке.</p> <p>Отдельные входы на 1 этаж, несколько санузлов на каждом этаже, планировка позволяют удобно разделить помещения на отдельные блоки.</p> <p>В данный момент все помещения сданы в краткосрочную аренду.</p> <p>Возможна продажа отдельных помещений.</p>				
4	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, мкр. Балино, ул. 1-я Балинская, 7	740	47284,00	27.12.2025
<p>Продажа административно-офисного здания, расположенного по адресу: город Иваново, проспект Ленина, дом 94 (бывшее здание НИИОТ). Месторасположение: Уникальность расположения здания выделяется сверхинтенсивным пешим и автомобильным потоком т.к. проспект Ленина это самый-самый центр Иваново, где сосредоточена активность городской жизни.</p> <p>Здание 1967 года постройки общей площадью 4 722,6 кв. м;</p> <p>- 5 надземных этажей и подвал в том числе:</p> <p>- 1 этаж 939,3 м;</p> <p>- подвал 383,8 м;</p> <p>- стены кирпичные;</p> <p>Земельный участок в собственности;</p> <p>- ВРИ - для размещения административных зданий.</p> <p>Все коммуникации.</p> <p>Стоимость объекта 170 мил. рублей (возможна продажа этажами или частями).</p> <p>С Уважением, представитель собственника.</p>				
5	Ивановская область, Иваново, р-н	4722,6	35998,00	27.12.2025

	Октябрьский, просп. Ленина,94			
<p>Это уникальная возможность приобрести в собственность просторное здание, идеально подходящее для реализации самых смелых бизнес-идей! Представьте себе: более 5231 квадратный метров пространства, расположенного на трех этажах, полностью готовы к тому, чтобы стать плацдармом для вашего успеха. Благодаря отдельному входу и наличию всех необходимых коммуникаций, вы сможете немедленно приступить к реализации своих планов, не теряя времени на дополнительные согласования и подключения. Расположение объекта еще одно неоспоримое преимущество. Хорошая транспортная доступность позволит вашим клиентам и сотрудникам без труда добираться сюда из любой точки города. А окружающая инфраструктура, сочетающая жилые дома, административные и торговые здания, гарантирует высокий пешеходный и автомобильный трафик. Это оптимальное место для развития вашего бизнеса, привлечения новых клиентов и укрепления позиций на рынке. Не упустите свой шанс стать владельцем этого перспективного объекта! Здание находится в удовлетворительном техническом состоянии, что позволит вам сэкономить на ремонтных работах и сосредоточиться на развитии своего дела. Представьте, какие горизонты откроются перед вами: офисный центр, торговый комплекс, образовательное учреждение или многофункциональный бизнес-центр выбор за вами!</p> <p>Поторопитесь, предложение ограничено! Инвестируйте в будущее своего бизнеса уже сегодня! Приобретение этого здания это не просто покупка недвижимости, это инвестиция в ваш успех и процветание. Не упустите уникальную возможность, которая может изменить вашу жизнь!</p>				
6	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, Посадский пер.,8	5231,3	26476,00	29.12.2025
<p>Продается 3-х этажное здание с участком 4.5 сот в собственности. Также в объект входит смежный участок с ветхим домом (участок 4.5 сот в аренде с возможностью выкупа). Общая площадь территории около 9 сот. Выезд на параллельные улицы. Две парковки. Здание полностью сдано в аренду. Продажа с НДС 20%. Год назад полностью проведена ревизия и ремонт системы отопления и электричества. В здании две бани с бассейнами в полностью рабочем состоянии. Очень удобный подъезд с двух параллельных улиц.</p>				
7	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, мкр. Нежданово, ул. Кузнецова,127	735	54422,00	29.12.2025
<p>Продается отдельно стоящее двухэтажное здание под авто мастерскую. Проведен трехфазный ток. Документы на собственность земли и строения в порядке.</p>				
8	Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, Огородная ул.,5	70	28572,00	05.01.2026
<p>Арт. 68064197 Здание 3-х этажное 840,7 кв.м., идеально расположено вдоль проезжей части (1-я линия) в центре г. Иваново. Рядом несколько остановок общественного транспорта, ж/д вокзал. Коммуникации:- вода и канализация от городских сетей; отопление- индивидуальное газовое; электричество мощностью 150 кВт; система вентиляции и кондиционирования, пожарно-охранная сигнализация; вход с фасада и боковые пожарные входы. Два земельных участка 906 кв.м. и 539 кв.м. в собственности, вид разрешенного использования: Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров. Здание подойдет под различные виды деятельности, по документам наименование: здание, назначение: нежилое. Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас! Рады будем ответить на все ваши вопросы.</p>				
9	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, ул. Карла Маркса,4	840,7	51148,00	10.01.2026
<p>ПРЯМОЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ СОБСТВЕННИКА В МОСКВЕ Вашему вниманию к продаже предлагается ТЦ 9 КВАДРАТОВ (бывшее здание Камвольного комбината 1963 г.п.). 4х этажное здание (4ый этаж чердачный/технический) общей площадью 4262 м.кв. (этажа 1430 м.кв.) расположено первой линией по улице Куонковых - месторасположение обеспечивает ТЦ транспортную доступность и увеличивает коммерческую привлекательность данного объекта. 5 отдельных входов (стрит-ритэйл) с фасадной части ТЦ и основной вход в здание под козырьком. 2 эскалатора, грузовой лифт и 2 зоны разгрузки с фасадной и задней части здания с подъездом грузового транспорта. Открытая наземная парковка, порядка 11 работающих помещений в аренде только на первом этаже. Здание оборудовано системой кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляцией, пожаро-охранной сигнализацией, все коммуникации центральные. Мощность 300 кВт. Земельный участок площадью 3172 м.кв. находится в аренде, вид разрешенного использования: для размещения административных зданий. В собственности у юридического лица 10 лет. Стоимость объекта привязана к курсу доллара и в связи с этим может отличаться от цены в объявлении. Просмотр по предварительной договоренности, вопросы по телефону. Звоните !</p>				
10	Ивановская область, Иваново,р-н Ленинский, ул. Куонковых,141	4262,2	42232,00	10.01.2026
<p>ПРЯМОЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ СОБСТВЕННИКА В МОСКВЕ Вашему вниманию к продаже предлагается ТЦ 9 КВАДРАТОВ (бывшее здание Камвольного комбината 1963 г.п.). 4х этажное здание (4ый этаж чердачный/технический) общей площадью 4262 м.кв. (этажа 1430 м.кв.) расположено первой линией по улице Куонковых - месторасположение обеспечивает ТЦ транспортную доступность и увеличивает коммерческую привлекательность данного объекта. 5 отдельных входов (стрит-ритэйл) с фасадной части ТЦ и основной вход в здание под козырьком. 2 эскалатора, грузовой лифт и 2 зоны разгрузки с фасадной и задней части здания с подъездом грузового транспорта. Открытая наземная парковка, порядка 11 работающих помещений в аренде только на первом этаже. Здание оборудовано системой кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляцией, пожаро-охранной сигнализацией, все коммуникации центральные. Мощность 300 кВт. Земельный участок площадью 3172 м.кв. находится в аренде, вид разрешенного использования: для размещения административных зданий. В собственности у юридического лица 10 лет. Стоимость объекта привязана к курсу доллара и в связи с этим может отличаться от цены в объявлении. Просмотр по предварительной договоренности, вопросы по телефону. Звоните !</p>				

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и правилам нормального распределения. Для проверки этих условий был вычислен: коэффициент вариации, допустимое значение которого, как правило, устанавливается в пределах 33%. Коэффициентом вариации случайной величины

называется отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения этой величины к ее математическому ожиданию. Он вычисляется по формуле:

$$K_{\text{вар}} = \frac{\sigma}{\chi} * 100\%, \text{ где:}$$

$K_{\text{вар}}$ – искомый показатель;

σ – среднее квадратичное отклонение;

χ – средняя величина.

Результаты определения коэффициента вариации до производимых расчетов рассчитаны с помощью программы Microsoft Excel. Значения цен до производимых расчетов по объектам-аналогам с № 1 по № 10 представляют собой однородную выборку. Поскольку коэффициент вариации не превышает предельное значение для однородных выборок, установленное в размере 33%.

Таблица 4:

Количество аналогов	10
Стандартное отклонение	11 945,79
Среднее арифметическое	36 992,8
Коэффициент вариации	32%

Выводы: полученные результаты удовлетворяют условиям однородности и нормального распределения, поскольку коэффициент вариации не превышает допустимое значение – меньше 33%.

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 ПОМЕЩЕНИЕ 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: $P\% = \frac{I_{до}}{I_{дпа}}$, где $P\%$ - поправка на дату продажи / дату предложения; $I_{до}$ - индекс роста цен на СМР на эффективную дату оценки объекта недвижимости; $I_{дпа}$ - 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	0,98	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 сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено

Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

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

1. Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа:

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + ПВС * (1 - И_{\Sigma}),$$

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

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 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.

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		«31» января 2026 года		
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_67.8_m_7752694551?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBvaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OjI3eEc4MHZBOGI3ZkVla3hGjtc98Q2pz8AAAA	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_118.8_m_7771260274?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBvaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OjI3eEc4MHZBOGI3ZkVla3hGjtc98Q2pz8AAAA	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_18.6_m_7904892137?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBvaW9yaXR5JitiOjA7czoxOiJ4JitzOjE2OjI3eEc4MHZBOGI3ZkVla3hGjtc98Q2pz8AAAA
Дата получения информации	-	Январь 2026 года	Январь 2026 года	Январь 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	Январь 2026 года	Январь 2026 года	Январь 2026 года	Январь 2026 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица 4-я Сосневская, д. 128	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Дзержинского, д. 43	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Полка Нормандия-Неман, д. 84
Характеристика района	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Физические характеристики объекта:				
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	58,1	67,8	118,8	18,6
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	канализации, система вентиляции, система электроснабжения	вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Число этажей	5	5	4	5
Расположение помещения в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Транспортная доступность	Высокий уровень	Высокий уровень	Высокий уровень	Высокий уровень
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена предложения, (руб.)	-	3 990 000	5 950 000	946 620
Цена предложения, (руб./м²)	-	58 850	50 084	50 894

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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,3%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	8,4%	9,7%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	8,2%	10,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	10,3%	11,5%

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемых нежилых помещений равна - 9,1%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

Вид использования и (или) зонирование:

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

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

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

Местоположение объекта:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (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 спальном районе города, как и оцениваемый объект недвижимости.

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

Корректировка на масштаб. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (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 № 2 оцениваемого нежилого помещения равна 1,19=+19%, так как объект-аналог № 2 имеет площадь 100-200 м², а оцениваемый объект недвижимости менее 100 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:

$$П = C_o / C_a, \text{ где}$$

П% - корректировка на класс качества здания;

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

C_a - 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 «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

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

П_{кс}% - корректировка на класс конструктивной системы здания;

C_{ксо} - стоимость м³ объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания;

C_{кса} - 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, 2014 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 удовлетворительном состоянии, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка на наличие конструктивных элементов и инженерных коммуникаций в здании (отопления). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (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 в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер. 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 в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (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 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, (%)	9,1	28,1	9,1
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/(1+Si)	0,91659	0,78064	0,91659
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,613821		
Весовые коэффициенты, (%)	35,1	29,8	35,1

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 м ² объекта недвижимости		
Цена предложения, (руб./м ²)	-	58 850	50 084	50 894
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.)	-	58 850	50 084	50 894
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.)	-	58 850	50 084	50 894
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.)	-	58 850	50 084	50 894
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Январь 2026 года	Январь 2026 года	Январь 2026 года	Январь 2026 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	58 850	50 084	50 894
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-9,1	-9,1	-9,1
Скорректированная цена, (руб.)	-	53 495	45 526	46 263
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое здание свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)	-	53 495	45 526	46 263
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица 4-я Сосневская, д. 128	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Дзержинского, д. 43	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Полка Нормандия-Неман, д. 84
Характеристика района	Спальный район города	Центр города	Центр города	Центр города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	53 495	45 526	46 263
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м ²)	58,1	67,8	118,8	18,6
Корректировка, (%)	-	0	+19	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	53 495	54 176	46 263
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	53 495	54 176	46 263
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 цена, (руб.)	-	53 495	54 176	46 263

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
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 цена, (руб.)	-	53 495	54 176	46 263
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности отсутствует	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	53 495	54 176	46 263
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	53 495	54 176	46 263
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	53 495	54 176	46 263
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	53 495	54 176	46 263
Расположение помещения в здании	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	53 495	54 176	46 263
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)	-	53 495	54 176	46 263
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)	-	53 495	54 176	46 263
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	9,1	28,1	9,1
Весовые коэффициенты, (%)	-	35,1	29,8	35,1
Итоговая стоимость 1 м² объекта оценки, (руб.)	51 162	-	-	-

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, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001	58,1	51 162	2 972 512

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.irr.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		«31» января 2026 года		
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_18.3_m_7252966933?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjB2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjYUZFUGVGVj9pGvgVj8AAAA	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_66_m_1771922066?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjB2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjYUZFUGVGVj9pGvgVj8AAAA	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_71.4_m_7723989303?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjB2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjYUZFUGVGVj9pGvgVj8AAAA
Дата получения информации	-	Январь 2026 года	Январь 2026 года	Январь 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	Январь 2026 года	Январь 2026 года	Январь 2026 года	Январь 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, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Станкостроителей, дом 7	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Велижская, дом 50	РФ, Ивановская область, город Иваново, пер. 1-й Приречный, дом 1
Характеристика района	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Физические характеристики объекта:				
Общая арендуемая площадь по внутреннему обмеру помещения, (м ²)	58,1	18,3	66,0	71,4
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 удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система	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	5	4	5	4
Расположение помещения в здании	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 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)	-	495	553	616

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	0,60	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://statrict.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 объект-аналог № 1,2,3 расположены в спальном районе города, как и оцениваемый объект недвижимости.

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

Корректировка на масштаб. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (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	
объект оценки	до 100	1,00	1,14	1,19	1,29	1,38
	от 100 до 200	0,88	1,00	1,05	1,13	1,21
	от 200 до 400	0,84	0,95	1,00	1,08	1,15
	от 400 до 1000	0,78	0,88	0,93	1,00	1,07
	от 1000	0,73	0,83	0,87	0,94	1,00

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна 0%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 имеют площадь менее 100 м², как и оцениваемый объект недвижимости.

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 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 объекта-аналога № 1 оцениваемого нежилого помещения равна 1,06=+6%, так как объект-аналог № 1 расположен на 2 этаже в здании, а оцениваемый объект на 1 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, (%)	11,0	5,0	5,0
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/(1+Si)	0,900901	0,952381	0,952381
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,805663		
Весовые коэффициенты, (%)	32,2	33,9	33,9

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)	-	495	553	616
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)	-	495	553	616
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	495	553	616
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	495	553	616
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Январь 2026 года	Январь 2026 года	Январь 2026 года	Январь 2026 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	495	553	616
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)	-	470	525	585
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)	-	470	525	585
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Станкостроителей, дом 7	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Велижская, дом 50	РФ, Ивановская область, город Иваново, пер. 1-й Приречный, дом 1
Характеристика района	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	470	525	585
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м ²)	58,1	18,3	66,0	71,4
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	470	525	585
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	470	525	585
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)	-	470	525	585
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)	-	470	525	585
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)	-	470	525	585
Наличие свободного доступа к объекту	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	470	525	585
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	470	525	585
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	470	525	585
Расположение помещения в здании	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, (%)	-	+6	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	498	525	585
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	498	525	585
Наличие движимого имущества, не	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
связанного с недвижимостью				
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м ² / месяц)	-	498	525	585
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	11,0	5,0	5,0
Весовые коэффициенты, (%)	-	32,2	33,9	33,9
Средневзвешенная ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м ² / месяц)	528	-	-	-

Этап 2. Определение годовой арендной платы

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

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

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./м ²)	Арендная плата в год, (руб./м ²)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001	58,1	528	6 336

Этап 3. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход (ПВД) определяется по формуле:

$ПВД = А.П.год * S$ 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./м ²)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001	58,1	6 336	368 122

Этап 4. Определение эффективного валового дохода (ЭВД)

Эффективный валовой доход (ЭВД) определяется по формуле:

$ЭВД = ПВД * K_3 * K_c$, где

K₃ - коэффициент загрузки площадей.

K_c - коэффициент сбора платежей.

$K_3 = 1 - K_{нд}$, где

K_{нд} - коэффициент недоиспользования.

$K_{нд} = S_n * N_c / N_a$, где

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

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

N_a - общее число арендных периодов в году.

$K_c = 1 - K_n$, где

K_n - 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 офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости составляет 12,3% (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, таблица № 68, стр. 215).

Процент недозагрузки при сдаче в аренду производственно-складских объектов класса С и ниже составляет 14,8% (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 2, стр. 33).

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

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	K ₃	K _c	Эффективный валовой доход (ЭВД), (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001	58,1	368 122	0,877	1	322 843

Этап 5. Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

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

$ЧОД = ЭВД - \sum ОР$, где

$\sum ОР$ – сумма операционных расходов.

Операционные расходы делятся:

Условно-постоянные расходы:

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

Условно-переменные расходы:

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

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

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

Включают расходы:

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

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Starietl, 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, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001	58,1	368 122	26,0	95 712

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, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001	58,1	322 843	95 712	227 131

Этап 6. Определение ставки капитализации

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

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

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

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

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком			Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, 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, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001	58,1	227 131	13,0	1 747 162

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, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001	58,1	-	2 972 512	1 747 162	2 433 358
Итого:				2 972 512	1 747 162	2 433 358

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

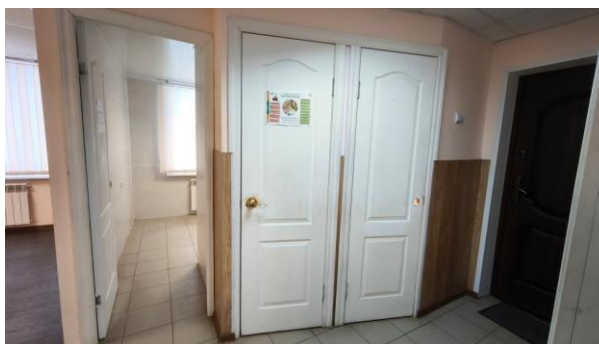
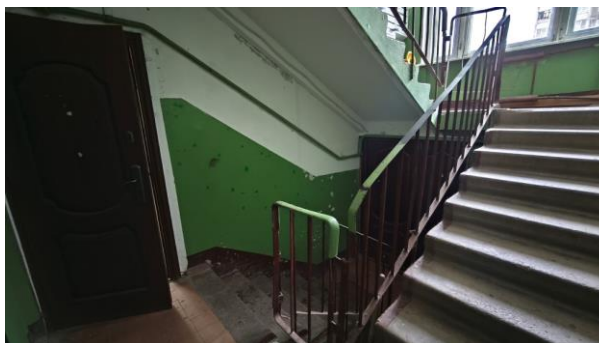
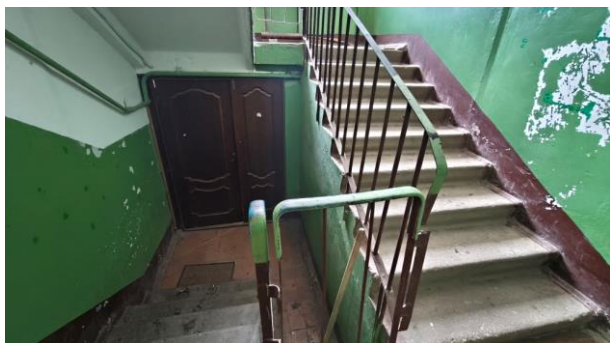
Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (22%), (руб.)
Нежилое помещение	РФ, Ивановская область, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, дом 26, пом. 1001	58,1	2 433 358	1 994 556
Итого:			2 433 358	1 994 556

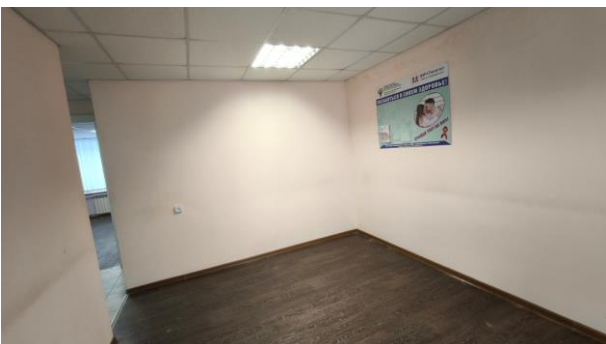
Директор ООО «ПРОФИ» _____ **Виноградова Л.Н.**

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

Интернет ссылки Объект-аналог для сравнительного подхода № 1

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_67,8_m_7752694551?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOmtzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXRSJjt0A7czox...
Главная > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 67.8 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



3 990 000 Р за всё
58 850 Р за м²
История цены

8 936 570-97-80

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Полосатый рейс
5,0 ★★★★★ 18 отзывов
Компания
На Авито с 2016 года

Сообщения

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_67,8_m_7752694551?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOmtzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXRSJjt0A7czox...
Помещения

Вход: со двора
Общая площадь: 67.8 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.3 м

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

3 990 000 Р за всё

58 850 Р за м²
История цены

8 936 570-97-80

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Полосатый рейс
5,0 ★★★★★ 18 отзывов
Компания
На Авито с 2016 года

Сообщения

Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Иваново, 4-я Сосневская ул., 128
р-н Советский

Показать карту

Описание

← → ↻ ⌂ ☆ https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_118.8_m_7771260274?context=H4dIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5Sj0A7czovOj4lJz0jE2OUUWt0...

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

О помещении

Общая площадь: **118.8 м²**
Этаж: 1
Высота потолков: 2.9 м

Отделка: **офисная**
Планировка: **кабинетная**
Тип сделки: **продажа**

5 950 000 ₽ за всё

50 084 ₽ за м²
История цены

8 936 570-82-79

Написать сообщение
Отвечает около часа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Дзержинского, 43
р-н Октябрьский

Показать карту

Анна
Частное лицо
На Авито с 2014 года

← → ↻ ⌂ ☆ https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_118.8_m_7771260274?context=H4dIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5Sj0A7czovOj4lJz0jE2OUUWt0...

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

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Дзержинского, 43
р-н Октябрьский

Показать карту

5 950 000 ₽ за всё

50 084 ₽ за м²
История цены

8 936 570-82-79

Написать сообщение
Отвечает около часа

Описание

В продаже нежилое, коммерческое помещение. Расположенное улице Дзержинского д.43, первая линия от дороги, хорошие подъездные пути, рядом целая ветка, пересечении улиц Жидилова, проспект Ленина, Ермака, Станционная. Помещение с ремонтом, использовалось как офис., Во всех кабинетах есть полноценные окна. Назначение данного помещения может быть разным. Центральная канализация, центральное водоснабжение. Коммунальные платежи 10000. (за все) Более подробная информация при встрече.

О здании

Готовность: **в эксплуатации**
Тип здания: **жилой дом**

Парковка: **на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта**

№ 7771260274 · 17 января в 20:31 · 842 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Анна
Частное лицо
На Авито с 2014 года

Сообщения

Объект-аналог для сравнительного подхода № 3


Avito

Все категории Поиск по объявлениям Найти Иваново, район

Главная > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 18.6 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



946 620 Р за всё

50 894 Р за м²
История цены

8 934 335-62-12

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Avito

Все категории Поиск по объявлениям Найти Иваново, район

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 18.6 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жильё в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р
Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Полка Нормандия-Неман, 84
р-н Октябрьский

Показать карту

946 620 Р за всё

50 894 Р за м²
История цены

8 934 335-62-12


Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

PFR - Партнёры по выкупу
Компания
На Авито с 2025 года



https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_18,6_m_7904892137/context=H4dAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUIzb2NhZFByaW9yaXR5Jn0A7czox...

Описание

В продаже помещение свободного назначения, общей площадью 18,6 кв.м.

- Реализация имущества через торги на электронной торговой площадке
- Цена на снижение согласно графику

В состав лота входит:
Нежилое помещение площадью 18,6 кв.м.

Описание:

- первый этаж
- проходное место
- внутренняя витрина/окно обслуживания
- идеально под пункт прачечная, химчистка, ателье, ремонт обуви, ремонт часов...

Адрес объекта: г. Иваново, ул. Полка Нормандия-Неман, д. 84, пом.1001

!!!СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!! сопровождение сделки до получения ДКП

- ◆ Подробная информация по запросу
- ◆ Ипотека не подходит, только нал или безнал
- ◆ Отсрочка оплаты до 30 дней возможна

На связи с 12:00 до 20:00 по Москве
Воскресенье - ВЫХОДНОЙ

946 620 ₽ за всё
50 894 ₽ за м²
История цены

8 934 335-62-12


Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

РFR - Партнеры по выкупу
Компания
На Авито с 2025 года



Объект-аналог для доходного подхода № 1

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_18,3_m_7252966933/context=H4dAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUIzb2NhZFByaW9yaXR5Jn0A7czox...


Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Иваново, район

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Сдам помещение свободного назначения, 18.3 м²

9 060 ₽ в месяц
История цены
495 ₽ в месяц за м², залог 9 060 ₽

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



8 909 248-39-27

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

Сообщения

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 18.3 м²
Этаж: 2
Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная
Мощность электросети: 5 кВт
Тип аренды: прямая

9 060 Р в месяц
История цены
495 Р в месяц за м², залог 9 060 Р

8 909 248-39-27

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Станкостроителей, 7
р-н Фрунзенский [Показать карту](#)

Владис >

Описание

Код объекта: 1390766.

Сдается в аренду офиса площадью от 9 кв.м, расположенные на 1,2,3 этажах административного здания по адресу: ул. Станкостроителей 7

- хороший ремонт
- очень теплый
- есть мебель
- подходит под юридический адрес
- возможность расширения или аренды сдвоенного офиса

С/у на этаже. У здания большая парковка. Есть охрана. Возможность установки рекламной поверхности.

Хорошие подъездные пути. В шаговой доступности остановка общественного транспорта.

Режим работы с 8:00 до 21:00

Дополнительная ежемесячная фиксированная плата за места общего пользования 1200р (свет, отопление, вода).

О здании

Тип здания: бизнес-центр Парковка: на улице

№ 7252966933 · 13 января в 13:27 · 4360 просмотров (+8 сегодня) [Пожаловаться](#)

9 060 Р в месяц
История цены
495 Р в месяц за м², залог 9 060 Р

8 909 248-39-27

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

Владис >
Компания · в сети

Сообщения

Объект-аналог для доходного подхода № 2

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_66_m_1771922066?context=N4iAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIz2NhbFByaW9yaXR5JnI0A7czovOjI...

Главная > ... > СДМ > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 66 м²


В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

36 500 Р в месяц
История цены
553 Р в месяц за м², залог 36 500 Р

8 961 244-05-36

Алексей
Арендодатель
На Авито с 2014 года

Подписаться на продавца



О помещении

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_66_m_1771922066?context=N4iAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIz2NhbFByaW9yaXR5JnI0A7czovOjI...

О помещении

Вход: с улицы Этаж: 1
Отдельный вход: есть Отделка: чистовая
Общая площадь: 66 м² Отопление: центральное

Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Иваново, Велижская ул., 50
р-н Фрунзенский Показать карту

36 500 Р в месяц
История цены
553 Р в месяц за м², залог 36 500 Р

8 961 244-05-36

Алексей
Арендодатель
На Авито с 2014 года

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_71_4_m_7723989303?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5Ij0A7czox...

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: **есть**
Общая площадь: **71.4 м²**
Этаж: 1
Высота потолков: **3.3 м**

Отделка: **офисная**
Мощность электросети: **10 кВт**
Тип аренды: **прямая**
Арендные каникулы: **есть**
Минимальный срок аренды: **11 мес.**

Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Иваново, 1-й Приречный пер., 1

44 000 ₽ в месяц

История цены
616 ₽ в месяц за м², без залога

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

Собственник
Арендодатель
На Авито с 2021 года

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_71_4_m_7723989303?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5Ij0A7czox...

Расположение

Ивановская обл., Иваново, 1-й Приречный пер., 1
р-н Фрунзенский

Показать карту

Описание

Сдам в долгосрочную аренду нежилое помещение от собственника. Общая площадь 71.4 кв. м. Помещение от собственника без комиссии, с простой отделкой. Помещение со свободной планировкой. Помещение под магазин, помещение под производство текстильных изделий, помещение под ПВЗ OZON, WB, Яндекс Маркет, помещение под офис, помещение под микрофинансовую компанию, помещение под сервисный центр, помещение под охранное предприятие. Высокие потолки 3.27 м, Помещение с отдельным входом. можно оборудовать 2-й вход с торца дома (на фото видно, где на фасаде заложена дверь) и разделить на 2 отдельных небольших помещения с отдельными входами и санузлами (40 и 31,4 кв.м). Предоставляются строительные каникулы арендатору на время ремонта помещения. Оформление по официальному договору аренды. Коммунальные и прочие расходы оплачиваются арендатором дополнительно и не включены в арендную плату. Условия аренды обсуждаются. Возможна продажа помещения.

О здании

Тип здания: жилой дом
Количество парковочных мест: 10

44 000 ₽ в месяц

История цены
616 ₽ в месяц за м², без залога

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

Собственник
Арендодатель
На Авито с 2021 года

Сообщения

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 29.11.2024г. поступившего на рассмотрение 29.11.2024г. сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
29.11.2024г. № КУВИ-001/2024-289556004	
Кадастровый номер:	37:24:030738:709
Номер кадастрового квартала:	37:24:030738
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ивановская область, г. Иваново, мкр. ТЭЦ-3, д. 26, пом. 1001
Площадь:	58.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1217742.3
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:030738:100
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
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: 12.09.1995

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
29.11.2024г. № КУВИ-001/2024-289556004	
Кадастровый номер:	37:24:030738:709
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Аверьянова Ирина Аркадьевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия


Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.11.2024г. № КУВИ-001/2024-289556004			
Кадастровый номер:		37:24:030738:709	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Областное бюджетное учреждение здравоохранения "Городская клиническая больница №4", ИНН: 3730005367, ОГРН: 1033700061306
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 37-37-01/336/2013-623 16.01.2014 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	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37-37-01/098/2013-545 15.03.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0D318A023B6497F1E2379B8E7B30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025
_____	_____
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.11.2024г. № КУВИ-001/2024-289556004			
Кадастровый номер:		37:24:030738:709	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	


	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0D318A023B6497F1E2379B8E7B30 Владелец: 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
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.11.2024г. № КУВИ-001/2024-289556004			
Кадастровый номер: 37:24:030738:709		Номер этажа (этажей): 01	



Масштаб 1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC51A023B64597F1E2579B6FB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
	_____ ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	



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

Страхователь: Виноградова Лиция 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 (кем): Междуреченская академия оценки и консалтинга

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приравненный страховщиком факт 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 Лиция 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 Деревенская, дом 60, офис 59
 Банковские реквизиты
 ИНН 3702711096 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 вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приравненный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или 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 23.10.2025 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 23.10.2025 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./
--	---