

Директор
ООО Оценочная компания «Канцлер»

Канцырев Р. А.



ОТЧЕТ об оценке объекта оценки

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 23/08/2026

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Недвижимое имущество в составе 3 нежилых помещений по адресу Ивановская область, г. Иваново, ул. Дюковская, д. 38А

ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ
СТОИМОСТИ:

Рыночная стоимость

ЗАКАЗЧИК:

Департамент управления имуществом
Ивановской области

ДАТА ОЦЕНКИ:

12 августа 2026 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

21 августа 2026 года

г. Ярославль
2026 г.

Содержание отчета

	Стр.
ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	9
2.1. Стандарты оценки и методические рекомендации	9
2.2. Перечень иной справочной и методической литературы	9
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	11
3.1. Специальные допущения	11
3.2. Существенные допущения не являющиеся специальными	11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
4.1. Сведения о Заказчике	14
4.2. Сведения об Оценщике	14
4.3. Сведения об оценочной компании	15
4.4. Сведения о независимости	16
4.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	16
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	17
6. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ	19
6.1. Этапы оценки	21
6.2. Функция оценки	22
7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	25
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком	25
8.2. Правовой статус объекта оценки	26
8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	26
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	38
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	38
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	49
9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами, недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект: объекты свободного назначения	52
9.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объекта оценки	58
9.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	59
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	61
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
11.1. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	63
11.2. Описание подходов к оценке с обоснованием по их применению в рамках настоящей оценки	63
11.3. Описание оценки рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	66
11.3.1. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	66
11.3.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	67
11.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	84
11.4.1. Последовательность определения рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом	84
11.4.2. Определение потенциального валового дохода за пользование объектом оценки сравнительным подходом	84
11.4.3. Определение ожидаемого годового чистого операционного дохода	102
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	110
Приложение 1	116
Приложение 2	116
Приложение 3	141

21 августа 2026 г.

Члену Правительства Ивановской области -
директор Департамента Бусовой Н.Л.

Уважаемая Наталья Леонидовна!

На основании государственного контракта № 25/2026 от 12 августа 2026 г. специалистами ООО «Оценочная компания «Канцлер» была оказана услуга по определению рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области, нежилых помещений по адресу Ивановская область, г. Иваново, ул. Дюковская, д. 38А:

1) помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:020610:1448, площадь 353,6 кв. м, подвальный этаж, по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул. Дюковская, дом 38а, подвал, пом. 1,2,3,4,5,6,7;

2) помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:020610:1449, площадь 125,7 кв.м., 1 этаж, по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул. Дюковская, дом 38а, помещения 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18;

3) помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:020610:1450, площадь 143,2 кв.м., 1 этаж, по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул. Дюковская, дом 38а, помещения 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 25а, 26, 27, 28, 29,

на дату оценки 12 августа 2026 г. и составлен отчет об оценке объекта оценки № 23/08/2026 (далее - Отчет), дата составления Отчета – 21 августа 2026 г.

Оценка объекта оценки проводилась в соответствии с законодательно-нормативными актами РФ и общепринятыми стандартами и методами оценки, независимо и беспристрастно.

Анализ исходной информации, предоставленной Заказчиком, отражен в соответствующих разделах Отчета об оценке объекта оценки №23/08/2026, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки составила с учетом округления:

№ п/п	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:020610:1448, площадь 353,6 кв. м, подвальный этаж, по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул. Дюковская, дом 38а, подвал, пом. 1,2,3,4,5,6,7	7 286 400	5 972 500
2	помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:020610:1449, площадь 125,7 кв.м., 1 этаж, по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул. Дюковская, дом 38а, помещения 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18	3 616 000	2 963 900
3	помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:020610:1450, площадь 143,2 кв.м., 1 этаж, по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул. Дюковская, дом 38а, помещения 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 25а, 26, 27, 28, 29	4 312 700	3 535 000
	ИТОГО	15 215 100	12 471 400

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 12 августа 2026 г. с учетом округления и НДС составила:

15 215 100 (Пятнадцать миллионов двести пятнадцать тысяч сто) рублей

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 12 августа 2026 г. с учетом округления и без учета НДС составила:

12 471 400 (Двенадцать миллионов четыреста семьдесят одна тысяча четыреста) рублей

Директор ООО «ОК «Канцлер»



Р. А. Канцырев