



УТВЕРЖДАЮ

ген. директор

Ларин О.В.

(должность, подпись, фамилия)

«03» июля 2027 года

м.п.

**«Верхневолжский научно-
исследовательский центр
аудита, оценки и
антикризисного
управления»**

Свидетельство о гос. регистрации N997
от 8 января 2002г. ОГРН 1023701392175
ИНН 3706009730, КПП 370601001,
153000, г. Иваново, ул. Садовая, д. 3, оф.204
Юридический адрес: 155900, Ивановская обл.,
г. Шуя, ул. Кооперативная, д. 51
audit37@list.ru / www.audit37.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 03/10-726

по определению рыночной стоимости недвижимого имущества:
- нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., 1 этаж,
расположенного по адресу г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 60,
61, кадастровый номер: 37:24:040221:193.

Заказчик: Департамент управления имуществом Ивановской области

Экспертная организация: ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления"

Эксперт-оценщик: Ларин О.В.

Дата составления: 03.07.2026г.

Дата оценки: 03.07.2026г.

ИВАНОВО 2026



**ВЕРХНЕВОЛЖСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР АУДИТА, ОЦЕНКИ И
АНТИКРИЗИСНОГО УПРАВЛЕНИЯ**

Свидетельство о государственной регистрации №997 от 8 января 2002г.

ОГРН 1023701392175 ИНН 3706009730, КПП 370601001

Юридический адрес: 155900, Ивановская обл., г. Шуя, ул. Кооперативная, д.51.

Адрес местонахождения: 153000, г. Иваново, ул. Садовая, д. 3, оф.204

Реквизиты банка: Тульское отделение № 8604 ПАО Сбербанк

БИК 047003608 кор/счет № 30101810300000000608

Расчетный счет № 40702810617000007210

Сопроводительное письмо

В соответствии с Государственным контрактом № 16/2026 на оказание услуг по определению рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области от 10.06.2026г., ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело отчет об оценке по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, по состоянию на 03.07.2026г.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки имущества, Оценщик пришел к следующим выводам с учетом указанных допущений и ограничений.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации документации, предоставленной Заказчиком.

Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 03.07.2026г.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей без учета НДС
1	Нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., 1 этаж, расположенного по адресу г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 60, 61, кадастровый номер: 37:24:040221:193	37:24:040221:193	1 666 324 в т.ч. НДС (22%) – 300 484,66	1 365 839,34

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ВВЦ»

Ларин О.В.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Государственным контрактом № 16/2026 на оказание услуг по определению рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области от 10.06.2026г., ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело отчет об оценке по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, по состоянию на 03.07.2026г.

Заказчик оценки	Департамент управления имуществом Ивановской области Местонахождение: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 ОГРН 1023700531800 Банковские реквизиты: Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области) ОКЦ № 1 ВВГУ Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново, БИК 042202102, ЕКС 40102810845370000102 КС 03221643240000003300 л/сч 03332000760 ОКПО 00089187 ИНН 3728021266 КПП 370201001 Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail dui@ivreg.ru
Исполнитель	ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления» Юридический и почтовый адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г. Тел. 8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru Страховой полис № 25420B4000003 Страховое открытое акционерное общество «ВСК».
Оценщик	Ларин Олег Вячеславович. Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6. Тел.:8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 043192-1 от 16.08.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 366. Срок действия квалификационного аттестата до 16.08.2027г. - Страховой полис № 25420B4000004. Страховое акционерное общество «ВСК».
Цель оценки	Определение величины рыночной стоимости права собственности
Задачи оценки	Оценка проводится с целью определения рыночной стоимости права собственности для реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в собственности Ивановской области
Состав оцениваемого имущества	Нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., 1 этаж, расположенного по адресу г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 60, 61, кадастровый номер: 37:24:040221:193
Имущественные права на объект оценки (вид права, субъект права)	Вид права: собственность (помещение) Правообладатель: Ивановская область Источник: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.04.2026г.
Вариант наиболее эффективного использования	Вариант текущего (фактического) использования объекта оценки признан наилучшим
Используемые иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России	Не используются (на дату проведения оценки)
Дата составления отчета об оценке и его номер	03.07.2026г. № 03/10-726

Дата оценки (дата определения стоимости)	03.07.2026г.
Основание для проведения оценки	Государственный контракт № 16/2026 на оказание услуг по определению рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области от 10.06.2026г.
Срок проведения оценки	10.06- 03.07.2026г.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки имущества, Оценщик пришел к следующим выводам с учетом указанных допущений и ограничений.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации и документации, предоставленной Заказчиком. Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	1 666 324	1	1 666 324
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			1 666 324

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 03.07.2026г.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей без учета НДС
1	Нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., 1 этаж, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 60, 61, кадастровый номер: 37:24:040221:193	37:24:040221:193	1 666 324 в т.ч. НДС (22%) – 300 484,66	1 365 839,34

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

- Итоговая стоимость не может быть использована иначе, чем в соответствии с целями, задачами и наилучшим использованием, определенными договор (контрактом) на проведение оценочных работ (услуг).
- Итоговая стоимость является действительной исключительно на дату оценки.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.
- Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие динамики рынка, оценщик считает возможным указать допустимый интервал коэффициентов, учитывающих неопределенность результатов оценки: нижняя граница интервала - 0,20 / верхняя граница интервала 0,32;
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Краткое изложение основных фактов

Заказчик оценки	Департамент управления имуществом Ивановской области Местонахождение: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 ОГРН 1023700531800 Банковские реквизиты: Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области) ОКЦ № 1 ВВГУ Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново, БИК 042202102, ЕКС 40102810845370000102 КС 03221643240000003300 л/сч 03332000760 ОКПО 00089187 ИНН 3728021266 КПП 370201001 Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail dui@ivreg.ru
Цель оценки	Определение величины рыночной стоимости права собственности

Вид стоимости (предпосылки стоимости)	В соответствии с ФСО II «Виды стоимости» Раздел I, п.1.: «Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки». В рассматриваемом случае, целесообразно применять базу оценки рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании объекта оценки. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета об оценке, соответствует определению, приведенному в ст. 3 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года: «Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден 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 открытый рынок в форме публичной оферты; - 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». В соответствии с ФСО II «Виды стоимости» Раздел III, п.14.: 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.
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки)	Оценка проводится с целью определения рыночной стоимости права собственности для реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в собственности Ивановской области
Состав оцениваемого имущества	Нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., 1 этаж, расположенного по адресу г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 60, 61, кадастровый номер: 37:24:040221:193
Существующие имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Вид объекта недвижимости: помещение Вид права: собственность Ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Аренда, дата гос.регистрации: 09.04.2024г., срок действия с 01.04.2024г. по 31.03.2029г.; основание гос.регистрации: Договор аренды №02/2024 от 01.04.2024г.
Обладатель оцениваемых прав	Ивановская область

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны в пункте ниже.
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке / Ограничения и пределы применения полученного результата итоговой величины стоимости	Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями: - Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. - Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. - Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. - От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. - Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. - Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. - Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. - Отчет действителен в течение 6 месяцев с даты его составления. - В рамках данной работы не проводилось выяснение юридического статуса объекта оценки, Оценщик лишь воспользовался данными, предоставленными Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. - Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несёт ответственности за вопросы соответствующего характера. - Планы, фотографии и схемы, и иные иллюстрированные материалы, если таковые приведены в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. - При проведении оценки предполагалось разумное владение и

	компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несёт ответственности за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к управлению объектом оценки. - Оценщик не имеет текущего и будущего имущественного интереса по отношению к объекту оценки и выступает в качестве внешнего независимого оценщика. - Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев. - Расчет стоимости объекта проведен с использованием расчетной таблицы Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте отчета данных, результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных результатов в тексте отчета. - Абсолютная погрешность вычислений принимается равной погрешности округления (округлено до десяти тысяч). Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговый результат оценки. - Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Дата составления отчета об оценке и его номер	03.07.2026г. № 03/10-726
Дата оценки (дата определения стоимости)	03.07.2026г.
Основание для проведения оценки	Государственный контракт № 16/2026 на оказание услуг по определению рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области от 10.06.2026г.
Период (срок) проведения работ по оценке	10.06- 03.07.2026г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра)	10.06.2026г. / светлое время суток при достаточном естественном и искусственном освещении
Состав и объем документов, материалов, предоставленных заказчиком	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.04.2026г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик обязуется предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов, и документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре и в форме электронного документа в формате PDF.
Форма предоставления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость

Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения расчетных величин	Не требуется
Исполнитель	ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления» ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Юридический адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. Свидетельство о государственной регистрации N997 от 08.01.2002г. Тел.: 8-910-693-96-69

1.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта оценки включает в себя следующие этапы.

Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах района их расположения. В процессе работы над отчетом об оценке были собраны необходимые сведения о состоянии рынка объектов оценки, закономерностях их изменения, складывающейся динамике цен на исследуемых рынках, которые легли в основу полученных результатов.

Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем визуального осмотра объектов Оценщиком (при возможности), изучения соответствующей документации, консультаций с представителями Заказчика, сотрудниками информационных и аналитических агентств.

Анализ наиболее эффективного использования. Вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования.

Применение подходов к оценке рыночной стоимости объекта. Для оценки рыночной стоимости объектов была рассмотрена целесообразность применения трех подходов (затратного, сравнительного и доходного), являющихся стандартными, принятыми международной практикой. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений рыночной стоимости оцениваемого объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую рыночную стоимость оцениваемого имущества. Процедура согласования результатов проводится на основании полученных значений того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту оценки.

Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии со ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с последующими изменениями) в отчете в обязательном порядке указываются используемые стандарты оценки. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Оценка объекта оценки произведена с использованием следующих стандартов оценочной деятельности:

Федеральный стандарт оценки	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО II «Виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО III «Процесс оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО IV «Задание на оценку»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО V «Подходы и методы оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО VI «Отчет об оценке»	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200
ФСО N 7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611
СТО АРМО	НП СРО «Ассоциация Российских Магистров Оценки»

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

1.4. Сведения о заказчике, исполнителе и о оценщике, производившего оценку

Заказчик: Департамент управления имуществом Ивановской области
Местонахождение: 153002, Ивановская обл.,
г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18
ОГРН 1023700531800
Банковские реквизиты:
Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области)
ОКЦ № 1 ВВГУ Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново, БИК 042202102, ЕКС
40102810845370000102
КС 03221643240000003300 л/сч 03332000760 ОКПО 00089187
ИНН 3728021266 КПП 370201001 Телефон +7 (4932) 32-97-09
E-mail dui@ivreg.ru

Исполнитель: ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления». Юридический адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г. Реквизиты банка: Тульское отделение № 8604 ПАО Сбербанк БИК 047003608 кор/счет № 30101810300000000608 Расчетный счет № 40702810617000007210.

Страховой полис № 25420В4000003. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновения ответственности Страхователя за нарушения договора на проведение оценки в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности. Срок действия с 01 августа 2025г. до 31 июля 2026г.

Аккредитации организации:

- Некоммерческое партнерство «Межрегиональный центр экспертных и аудиторских организаций ЖКХ» № 043/2004 Решением координационного совета от 20.01.2005г.

- Программный продукт «AudaPad Web» для определения технологии и стоимости восстановительного ремонта транспортных средств. Идентификационный № 439597. Сертификат № 21628446/17, срок действия с 09.01.2026г. по 08.01.2027г.

Ларин Олег Вячеславович – Эксперт, специалист, оценщик;

Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6.

Тел.: 8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 043192-1 от 16.08.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 366. Срок действия квалификационного аттестата до 16.08.2027г.

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 044514-2 от 04.10.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 374. Срок действия квалификационного аттестата до 04.10.2027г.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке ПП № 988092 от 28.06.2006 года «Международная академия оценки и консалтинга» г. Москва по программе «Оценка собственности: оценка предприятия (бизнеса)» на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности;

- включен в реестр СРОО Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 16.05.2008 года за номером по реестру 1317. Свидетельство № 2911-13 от 18.02.2013 года;

- страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности страховой полис № 25420В4000004. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда, действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленным саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности. Срок действия с 01 августа 2025г. до 31 июля 2026г.

- высшее образование диплом ВСГ 3564472 от 10.06.2009 года ФГОУ ВПО «Северо – Западная академия государственной службы» г. Санкт – Петербург по специальности государственное регулирование экономики. Регистрационный номер 674.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 342421413832 от 01.03.2024 года ПОАНО «Национальный университет современных технологий» на ведение профессиональной деятельности по специальности «Промышленное и гражданское строительство». Диплом подтверждает присвоение квалификации: Инженер – строитель. Регистрационный номер 12193.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Национальный центр сертификации» (регистрационный номер № РОСС RU.31846.04СПЕ0)

- сертификат соответствия № 64.RU.N.51868 удостоверяет, что Ларин Олег Вячеславович является компетентным и соответствует требованиям системы добровольной сертификации специалистов в Российской Федерации предъявляемым к Инженерам – строителям (действителен с 01.03.2024 г. по 28.02.2027г.)

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372405920860 от 12.07.2017 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости». Регистрационный номер 143-2017.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» (регистрационный номер № РОСС RU.31792.04ПСЭ0 от 22.11.2017г.) в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства судебных экспертиз:

16.1.«Технические и сметно-расчетные исследования строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними».

16.2.«Исследования строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними, с целью определения их рыночной и иной стоимости».

16.3.«Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом: разработка вариантов указанного раздела».

16.4.«Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил.

Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств»

16.5.«Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установление объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий»

16.6.«Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом, (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта»

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 004145 (действителен с 14.09.2023 г. по 14.09.2026г.)

- удостоверение № 07438 от 25.11.2009г. ГОУ ДПО «Ивановский межотраслевой региональный центр повышения квалификации и профессиональной переподготовки специалистов» с присвоением квалификации «Специалист по организации работ в сфере единого государственного кадастра объектов недвижимости»;

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке №502400292348 от 27.02.2015 года ФГАОУ ВПО «Московский физико – технический институт (государственный университет)» на ведение профессиональной деятельности в сфере «Независимая техническая экспертиза транспортных средств» и подтверждает присвоение квалификации эксперт – техник. Регистрационный номер 023/15;

- включен в государственные реестр экспертов – техников Решением Межведомственной аттестационной комиссии. Протокол заседания Межведомственной аттестационной комиссии для проведения профессиональной аттестации экспертов – техников, осуществляющих независимую техническую экспертизу транспортных средств от 10.06.2015 № 4;

- государственный реестр Министерства Юстиции РФ - регистрационный № 3648

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372403704506 от 15.03.2016 года НОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная автотехническая, транспортно - трасологическая экспертиза, экспертиза обстоятельств ДТП, который предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере судебной автотехнической, транспортно - трасологической экспертизы и экспертизы обстоятельств ДТП. Регистрационный номер 006/2016.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» (регистрационный номер № РОСС RU.31792.04ПСЭ0 от 22.11.2017г.) в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства экспертиз:

13.1 «Исследование обстоятельств ДТП»,

13.2 «Исследование технического состояния транспортных средств»,

13.3 «Исследование следов на транспортных средствах и месте ДТП (транспортно - трасологическая диагностика), а также технического состояния дороги, дорожных условий на месте ДТП»,

18.1 «Исследование транспортных средств, в целях определения стоимости восстановительного ремонта и остаточной стоимости».

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 007407 (действителен с 19.08.2025 г. по 19.08.2028 г.)

- сертификат специалиста по использованию программных продуктов компании «АУДАТЭК» №77.РУС.2558559 квалификационная аттестация от 25.12.2025г. (действителен до 25.12.2026г).

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372405920820 от 29.05.2017 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Исследование транспортных средств по выявлению дефектов, качеству сборки, ремонта и рекламациям», который предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере судебной экспертизы в данной области исследования транспортных средств. Регистрационный номер 103-2017.

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 372407027313 от 30.03.2018 года ЧОУ ДПО «Институт непрерывного образования» по программе «Судебная товароведческая и стоимостная экспертиза промышленных (непродовольственных) товаров». Регистрационный номер 132-2018.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» (регистрационный номер № РОСС RU.31792.04ПСЭ0 от 22.11.2017г.) в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства экспертиз:

19.1.«Исследования промышленных (непродовольственных) товаров, в том числе с целью проведения их оценки».

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 005035 (действителен с 25.04.2024 г. по 25.04.2027 г.)

- высшее образование диплом о профессиональной переподготовке № 342427483996 от 05.06.2026 года ПОАНО «Национальный университет современных технологий» на ведение профессиональной деятельности по специальности «Сертификация и стандартизация». Диплом подтверждает присвоение квалификации: Специалист по сертификации и стандартизации. Регистрационный номер 23018.

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Национальный центр сертификации» (регистрационный номер № РОСС RU.31846.04СПЕ0): сертификат соответствия № 64.RU.N.56258 удостоверяет, что Ларин Олег Вячеславович является компетентным и соответствует требованиям системы добровольной сертификации специалистов в Российской Федерации предъявляемым к Специалистам по сертификации и стандартизации (действителен с 05.06.2026 г. по 04.06.2029г.)

- стаж работы по экспертным специальностям - 19 лет.

2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.	
Общие понятия оценки.	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	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.
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.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Дата проведения оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Допущения	Представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, цель оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Рыночная стоимость	Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден 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 открытый рынок в форме публичной оферты; ~ 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.
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.
Ликвидационная стоимость	Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
Оценщики	Специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.
Существенность	Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.
Отчет об оценке	Документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или

3.ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.	
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	Работы по оценке включают: 1.Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); 2.Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; 3.Выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 4.Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки; 5.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; 6.Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; 7.Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 8.Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (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. 9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта. 10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Допущения ограничения проведению оценки	и к При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений: Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 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. 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. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком. Специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что инженерные коммуникации оцениваемого объекта соответствуют заявленным техническим характеристикам; Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые нельзя установить в ходе визуального осмотра объекта и которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки; Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке; Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете; Заказчиком предоставлена актуальная техническая и право подтверждающая документация. Характеристики оцениваемого имущества установлены на основании осмотра объекта, а также информации предоставленной Заказчиком. Некоторые дополнительные параметры получены посредством математических расчетов; Сведения о проводимых текущих и капитальных ремонтах отсутствуют. Можно предположить, что объекты оценки выполняют свою функцию, но неисправности и аварии могут случиться в любой момент.
Допущения отношении оцениваемых прав	в Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 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. Выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности. Согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Оценщиком не выявлено наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого, определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
Допущения источникам информации,	к Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются

использованным отчете	в достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.
Допущения отношении используемых методов расчета	в Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта. При расчетах стоимости Объекта учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования
Допущения ограничивающие условия к результату оценки	и Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки, также аналитических данных в ретроспективе. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 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.
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: ~ лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; ~ суда, арбитражного или третейского суда; ~ уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ВВЦ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в

Российской Федерации». ООО «ВВЦ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса к объекту оценки и 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.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик 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 не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором – 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.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНИЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.04.2026г.

5.1. Требования достаточности и достоверности информации

Информация, предоставленная Заказчиком, считается Оценщиком достаточной, поскольку использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Все копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными.

6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Технические параметры и другие характеристики объекта оценки

№ п/п	Объект оценки
1	Нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., 1 этаж, расположенного по адресу г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 60, 61, кадастровый номер: 37:24:040221:193

Характеристика оцениваемого имущества

Объект оценки	Характеристика оцениваемого имущества	
	Наименование объекта	Нежилое помещение
	Литера	-
	Использование	Офис
	Площадь	18,2 кв.м.
	Высота	3м
	Строительный объем	-
	Год постройки	1952
	Число этажей	2
	Фундаменты	кирпичные
	Стены	кирпичные
	Перегородки	-
	Перекрытия	деревянные
	Крыша	скатная, железная
	Полы	-
	Проемы оконные/дверные	ПВХ / металлические
	Внутренняя отделка	окраска, линолеум
	Коммуникации	электроснабжения
	Форма участка	Без особенностей
	Рельеф участка	
Балансовая/остаточная стоимость – нет сведений/нет сведений.		
Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки см Техдокументацию и фотоматериал в Приложении		

6.2. Анализ технического состояния здания (сооружения)

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

$$И_{сов} = 1 - ((1 - И_{физ}) * (1 - И_{фун}) * (1 - И_{внш})),$$

где $И_{сов}$ - совокупный износ объекта оценки;

$И_{физ}$ - физический износ объекта оценки;

$И_{фун}$ - функциональный износ объекта оценки;

$И_{внш}$ - внешний (экономический) износ объекта оценки.

Физический износ	Физический износ является потерей стоимости в результате естественного старения в процессе эксплуатации, ветхости, гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов сооружения. Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым. С учетом имеющейся у оценщика информации величина физического износа недвижимого имущества определена по критериям нижеприведенной таблицы, составленной в обобщенном виде с учетом положений, изложенных в «Методике определения физического износа гражданских зданий» / утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404.. Таблица 1. Шкала технического состояния для определения физического износа зданий, сооружений		
	Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень физического износа, %
	Отличное	Новое здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
	Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	
	Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
	Удовлетворительное	от 30 до 50	
	Неудовлетворительное	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
	Аварийное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100
	Величина физического износа здания на дату проведения оценки определена на усредненном уровне: 45%. Для проверки экспертного анализа проведен расчет физического износа с помощью онлайн-калькулятора «Определение износа зданий различных классов конструктивной системы»:		

	Расчет величины физического износа зданий и сооружений согласно исследованию «Величина физического износа объектов капитального строительства» Для зданий и сооружений Выберите класс здания: КС-1, КС-1А, КС-2 ▾ Укажите возраст здания, в годах: 74 В интервале от 0 до 100 лет Рассчитать Результат расчета физического износа по параметрам: Возраст 74 Физический износ 47% Тип: Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина Справка: Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина Источник информации: Корсаков Р.О. (2015). Величина физического износа объектов капитального строительства [Зеркало]. Группа Компаний «Аверс», 28.10.2015 Далее по теме: ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» Нормативные сроки эксплуатации конструкций зданий https://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&type=0&age=74
Функциональное устаревание	Под функциональным устареванием понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Признаков функционального устаревания имущества не выявлено.
Внешнее (экономическое) устаревание	Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей. Признаков внешнего устаревания имущества не выявлено.

6.3. Описание и анализ локального местоположения

Ивановская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Областной центр — город Иваново.

География.

Ивановская область расположена в центре европейской части России. Большая часть лежит в междуречье Волги и Клязьмы. Площадь — 21 437 км² (одна из самых маленьких областей России, больше только Калининградской). Граничит с Владимирской, Нижегородской, Костромской и Ярославской областями. Протяженность территории с севера на юг — 158 км, с запада на восток — 230 км.

Экологическое состояние. Экологическое состояние в области относительно благоприятное. Очагами загрязнения являются промышленно развитые города Иваново, Шуя и Кинешма.

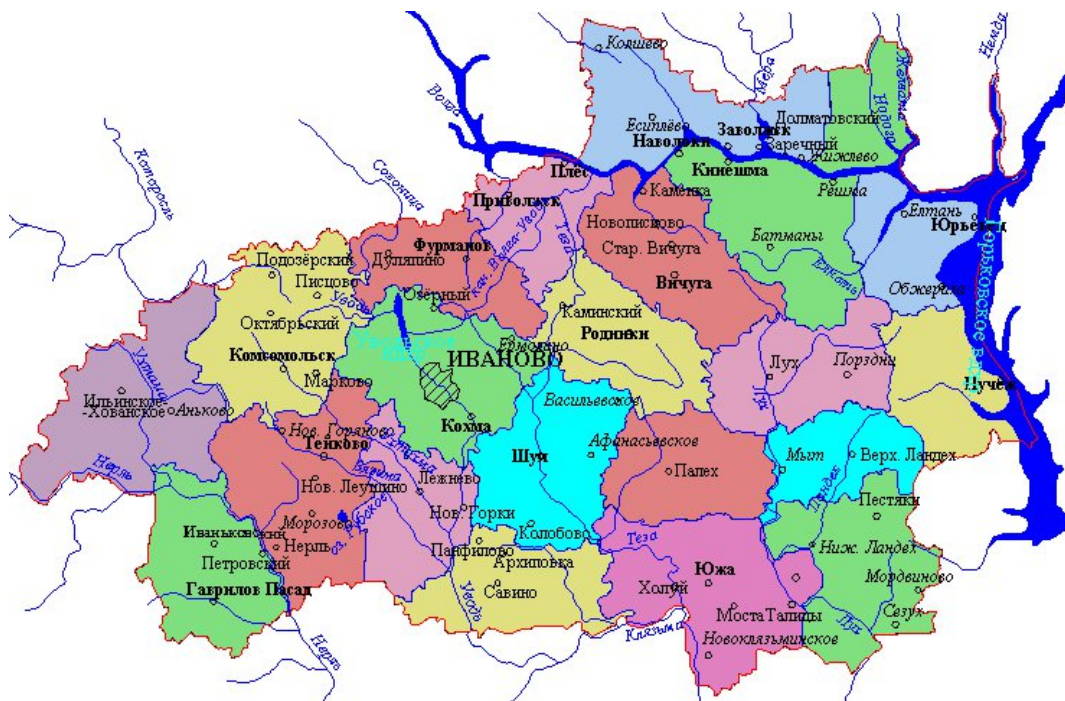
Из природоохранных объектов выделяется федеральный Клязьминский заказник на территории Савинского и Южского районов, площадью 21 000 га, охраняющий в целом природный комплекс обитающих в нём видов животных, в частности, выхухоли.

С 6 по 16 мая 2010 года в Ивановской области полыхал огромный лесной пожар. Выгорело около 10 тыс. га леса.

В 1971 году на территории Ивановской области был произведён мирный подземный ядерный взрыв «Глобус-1». Во время взрыва произошёл аварийный выброс радиоактивных веществ на поверхность. В настоящий момент проводятся работы по реабилитации объекта.

Население. Численность населения области по данным Росстата составляет 905 900 чел. (2024). Плотность населения — 42,26 чел./км² (2024). Городское население — 83,6 % (2022).

Численность трудовых ресурсов за 2005 год составила 672,3 тыс. человек, занятых в экономике — 478,7 тыс. человек. Численность официально зарегистрированных безработных на начало 2007 года составила 11,7 тыс. человек, уровень безработицы — 2,1 % к экономически активному населению.



Административно-территориальное деление. В состав области входят 21 район, 4 городских района (в г. Иваново — Ленинский, Советский, Октябрьский, Фрунзенский), 6 городов областного подчинения, 11 городов районного подчинения и 31 рабочий посёлок.

Городские округа: Вичуга, Иваново, Кинешма, Кохма, Тейково, Шуя.

Муниципальные районы: Верхнеландеховский район (Верхний Ландех), Вичугский район (Вичуга, не входит в район), Гаврилово-Посадский район (Гаврилов Посад), Заволжский район (Заволжск), Ивановский район (Иваново, не входит в район), Ильинский район (Ильинское-Хованское), Кинешемский район (Кинешма, не входит в район), Комсомольский район (Комсомольск), Лежневский район (Лежнево), Лухский район (Лух), Палехский район (Палех), Пестяковский район (Пестяки), Приволжский район (Приволжск), Пучежский район (Пучеж), Родниковский район (Родники), Савинский район (Савино), Тейковский район (Тейково, не входит в район), Фурмановский район (Фурманов), Шуйский район (Шуя, не входит в район), Южский район (Южа), Юрьево-Васильевский район (Юрьево).

Экономика. В Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в регионах России по итогам 2021 года Ивановская область заняла девятое место.

Валовой региональный продукт: 171 млрд рублей (2015)

ВРП на душу населения по состоянию на 2019 год являлся самым низким в Центральном федеральном округе.

Структуру экономики отличает высокая (для центральной России) доля сектора государственных услуг (17,6 % ВРП в 2006 году). В промышленности формируется около 34,1 % ВРП (2006) (42,2 % — 2005), из них 20,1 % в обрабатывающих производствах (прежде всего лёгкая промышленность, энергетика и машиностроение), 3,9 % (2006) — в строительном комплексе, 9,7 % — в энергетике. В агропромышленном комплексе создаётся 8,0 % ВВП (2006) (9,4 % — 2005).

Промышленность. В объёме промышленного производства выделяются лёгкая промышленность (32,8 % — самая высокая в России), электроэнергетика (24 %), машиностроение (20 %), пищевая промышленность (18 %) и деревообработка (3 %).

Пищевая промышленность. Наиболее крупные предприятия: Ивановский филиал ОАО «САН ИнБев» — завод-производитель популярных марок пива, ОАО «Шуйский маслоэкстракционный завод» закрыт в 2009 году, ОАО «Мясокомбинат „Шуйский“» закрыт, ЗАО «Ивановский бройлер», ОАО «Спиртзавод „Петровский“» закрыт, ОАО «Кинешемская птицефабрика».

Машиностроение и металлообработка. Ивановский автокрановый завод (Иваново) — производство автомобильных кранов; на грани банкротства. Работает на 10 %

«Кранэкс» (Иваново) — производство гусеничных гидравлических экскаваторов; на грани банкротства. Работает на 10 %

«Профессинал» (Иваново) — производство навесного оборудования для строительной техники;

«Строммашина» (Кохма) — производство башенных кранов, автомобильных кранов, строительных металлоконструкций; Не работает. Объявлен банкротом. Закрыт

Ивановский завод тяжёлого станкостроения (Иваново) — производство расточных станков и горизонтальных обрабатывающих центров; Не работает. Закрыт. Помещения сдаются в аренду.

«Верхневолжский сервисный металлоцентр» (Ново-Талицы) — металлообработка;

Родниковский машиностроительный завод (Родники) — производство горно-шахтного

оборудования, автобусов марки «Родник»;

Завод подъёмников (Лежнево) — производство самоходных и несамоходных подъёмников ножничного, коленчатого и телескопического типа, подъёмных столов различного назначения;

«Кинешма Аутомотив Компонентс» (Кинешма) — производство компонентов для автомобилей;

«Стандартпласт» (Иваново, Лежнево) — производство шумоизоляционных материалов для автопроизводителей АвтоВАЗ, ГАЗ, ЛиАЗ, УАЗ, ПАЗ, Hyundai Motor.

Лёгкая промышленность. Ведущей отраслью по объёмам производимой продукции является текстильная промышленность. Наиболее крупные предприятия отрасли:

- хлопчатобумажный комбинат «Шуйские ситцы» (Шуя) — полный цикл переработки хлопка;

- ОСП «Родники Текстиль» ООО «Нордтекс» (Родники) — производство тканей для специальной и корпоративной одежды;

- текстильная компания «Красная Талка» (Иваново) — производство ситца, бязи, фланели, сатина и других;

- хлопчатобумажный комбинат «Тейковская мануфактура» (Тейково) — производство ситца, бязи, фланели, сатина, поплина и других;

- швейные предприятия: «Яковлевская мануфактура», «Швейная фирма «Айвенго», «Полёт», «Фабрикант», «Шуйская мануфактура», «Кармил», «ШуяТекс+», «Швейник» (Вичуга), «Пучежская швейная компания»;

- «Орматек» (Иваново, Кохма) — производство анатомических матрасов, подушек, наматрасников, кроватей, мебели.

- В январе 2023 корпорацией «Ростех» было запущено в области собственное производство парашютной ткани.

Энергетика. По состоянию на начало 2021 года, на территории Ивановской области эксплуатировались 6 тепловые электростанции общей мощностью 874,9 МВт. В 2020 году они произвели 1454 млн кВт·ч электроэнергии.

Электроэнергия в Ивановской области вырабатывается на тепловых электростанциях. Крупнейшие объекты контролируются ПАО «Т Плюс» и АО «Интер РАО — Электрогенерация». Это Ивановская ТЭЦ-2 (200 МВт, 671,5 Гкал·час), Ивановская ТЭЦ-3 (330 МВт, 876 Гкал·час) и Ивановские ПГУ (325 МВт на основе парогазовой установки) (г. Комсомольск)

Крупнейшие линии электропередачи: ВЛ Костромская ГРЭС — Москва, ВЛ-500 кВ Костромская ГРЭС — Владимирская ПС, ВЛ 220 Костромская ГРЭС — Вичуга — 1, ВЛ 220 Костромская ГРЭС — Вичуга — 2, ВЛ 220 кВ ПС «Заря» — Вичуга. Крупнейшие подстанции расположены в Вичуге и Кинешме (ОАО «ФСК ЕЭС»). Сеть внутренних линий на 2008 год составляла 15,95 тыс. км, действовали 3912 подстанций (филиал «Ивэнерго» ОАО «МРСК Центра и Приволжья»). Объём передачи электроэнергии по сетям превышал 2,5 млрд кВт·ч в год.

Сельское хозяйство. На 1 января 2021 года численность сельского населения 179.668 человек, около 18 % населения Ивановской области. Ведущая отрасль сельского хозяйства — животноводство молочно-мясного направления, представлено льноводство, картофелеводство и лесное хозяйство.

В 2019 году продукция сельского хозяйства 17,2 млрд рублей, из них продукция животноводства 10,5 млрд рублей, растениеводства 6,7 млрд рублей. Индекс продукции животноводства 98,4 %, средний годовой удой молока от коровы 4791 кг.

На 1 января 2020 года в хозяйствах всех категорий насчитывалось 63,2 тыс. голов крупного рогатого скота (74,4 % в сельхозпредприятиях), из них коров 26,4 тыс. голов (72,0 % в сельхозпредприятиях), 15,4 тыс. свиней (51,1 % в сельхозпредприятиях), 16,1 тыс. овец и 9,3 тыс. коз (15,1 % в сельхозпредприятиях), 0,3 тыс. лошадей, 3,0 млн голов птицы.

Транспорт. Основные транспортные узлы региона — Иваново и Кинешма. Особенностью транспортной сети является отсутствие крупных транзитных потоков, за исключением волжского водного пути.

Автомобильный транспорт. На территории области 5244 км автомобильных дорог общего пользования, из них 5017 км с твёрдым покрытием.

Основные автомобильные дороги:

- Подход от М7 «Волга» к Иванову протяжённостью 102 км

- Р600 Кострома — Иваново протяжённостью 105 км, проходящая через Фурманов и Приволжск.

- Автодорога Иваново — Нижний-Новгород, проходящая через города Шуя, Палех и посёлок Пестяки.

- Автодорога Р79, связывающая областные центры Иваново и Ярославль.

- Региональная дорога протяжённостью 265 км, проходящая с запада на восток региона и связывающая между собой города Юрьевец — Кинешма — Вичуга — Родники — Иваново — Тейково и западный посёлок Ильинское-Хованское.

- Продолжается реконструкция автодороги Ковров — Шуя — Кинешма и строительство автодороги Заволжск — Островское. После окончания строительства появится возможность нового прямого выхода из центральных регионов России через Шуя, Родники, Кинешму на северный транспортный коридор.

Железнодорожный транспорт. Протяжённость железных дорог области — 590 км, из них 345 км общего пользования.

Железнодорожный транспорт имеет в основном местное и региональное значение (линии Иваново — Александров, Иваново — Комсомольск, Иваново — Новки, Иваново — Кинешма, Ермолино — Фурманов, Фурманов — Нерехта, Фурманов — Волгореченск и Заволжск — Первушино), все линии однопутные на тепловозной тяге; крупное локомотивное депо, товарная станция Иваново. За 2006 год перевезено 3,1 млн пассажиров и 1,5 млн тонн грузов.

Ранее действовали несколько узкоколейных линий в Ивановском, Комсомольском, Шуйском и Южском районах (Балахнинско-Шуйская сеть узкоколейных железных дорог). Сохранилась электрифицированная узкоколейная линия силикатного завода в Иваново. 13 марта 2018 года запущен регулярный маршрут скоростного электропоезда «Ласточка» сообщением Москва — Иваново — Москва 4 раза в день.

Водный транспорт. Основные судоходные пути протяжённостью 220 км, проходящие по реке Волге, дают возможность удобного как межрегионального, так и международного грузового водного сообщения. Продолжительность навигационного периода составляет 210 суток. Имеется грузовой Кинешемский порт, речной вокзал с причалами в Кинешме и причал в Юрьевце, пассажирский причал в городе Плёсе.

В эксплуатации находятся 6 пассажирских и 10 буксирных судов. Внутренними перевозками в 2006 году перевезено 60 тыс. человек и 0,4 млн тонн грузов, грузооборот составил 28 млн тонно-километров.

Воздушный, городской транспорт. В Иваново действует аэропорт федерального значения Иваново-Южный, способный принимать основные пассажирские суда, вертолёты всех типов. В 2016 году Иваново было связано регулярными рейсами с Москвой и Санкт-Петербургом (авиакомпания РусЛайн) и сезонными с Симферополем и Сочи (авиакомпания Нордавиа). Действует военный аэродром «Иваново-Северный». В Иваново есть также спортивный аэродром «Ясюниха», имеются также аэропорт в Кинешме и аэродром в Юрьевце, регулярные рейсы не выполняются.

В Иваново проложено около 150 км троллейбусных линий, действует троллейбус. До 2008 года в областном центре действовал трамвай.

Трубопроводы. Через регион проходят две нитки нефтепровода Нижний-Новгород — Ярославль, предназначенные для поставок сибирской и урало-поволжской нефти на Ярославский, Московский и Киришский нефтеперерабатывающие заводы, а также для экспорта через балтийский порт Приморск. Объём перекачки превышает 20 млн т. в год. Ведётся строительство ветки Второво — Ярославский НПЗ экспортного нефтепродуктопровода «Север», в 2008 году закончено строительство первого пускового комплекса, мощность составляет 8,4 млн т. год, планируется доведение до 24 млн т. год (ОАО «Транснефть»).

С юга на север через область проходит региональный газопровод Нижний Новгород — Иваново — Ярославль с крупной компрессорной станцией в Иваново и ответвлениями к большинству районов. Не газифицированы Пучежский, Юрьевецкий, Лухский (строительство), Верхнеландеховский, Пестяковский, Гаврилово-Посадский (строительство) районы.

Ива́ново (в 1871—1932 годах — Ива́ново-Вознесе́нск) — город (с 1871 года) в России на берегах реки Уводь, административный центр Ивановской области, образует городской округ Иваново.

Население — 406 113 чел. (2018).

Первое упоминание о селе Иваново относится к 1608 году. В 1871 году село Иваново и появившийся в 1853 году путём слияния нескольких слобод Вознесенский посад были объединены в город Иваново-Вознесенск, ставший ведущим текстильным центром России. В Иваново-Вознесенске возникло мощное революционное движение, сыгравшее важную роль в Первой Русской революции, во время которой здесь появился первый в России общегородской совет. В 1932 году город был переименован в Иваново.

Город Иваново расположен в центре Ивановской области на берегу реки Уводь в 290 км к северо-востоку от Москвы и примерно в 100 км от Ярославля, Владимира и Костромы. Координаты — 57° с. ш. 41° в. д. Территория города составляет 10 484 га, из них застроено 2 353 га.

По официальным данным экологическая обстановка в Ивановской области в целом оценивается как удовлетворительная, однако состояние водоёмов на территории города таковым не является. Реки, протекающие через город, в основном загрязнены бытовым мусором. В городе стоит проблема снабжения горожан чистой питьевой водой, которая в основном берётся из Уводьского водохранилища.

Основными источниками загрязнения воздуха в Иваново являются автотранспорт и швейные производства.

Фрунзенский район — внутригородской район города Иваново.

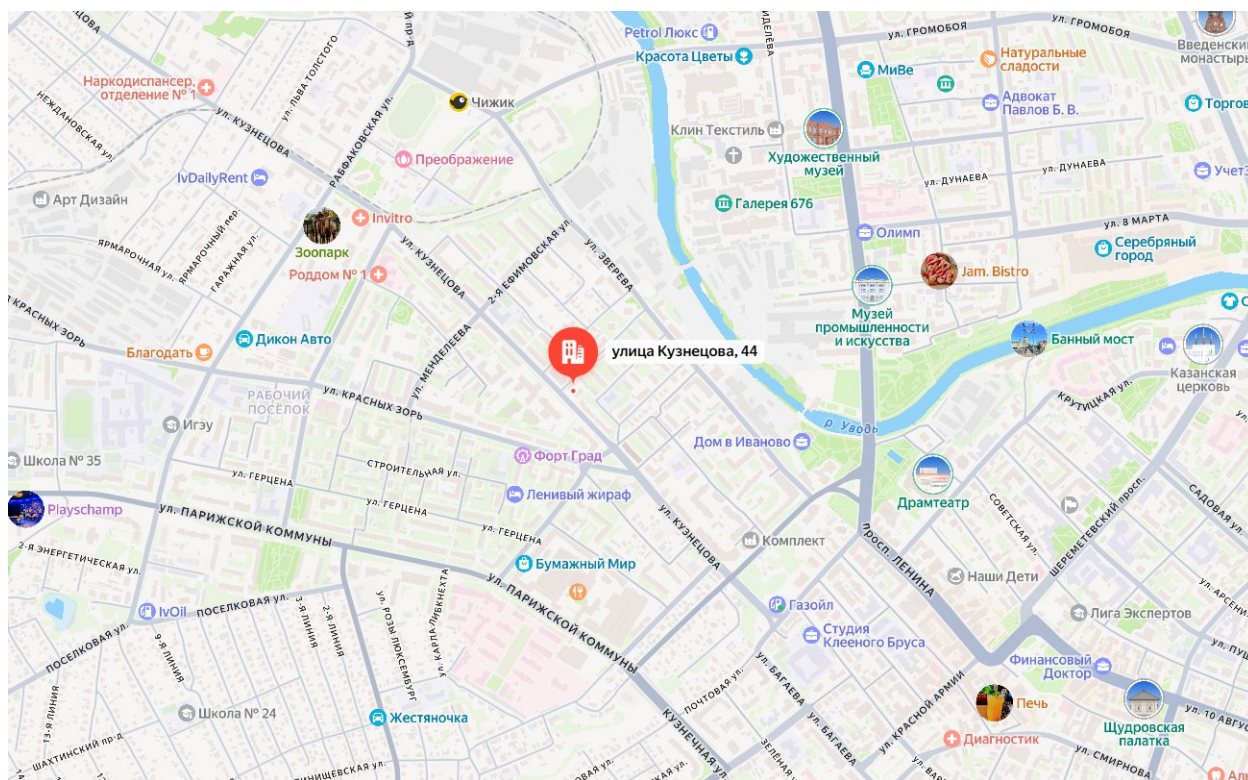
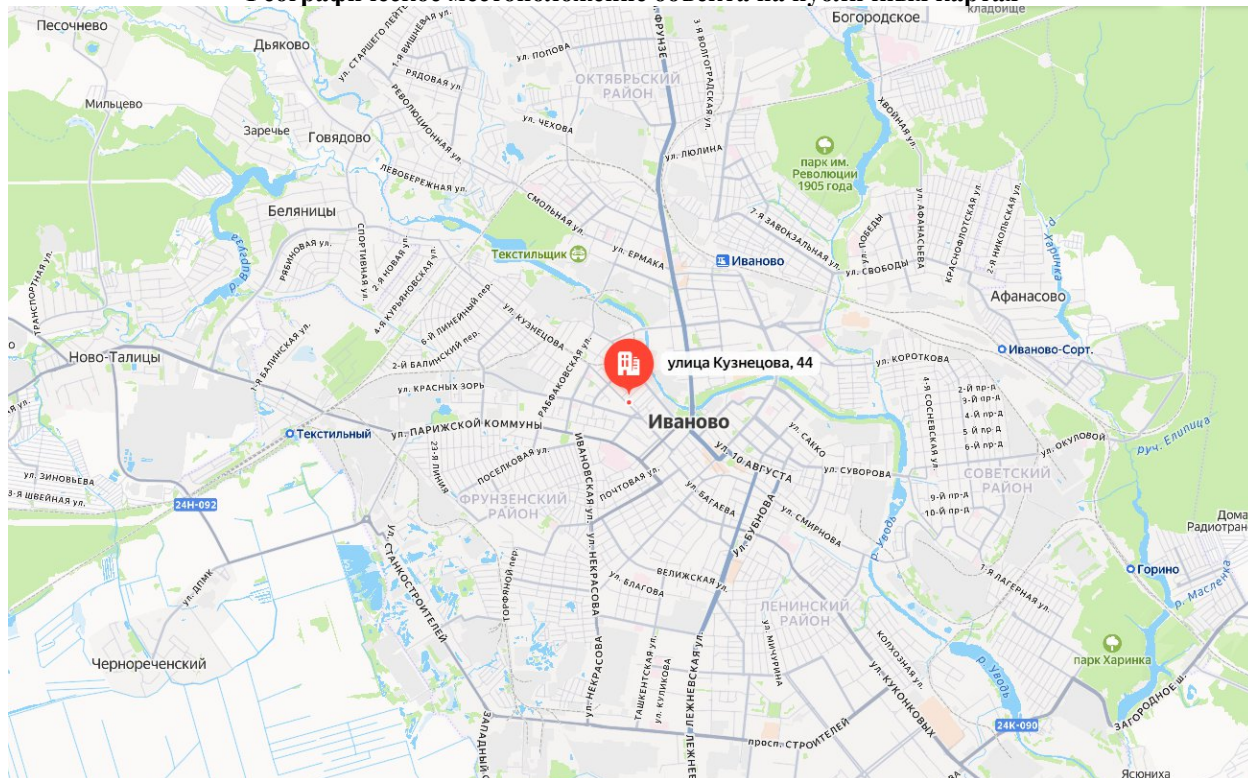
Район расположен в центральной и западной частях города. От Октябрьского района его отделяет река Уводь. Граница с Ленинским районом проходит по улицам: проспект Ленина, Аптечный переулок, улица Смирнова, Лежневская улица. На территории района располагается памятник градостроительства — Первый Рабочий посёлок.

На территории района располагается ряд крупных предприятий: АО РИАТ (бывший авторемонтный завод), Пивобезалкогольный комбинат «Ивановский» (позже ЗАО «Ивановская пивоваренная компания», в настоящее время входит в САН ИнБев), «КИП» (бывший комбинат искусственной подошвы), Хлебокомбинат № 4 и многие другие.

В районе расположена широкая сеть социально-культурных учреждений: школы, дошкольные и лечебные учреждения. Много предприятий общественного питания, торговли, бытового обслуживания населения.

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Фрунзенский_район_\(Иваново\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Фрунзенский_район_(Иваново))

Географическое местоположение объекта на публичных картах



https://yandex.ru/maps/5/ivanovo/house/ulitsa_kuznetsova_44/YEkYfwFgT0IGQFttfXxxc3xlbQ==/?ll=40.964757%2C57.001799&z=14.84

Анализ, комментарии, выводы. Характеристики территории позволяют предполагать средний уровень спроса, как текущего, так и в будущем.

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

7. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ

7.1. Обзор экономической ситуации в России

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок движимого и недвижимого имущества в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	янв-сент 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (151,8 трлн. руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,0 (предв. оценка)
2.	Инвестиции в основной капитал (26,3 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+0,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	(янв-сент) +9,2

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	янв-нояб 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+5,4
7.	Строительство всего (15,8 трлн. руб.)	+9,0	+2,1	+2,7
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (янв-сент - 116,8 млн. кв.м.)			
	- жилых помещений (янв-нояб - 91,5 кв.м)	+7,5	+0,7	-2,4
9.	Грузооборот транспорта (5 049,3 млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,7
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования (янв-сент - 446,0 млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,6
11.	Оборот розничной торговли – 55,2 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,5
12.	Оборот общественного питания – 3,87 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,7
13.	Объем платных услуг населению – 18,1 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,7
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,7
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+9,5	+9,2

(изменение в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	декабрь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.25 (35 658,0 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-2,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (20 218,9 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+3,4
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.01.25 (143,8 трлн.руб.)	+23,9	+17,6	+10,4
	- из них просроченная задолженность (386,3 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+5,8
17.	Международные резервы России (ЗВР), на 16.01.26г: 769,1 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+26,2
18.	Сальдо финансового счета <u>платежного баланса</u> , млрд. долл. США	41,5 млрд.р. за 23г	53,8 млрд.р. за 24г	18,7 млрд.р. за 9 мес. 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-окт 2025 года	-1,7 трлн. руб.	+0,6 трлн. руб.	-4,2 трлн. руб.
20.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.01.26г. 57,3 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+10,0

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.12.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 22.12.25г., %	6,25	21,0	16,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u>	61,91	85,75	75,92
23.	Нефть <u>Brent</u> (Urals / Brent = 0,87-0,90)	68,36	87,0	66,43

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого

ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. Поэтому типичные для экономик Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижения жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о стабильности и прочности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Украина, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки. Сегодня можно констатировать, что военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что приведет к возобновлению экономического роста России.

Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

Тенденции на рынке недвижимости

Финансовый кризис в США 2008-2009 гг. и пандемия 2020 года обострили общий кризис ведущих экономик стран Запада, выразившийся в огромных и нарастающих госдолгах этих стран, отрицательных торговых балансах, удорожании сырьевых, трудовых и энергоресурсов, бегстве капитала, в деградации научно-технических компетенций, а также в связанных с этим процессах (несоблюдение международного права и международные конфликты, инфляция, безработица и внутренние социальные проблемы). Это ведет к нарушению мировой логистики, падению рынков и отраслевым дисбалансам, неконтролируемому росту цен и обесцениванию денег. Всё это отрицательно отражается и на российской экономике и системе финансов. Поэтому в условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми и востребованными при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок возник ажиотажный спрос, когда рост цен недвижимости, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно подорожали процентные ставки коммерческих банков, повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос на недвижимость. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2025 года в России заключено 506 299 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 17 % меньше, чем за январь-сентябрь 2024 года (611 113)

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24
Российская Федерация*	611 113	506 299	0,83	579 022	487 969	0,84
Всего по Центральному ФО	200 899	171 566	0,85	188 204	163 063	0,87
Всего по Северо-Западному ФО	80 386	62 720	0,78	78 145	60 991	0,78
Всего по Южному ФО	88 364	68 096	0,77	79 585	71 374	0,90
Всего по Северо-Кавказскому ФО	15 778	14 537	0,92	14 206	12 309	0,87
Всего по Приволжскому ФО	83 202	71 874	0,86	80 306	68 465	0,85
Всего по Уральскому ФО	60 569	48 870	0,81	59 701	46 147	0,77
Всего по Сибирскому ФО	53 134	39 262	0,74	51 814	38 539	0,74
Всего по Дальневосточному ФО	28 781	29 374	1,02	27 061	27 081	1,00
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- ↗ новых квартир - на 7,1%,
- ↗ квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- ↗ индивидуальных домов – на 4,0%,
- ↗ земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- ↗ земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- ↗ земельных участков поселений для коммерческой (торг., офисы, общ.-ит) застройки – на 11,2%,
- ↗ земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- ↗ земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- ↗ торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- ↗ административных помещений и зданий – на 8,1%,
- ↗ складских помещений и зданий – на 15,4%,
- ↗ производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился. Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат).

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы

услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов.

Коррекция и баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствует восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 26.01.2026 года.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritet-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций по видам экономической деятельности

В 2023 году, %- (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>).

В 2024 году, % - <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf>,

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2025.pdf>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2025.pdf>.

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24
Российская Федерация*	611 113	506 299	0,83	579 022	487 969	0,84
Всего по Центральному ФО	200 899	171 566	0,85	188 204	163 063	0,87
Белгородская область	1 034	1 320	1,28	1 034	1 320	1,28
Брянская область	2 164	1 813	0,84	2 071	1 708	0,82
Владимирская область	2 032	2 522	1,24	1 991	2 543	1,28
Воронежская область	9 157	7 766	0,85	8 688	7 119	0,82
Ивановская область	1 710	887	0,52	1 444	838	0,58
Калужская область	1 931	1 644	0,85	1 865	1 530	0,82
Костромская область	1 012	919	0,91	1 009	857	0,85
Курская область	1 153	2 112	1,83	1 142	2 111	1,85
Липецкая область	2 320	1 725	0,74	2 255	1 723	0,76
Московская область	56 136	44 011	0,78	47 877	36 654	0,77
Орловская область	1 368	948	0,69	1 354	947	0,70
Рязанская область	5 982	5 440	0,91	5 838	5 314	0,91
Смоленская область	1 819	1 633	0,90	1 791	1 600	0,89
Тамбовская область	1 703	1 453	0,85	1 702	1 453	0,85
Тверская область	2 237	1 573	0,70	2 215	1 573	0,71
Тульская область	5 799	7 441	1,28	5 693	9 166	1,61
Ярославская область	4 092	3 764	0,92	3 705	3 376	0,91
Москва	99 250	84 595	0,85	96 530	83 231	0,86

7.2. Анализ экономической ситуации в Ивановской области

	Апрель 2026г.	Январь- апрель 2026г.	Апрель 2026г. в % к		Январь- апрель 2026г. в % к январю- апрелю 2025г.	Справочно		
			апрелю 2025г.	марту 2026г.		Апрель 2025г. в % к		Январь- апрель 2025г. в % к январю- апрелю 2024г.
						апрелю 2024г.	марту 2025г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	89,5	93,7	94,1	x	x	x
Объем работ выполненных по виду деятельности «строитель- ство», млн рублей	850,2	5412,1	32,8	88,6	48,2	131,3	68,0	147,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	39,4	169,4	137,0	89,6	66,5	68,1	43,5	156,1
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн т-км	11,0	41,0	72,2	99,7	73,4	90,8	99,7	105,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	31379,6	120294,8	113,7	97,8	111,8	106,3	97,6	105,4
Оборот общественного питания, млн рублей	1041,9	4131,1	89,3	94,2	92,3	99,8	102,1	100,4
Объем платных услуг населе- нию, млн рублей	7485,5	29311,1	101,9	96,9	104,0	106,6	99,7	103,2 ³⁾
Индекс потребительских цен	x	x	105,0	100,2	102,7 ⁴⁾	111,9	100,4	104,1 ⁴⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵⁾	x	x	103,6	100,1	99,7 ⁴⁾	110,9	99,6	97,5 ⁴⁾
Среднемесечная начисленная зарплата одного работника ^{6,7)}								
номинальная, рублей	62075,5	60156,3	114,1 ⁸⁾	105,3 ⁹⁾	114,4 ¹⁰⁾	114,3 ¹¹⁾	105,3 ¹²⁾	115,6 ¹³⁾
реальная	x	x	108,4 ⁸⁾	105,0 ⁹⁾	108,3 ¹⁰⁾	102,5 ¹¹⁾	104,5 ¹²⁾	104,1 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработ- ных на конец периода, тыс. человек ¹⁴⁾	1,2	x	144,9 ⁸⁾	107,6 ⁹⁾	x	70,4 ¹¹⁾	100,1 ¹²⁾	x

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производ-
ства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация
сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в соответствии с Официальной статистической методологией
исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020г. №7) на основе данных о динамике производства важ-
нейших товаров-представителей в физическом измерении оцененных с января 2026г. – в ценах базисного 2023г. В качестве весов с января
2026г. используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности базисного 2023г.

²⁾ Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя числен-
ность работников которых превышает 15 человек.

³⁾ Оперативные данные уточнены на основании данных, полученных по результатам годовых статистических обследований
хозяйствующих субъектов.

⁴⁾ Апрель к декабрю предыдущего года

⁵⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической
энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятель-
ность по ликвидации загрязнений».

⁶⁾ Соотносительно за март 2026г.

⁷⁾ Предварительные данные.

⁸⁾ Март 2026г. в процентах к марту 2025г.

⁹⁾ Март 2026г. в процентах к февралю 2026г.

¹⁰⁾ Январь-март 2026г. в процентах к январю-марту 2025г.

¹¹⁾ Март 2025г. в процентах к марту 2024г.

¹²⁾ Март 2025г. в процентах к февралю 2025г.

¹³⁾ Январь-март 2025г. в процентах к январю-марту 2024г.

¹⁴⁾ На конец марта

Последние данные Федеральной службы государственной статистики на дату оценки:

https://37.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/06_2026.pdf

8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

8.1. Общая характеристика

Рынок недвижимости - это набор механизмов, с помощью которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы. В зависимости от географического фактора, каждый регион, город, район представляет собой отдельный рынок недвижимости со своими различными условиями. Рынок недвижимости зависит от законодательной базы, условий финансирования, форм владения. Этот рынок

постоянно изменяется и является уникальным в каждой стране, регионе, городе. Развитие рынка недвижимости происходит из взаимосвязи спроса и предложения. Уровень спроса и предложения на рынке недвижимости в Ивановской области в частности зависит от экономического развития области: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

– рынок жилья; – рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.; - сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда; - участки недр; - земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа; - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха; - магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита; - пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения; - паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих Объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частные
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Общая ситуация на рынке продажи коммерческой недвижимости в Ивановской области

Рассчитываем по параметрам: Ивановская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.06.2026)
Отдельно стоящие здания (м ²)	26 704 руб.	+ 3 066 руб. За м ²	119 493 ... 85 000 700 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	27 301 руб.	+ 12 903 руб. За м ²	1 283 100 ... 45 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	61 795 руб.	+ 16 599 руб. За м ²	450 000 ... 13 865 500 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	57 664 руб.	- 4 333 руб. За м ²	654 414 ... 63 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещ. своб. назнач. за м ² , руб.
02 июня 2026	26704.4	-33.95%	27300.9	+4.81%	61795.4	+10.34%	57664.0
19 мая 2026	35771	-14.44%	25986.7	-22.28%	55407.3	-21.47%	52548.0
05 мая 2026	40937	+5.46%	31775.4	-10.03%	67300.5	+10.58%	52881.0
21 апреля 2026	38702.6	+6.74%	34963.5	-3.43%	60178.4	+5.09%	52464.0
07 апреля 2026	36094.6	-8.82%	36162.8	+3.48%	57117.6	+3.72%	54358.0
24 марта 2026	39278.3	+5.07%	34904.7	-13.94%	54990.4	-13.2%	53873.0
10 марта 2026	37286.6	-7.76%	39769	-4.97%	62249.6	-1.65%	59358.0
24 февраля 2026	40179.9	+18.38%	41744.3	+3.57%	63277	+29.29%	62096.0
10 февраля 2026	32793.2	-2.76%	40254.8	+7%	44746.3	-124.1%	60872.0
29 января 2026	33697.2	-2.37%	37438.7	+10.73%	100277.5	-22.19%	65204.0
14 января 2026	34497.5	-1.75%	33423	-13.13%	122533.9	+0.64%	66103.0
23 декабря 2025	35102.1	+7.52%	37810.6	-4.54%	121753.8	-9.67%	58918.0
09 декабря 2025	32463.5	+4.5%	39527.3	+24.25%	133530.6	+4.53%	57527.0
25 ноября 2025	31001.4	-0.57%	29941.2	-1.57%	127485.5	+4.69%	57455.0
11 ноября 2025	31178.5	+16.13%	30411.5	+18.18%	121509.8	+23.55%	60995.0
28 октября 2025	26148	-18.63%	24883.9	-15.27%	92895.2	+21.67%	63247.0
14 октября 2025	31019.1	-4.56%	28682.8	+1.9%	72761.2	-0.73%	58189.0
30 сентября 2025	32435	+1.17%	28139	+1.7%	73295.4	+10.99%	59462.0
16 сентября 2025	32056.5	-26.48%	27659.7	-6.72%	65243	-17.43%	53309.0
02 сентября 2025	40544.7	-7.53%	29519.5	+7.45%	76615.5	+0%	52556.0
19 августа 2025	43596.9	+21.33%	27320.3	+5.71%	76615.5	+3.03%	55258.0

<https://ivanovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Общая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости в Ивановской области

Рассчитываем по параметрам: Ивановская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещение общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.06.2026)
Отдельно стоящие здания (м ²)	322 руб.	- 16 406 руб. За м ²	28 000 ... 270 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	269 руб.	- 130 руб. За м ²	20 836 ... 150 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	1 994 руб.	+ 872 руб. За м ²	
Помещение свободного назначения (м ²)	933 руб.	- 757 руб. За м ²	15 000 ... 900 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.
02 июня 2026	322.3	+20.7%	269.3	-57.63%	1994.08	+2.86%	932.9
19 мая 2026	255.6	+0%	424.5	-1.01%	1936.95	+5.9%	952.2
05 мая 2026	255.6	-47.38%	428.8	+0%	1822.7	+12.54%	1048.7
21 апреля 2026	376.7	+0%	428.8	+8.72%	1594.2	+28.67%	1113.6
07 апреля 2026	376.7	-36.74%	391.4	+20.59%	1137.2	+40.19%	957.1
24 марта 2026	515.1	-29.72%	310.8	+9.2%	680.2	+0%	855.2
10 марта 2026	668.2	-3.74%	282.2	+16.34%	680.2	+0%	739.5
24 февраля 2026	693.2	-605.15%	236.1	+24.02%	680.2	-48.68%	707
10 февраля 2026	4888.1	-36.13%	179.4	-1.23%	1011.35	-32.74%	936.3
29 января 2026	6654.4	-146.89%	181.6	-16.74%	1342.5	+30.85%	921.5
14 января 2026	16428.8	+60.72%	212	-38.63%	928.3	-3.67%	914.5
23 декабря 2025	6452.7	+35.92%	293.9	-31.51%	962.4	+32.62%	796.5
09 декабря 2025	4134.7	+92.38%	386.5	-4.76%	648.5	-5.46%	752.1
25 ноября 2025	314.9	-440.11%	404.9	+9.39%	683.9	-32.37%	784.9
11 ноября 2025	1700.8	-126.08%	366.9	+7.69%	905.3	+23.95%	808.6
28 октября 2025	3845.1	-18.87%	338.7	-20.11%	688.5	-59.16%	778
14 октября 2025	4570.5	-23.13%	406.8	+0%	1095.8	+8.31%	854.1
30 сентября 2025	5627.5	+89.26%	406.8	-8.01%	1004.75	+9.06%	815.7
16 сентября 2025	604.6	+0%	439.4	+7.31%	913.7	+0%	964
02 сентября 2025	604.6	-0.3%	407.3	+8.91%	913.7	+9.3%	969.6
19 августа 2025	606.4		371	+5.36%	828.7	+0%	880.8

<https://ivanovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/>

Общая ситуация на рынке продажи офисных зданий и помещений в г. Иваново

Рассчитываем по параметрам: Иваново. Офисная недвижимость. Офисы. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 30.06.2026)
Офисная недвижимость (м ²)	129 852 руб.	+ 42 109 руб. За м ²	

Динамика средних цен

Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение
16 июня 2026	129851.6	+0%
02 июня 2026	129851.6	+17.68%
19 мая 2026	106888.7	-4.18%
05 мая 2026	111353.1	+2.94%
21 апреля 2026	108079.2	-1.25%
07 апреля 2026	109425.8	+7.74%
24 марта 2026	100959.4	-2.33%
10 марта 2026	103316.3	+0%
24 февраля 2026	103316.3	-3.14%
10 февраля 2026	106557.2	+33.46%
29 января 2026	70898.3	+6.03%
14 января 2026	66620.3	-1.19%
23 декабря 2025	67413.1	-8.64%
09 декабря 2025	73240.7	-4.06%
25 ноября 2025	76212.7	+13.11%
11 ноября 2025	66219.7	-14.48%
28 октября 2025	75805.4	-4.18%
14 октября 2025	78977.6	+0%
30 сентября 2025	78977.6	-0.45%
16 сентября 2025	79336.7	+5.71%
02 сентября 2025	74804	+19.8%
19 августа 2025	59989.3	-31.07%

<https://ivanovo.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- земельные участки;
- жилая недвижимость.

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

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. В «Справочнике оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1» под ред. Л.А. Лейфера, 2022 г., земельные участки разделены на группы (классы), в соответствие с процессом ценообразования на рынке земель. Поэтому, исходя из фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования.

Таким образом, классификация земельных участков принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1» под ред. Л.А. Лейфера, 2022 г. и представлена далее.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ ⁵	Основные виды разрешённого использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов; Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады.
			Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.
			Коммунальное обслуживание.
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
			Земельные участки для размещения для размещения гостиниц.
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
			Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.
№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ ⁵	Основные виды разрешённого использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
			Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения.
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

Классификация объектов коммерческого назначения принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г. и др. Нижний Новгород, 2021, и представлена далее:

Таблица классификации объектов офисно-торгового и сходного назначения

№ п.п.	Класс (группа объектов)	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
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 соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2 000 года.
1.1	Высококласные офисы (Офисы класса 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
№ п.п.	Класс (группа объектов)	Описание состава группы объектов недвижимости
		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.
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса 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, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации 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 рецепции 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. К данному классу следует также 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 объектов, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
Торговая недвижимость		
3	Торгово-развлекательные центры и торговые центры	Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово-развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.
4	Районный/микрорайонный торговый центр	Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйственные и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают Услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная).
5	Стрит-ритейл	Разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.
№ п.п.	Класс (группа объектов)	Описание состава группы объектов недвижимости
6	Торговые площади	Встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу «стрит-ритейл». К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.
Объекты свободного назначения		
7	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. 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 может быть использовано под производство или автосервис.
8	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
8.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
8.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
8.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
8.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
8.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Вывод: сегменты рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки,:

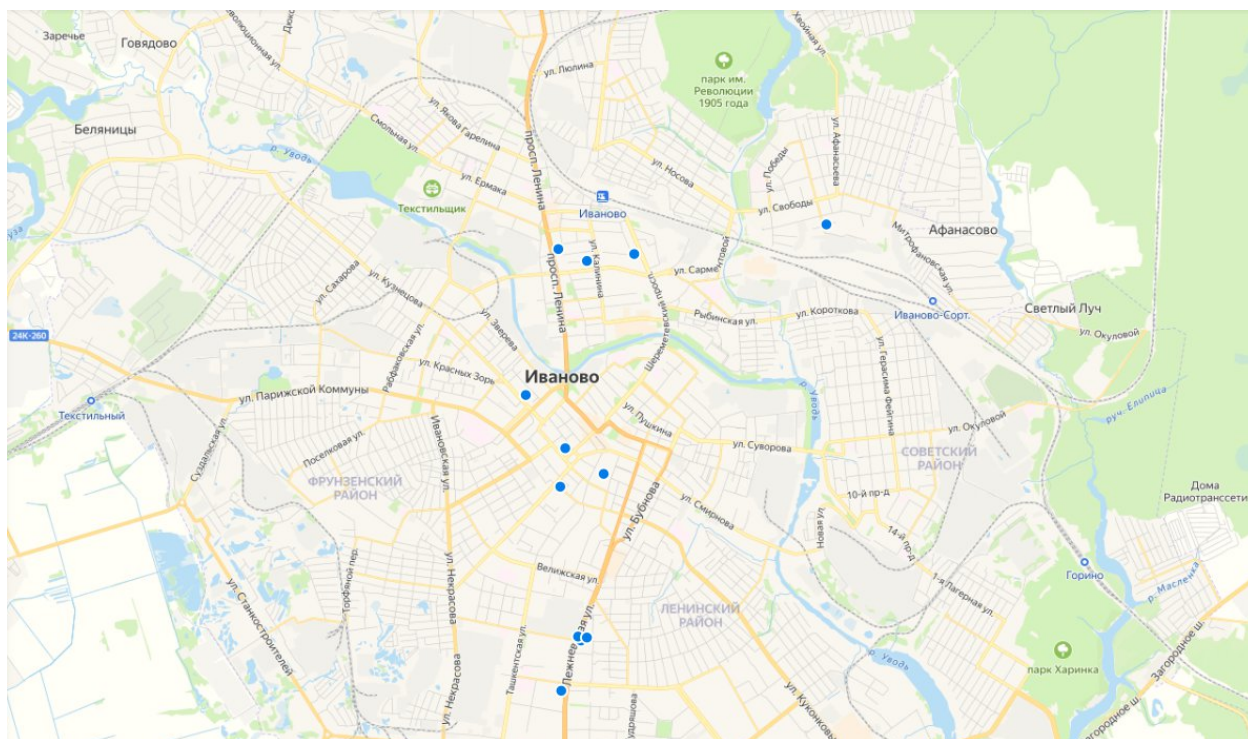
Исходя из анализа имеющей технической информации и окружающей застройки, оцениваемый объект относится к неактивному рынку продажи нежилых помещений офисного назначения класса С, расположенных в центральной части г. Иваново (расположение относительно красной линии застройки), площадью до 50 кв.м.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

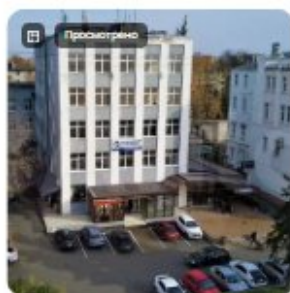
Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (ст. 10 ФСО № 7).

Текущие предложения продажи объектов офисного назначения представлены картографически ниже.

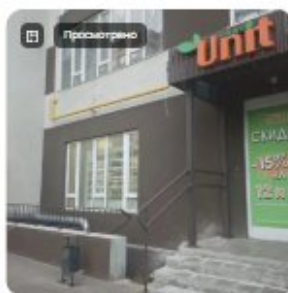
https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/ofis-ASgBAGlCAkSwCNJWnsMNHnK5?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6InkiO3M6MTY6InppUkNuZW9STTZSQVNzRnUiO30Ay7tiJgAAAA&f=ASgBAGlCBESwCNJW8hKi2gGeww2E2Tmq3xUCAUW0ExV7ImZyb20iOm51bGwsInRvIjo1MH0&localPriority=0&map=eyJzZWYy2hBcmVhIjlp7ImxhdEJvdHRvbSI6NTYyOTU1NjEwODA5NTk3OTMslmxhdFRvcCI6NTcuMDM0MTU2MTAyMTQ0MzUsImxvbkxIzNQiOjQwLjg3NzgxMzQ5MTM2MzE2LCJsb25SaWdodCI6NDEuMTMyNTU4OTc0NzYxNTI9LCJ6b29tIjoxM30%3D :



Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений продажи в сегменте оцениваемого объекта на дату оценки (нежилые помещения офисного и сходного назначения, площадью до 50 кв.м.)



Площади в бизнес центре
(кабинетами, этажами)
98 000 Р за м² с НДС
© Пр-т Ленина, 94
р-н Октябрьский
2 часа назад



Свободного назначения
38 929 Р за м²
© 1-я Полевая ул., 26
р-н Ленинский
1 час назад



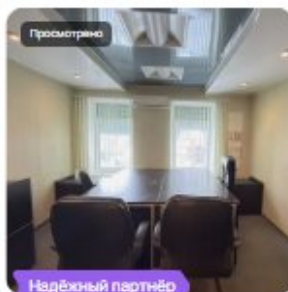
Офис
60 408 Р за м²
© Ул. Кузнецова, 8
р-н Фрунзенский
1 неделю назад



Свободного назначения,
17 м²
105 882 Р за м²
© Ул. Громобоя, 15
р-н Октябрьский
1 неделю назад



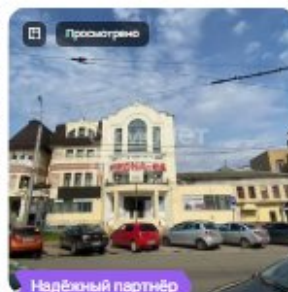
Офис
82 547 Р за м²
© Мкр-н ТЭЦ-3, 12
р-н Советский
1 час назад



Свободного назначения
98 795 Р за м²
© Московская ул., 32Б
р-н Фрунзенский
3 недели назад



Продам офисное
помещение, 38.5 м²
220 779 Р за м² с НДС
© Лежневская ул., 136
р-н Фрунзенский
3 дня назад



Помещение в центре г.
Иваново
106 061 Р за м²
© Ул. Красной Армии, 20Б
р-н Фрунзенский
3 недели назад



Продам Офис, 47 м² с арендатором
110 638 Р за м²
© Лежневская ул., 117
р-н Ленинский
1 неделю назад



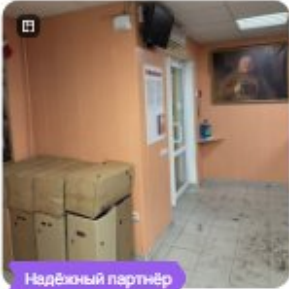
Помещение в ТЦ Шоколад
90 000 Р за м²
© Лежневская ул., 117
р-н Ленинский
7 дней назад



На Сортировке, 33 м²
121 212 Р за м²
© 3-я ул. Чайковского, 13
р-н Советский
1 неделю назад



Офис
116 667 Р за м²
© Ул. Генкиной, 33
р-н Октябрьский
2 недели назад



Нежилое помещение
147 000 Р за м²
© Ул. Маяковского, 25
р-н Фрунзенский
2 недели назад



Помещение свободного назначения
209 091 Р за м²
© Лежневская ул., 117
р-н Ленинский
3 недели назад



Продам помещение в тц Шоколад, 3 эт, 45,5 кв.м
153 626 Р за м²
© Лежневская ул., 117
р-н Ленинский
2 недели назад



Помещение свободного назначения
130 769 Р за м²
© Лежневская ул., 117
р-н Ленинский
3 недели назад

Линейчатая диаграмма с группировкой цен предложений продажи

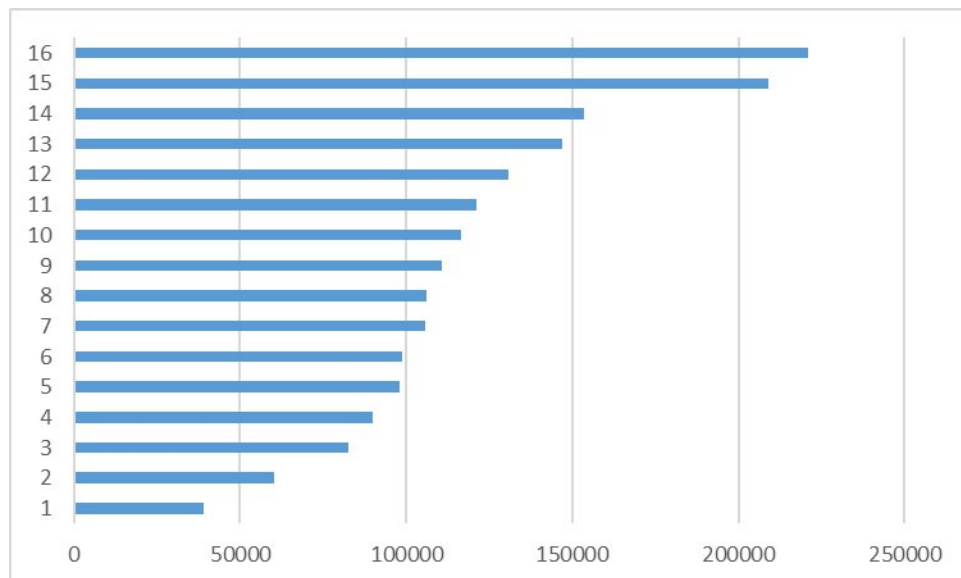
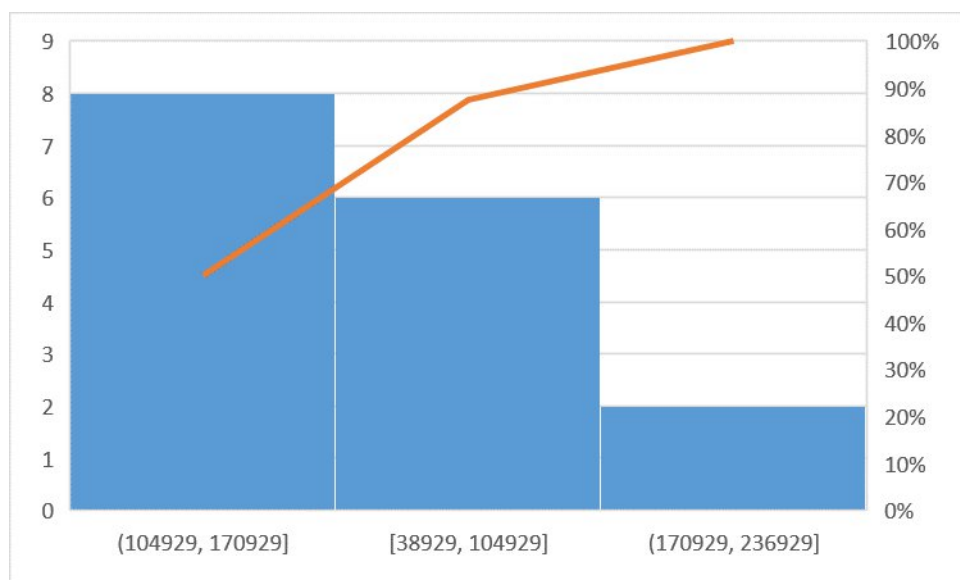


Диаграмма Парето отображает распределение данных в порядке убывания их частоты, линия совокупных значений на дополнительной оси отображает процент от итоговой суммы.



8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Анализируя рынок, можно выделить следующие основные ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в исследуемых сегментах рынка:

№	Наименование фактора	Вес фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,08	ЗУ/ОКС
4	Физическое состояние здания	0,06	ОКС
5	Этаж (наличие подземной части в здании)	0,06	ОКС
6	Наличие отдельного входа	0,06	ОКС
7	Состояние отделки	0,05	ОКС
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04	ЗУ/ОКС
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04	ЗУ/ОКС
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04	ЗУ
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04	ЗУ/ОКС
12	Материал стен	0,04	ОКС
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04	ЗУ/ОКС
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04	ЗУ

* ЗУ - земельный участок, ** ОКС –объект капитального строительства.

8.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

1). Местоположение объекта.

Местоположение (удаленность от центра города и областного центра) является важным фактором, влияющим на стоимость офисной недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 14, стр. 79.

14, стр. 12.	Отоношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Средне значение	Расширенный интервал	
Удельная цена				
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,88	

Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,46	0,37	0,55
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,66	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,67
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 134-136.

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Удельная цена					
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,89	0,78	0,99
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82	0,70	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,75	0,67	0,80

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Удельная цена					
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,62	0,60	0,64	0,54	0,70
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75	0,66	0,80
Удельная арендная ставка					
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,89	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,79	0,81	0,75	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75	0,67	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,62	0,60	0,63	0,54	0,69
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75	0,66	0,80

2). Расположение относительно красной линии.

Для объектов офисно-торгового назначения важно расположение относительно красной линии застройки. Корректировка принимается согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021, с. 155-157.

Показатель	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Удельная цена					
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91	0,81	0,93
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,93	0,86	0,95

Показатель	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Удельная цена					
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92	0,87	0,93
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89	0,91	0,89	0,92

3). Площадь объекта.

Корректировка на размер площади вносится, если площадь объекта отличается от площади объекта-аналога. Расчет корректировки на площадь офисных объектов может проводиться на основании зависимости удельной цены от площади согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости – 2021 под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.- Нижний Новгород, 2021 с. 327-329. Расчет величины

корректировок на масштаб для каждого объекта-аналога находится отношением полученной удельной стоимости одного квадратного метра объекта оценки к полученной удельной стоимости одного квадратного метра объектов аналогов.

Зависимость удельной цены от площади офисного объекта (для городов с численностью до 500 тыс. человек) определяется по следующим формулам:

Показатель	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена		
Максимальное значение	$y=1,8986 \cdot x^{-0,18}$	$y=1,8986 \cdot x^{-0,167}$
Среднее значение	$y=1,8986 \cdot x^{-0,177}$	$y=1,8986 \cdot x^{-0,171}$
Минимальное значение	$y=1,8986 \cdot x^{-0,174}$	$y=1,8986 \cdot x^{-0,187}$

Зависимость удельной цены арендной ставки от площади офисного объекта (для городов с численностью до 500 тыс. человек) определяется по следующим формулам:

Показатель	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена		
Максимальное значение	$y=1,3968 \cdot x^{0,1}$	$y=1,3968 \cdot x^{-0,087}$
Среднее значение	$y=1,3968 \cdot x^{0,097}$	$y=1,3968 \cdot x^{0,097}$
Минимальное значение	$y=1,3968 \cdot x^{0,094}$	$y=1,3968 \cdot x^{-0,097}$

Подставляя значение площади объекта оценки в данную формулу, получим удельную цену объекта оценки. Далее, подставляя значения площадей объектов аналогов в эту же формулу, рассчитываем удельные цены для всех аналогов.

Расчет величины корректировок на масштаб для каждого объекта-аналога находится отношением полученной удельной стоимости одного квадратного метра объекта оценки к полученной удельной стоимости одного квадратного метра объектов аналогов.

Корректировка на площадь объектов офисно-торгового и сходного назначения, продажа / арендные ставки:

Общая площадь, кв.м.		Аналог					
Объект оценки	<50	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
	1,00	1,00	1,26	1,37	1,35	1,81	1,95
	50-125	0,79	1,00	1,09	1,23	1,44	1,55
	125-300	0,73	0,92	1,00	1,13	1,32	1,42
	300-750	0,64	0,81	0,88	1,00	1,17	1,26
	750-1500	0,55	0,70	0,76	0,86	1,00	1,08
	>1500	0,51	0,65	0,70	0,80	0,93	1,00

Корректировку площади для земельных участков можно провести по Справочнику оценщика недвижимости – 2022 под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть II. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022, с. 115, таб.31.

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России												
Общая площадь, кв.м.		Аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
Объект оценки	0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
	50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
	100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,38	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
	400-500		0,39	0,55	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
	500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
	600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
	700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
	800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
900-1000		0,27	0,39	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	

4). Время продажи/предложения.

В качестве параметра, отражающим темпы изменения стоимости объектов недвижимости во времени, был выбран ежемесячный показатель инфляции, величина которого представлена в следующей таблице.

Таблица уровня инфляции по месяцам в годовом исчислении

Коэффициент инфляции в годовом исчислении, представленный в таблице ниже, рассчитывается как сумма коэффициентов инфляции за 12 месяцев, включая выбранный. Такой способ позволяет оценить динамику изменения уровня инфляции в целом, сглаживая сезонные отклонения.

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Всего
2023	11,76	10,97	3,51	2,30									2,07
2022	8,74	9,16	16,70	17,83	17,11	15,90	15,09	14,30	13,67	12,63	11,97	11,02	11,02

Значения прироста цен за период времени рассчитывается по следующей формуле:

$$K_t = (\Pi((1 + I_t)^n) - 1) \times 100\% \quad (1)$$

где K_t – корректировка на дату сделки, %;

I_t – среднее значение среднемесячной инфляции в анализируемом году;

n – количество месяцев до конца анализируемого года.

5). Скидка на торг (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 278, стр. 354.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Средне значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	13,5%	8,4%	18,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,6%
4.Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%	22,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	12,5%	7,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	8,8%	18,8%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	8,7%	18,6%
4.Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	10,8%	21,3%

Корректировки на торг для земельных участков под коммерческую застройку выполняются согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости – 2022 под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть II. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022, с. 268-295, т.105, т. 123. Выбор конкретного значения этой величины осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

Показатель	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
	Неактивный рынок		
	10,1%	5,5%	14,6%

6). Тип объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от типа объекта. Обоснование корректировки для принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 347.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал	
Удельная цена				
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки.	0,90	0,89	0,91	0,84 0,96
Удельная арендная ставка				
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки.	0,93	0,92	0,93	0,88 0,97

7). Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов, а, соответственно, и цену продажи. Размер корректировки индивидуален и рассчитывается на основе инструментов инвестиционного анализа и степени влияния на стоимость.

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов, а, соответственно, и цену продажи. Корректировка на передаваемые права земельных участков применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости-2022 под редакцией Л.А. Лейфера. «Земельные участки». Часть 2. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Стр. 82, т.10

Показатель	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Для земельных участков под объекты рекреации					
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88	0,80	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79	0,68	0,85

8). Условия финансовых расчетов. Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;
- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю, в каждом случае предоставляется индивидуально, поэтому и диапазоны корректировок определяются также индивидуально. В случае же расчета покупателем за счет собственных и/или заемных средств продавец получает рыночную стоимость объекта продажи одновременно и целиком, поэтому источник финансирования денежных средств покупателя не является ценообразующим фактором и не влияет на цену предложения со стороны продавца.

9). Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Размер корректировок рассчитывается индивидуально.

10). Качество окружения. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения. Размер корректировок рассчитывается индивидуально.

11). Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия. Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Величина корректировки на конструктивные характеристики принимается согласно данным сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений УПВС.

Группы капитальности	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,12	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

12). Инженерные коммуникации. В состав важных ценообразующих факторов включена возможность подключения к инженерным коммуникациям, такие как электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация.

С точки зрения Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», здание и сооружение - это результат строительства, представляющий собой объемную (плоскостную или линейную) строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, системы инженерно-технического обеспечения и иные объекты (пункт 2 статьи 2 № 384-ФЗ). При этом под системой инженерно-технического обеспечения понимается одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности (подпункт 21 пункта 2 статьи 2 Закона N 384-ФЗ). Поэтому под объектом недвижимого имущества необходимо понимать единый конструктивный объект капитального строительства как совокупность указанных в пункте 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ объектов, функционально связанных со зданием (сооружением) так, что их перемещение без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта недвижимого имущества невозможно. Инженерные коммуникации связаны со зданием (выходят из здания), являются неотъемлемой частью функционирования здания в целом и не предназначены для выполнения определенных самостоятельных функций вне здания.

На основании вышесказанного, при разделении стоимости единого объекта недвижимости на стоимость незастроенного земельного участка и стоимость объектов капитального строительства учет коммуникаций и инженерных сетей, а также неотделимых улучшений согласно ФСО-7 должен быть разделен следующим образом: инженерные сети и коммуникации должны учитываться в стоимости объекта капитального строительства, а не в стоимости земельного участка. В свою очередь, возможность подключения к инженерным сетям и коммуникациям, наличие точек подключения по периметру относятся

на стоимость незастроенного земельного участка.

Корректировка на наличие коммуникаций согласно данным Статистики рынка недвижимости портала StatRielt и представлена в следующей таблице. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций (опубликовано 01.07.2020г.)

Показатель	Цена		
	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Неотопливаемые / отопливаемые здания и помещения	0,69	0,59	0,81
Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,85	0,91
Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,89	0,95
Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,93	0,97
Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,96	0,98

13). Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу). При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа, качество отделки. Корректировка на техническое состояние объекта применяется согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 01.04.2023 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классов качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов StatRielt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы; оптоволок. связь; контроль микроклимата, видеонаблюдения	1,41	1,81	1,59
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,45	1,87	1,64
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,18	1,41	1,28
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,22	1,46	1,33
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - штукатуренный фасад, керамзитобет. панели, внутренняя отделка - долговечная и простая (сачественная штукатурка, покраска к/ч. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,66	0,80	0,72
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,67	0,81	0,73

14). Состояние внутренней отделки объекта. Корректировка на состояние отделки принята согласно рекомендациям, отраженным Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 432.

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,5
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
	требуется косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	требуется капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

15). Этажность. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от этажности (этажа расположения) недвижимости: помещения на верхних этажах стоят дешевле помещений, расположенных на первом этаже. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 369,370.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,94	0,96	0,92	0,98
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,68	0,82	0,63	0,87
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,68	0,74	0,66	0,76
Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Арендная ставка					
Отношение арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,98	0,93	1,00
Отношение арендной ставки объекта в цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,78	0,95	0,73	1,00
Отношение арендной ставки объекта в подвале к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,66	0,82	0,60	0,87

16). Доля участка в стоимости объектов недвижимости. В связи с тем, что оценке могут подлежать объекты недвижимости (здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства) без учета земельного участка, а на рынке объектов недвижимости предлагаются объекты с учетом земельного участка, необходимо внести корректировку на долю земельного участка в стоимости объекта капитального строительства. Корректировка принимается согласно статистике рынка недвижимости, подготовленного Ассоциацией «СтатРиелт»⁸. Корректировка на долю земельного участка в стоимости объекта капитального строительства определена на 01.04.2023 г.

Показатель	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, инженерными коммуникациями	0,09	0,17	0,13
Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,25	0,18
Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,20	0,15

Доля стоимости (примерная) земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости может быть определена с учетом данных изложенных в Приложении N 7 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке (Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421))

Группа	Доля земельного участка	Доля зданий, сооружений	Доля благоустройства, внешних сетей	Доля мебелировки, влияние предпринимательской деятельности
Множквартирное жилье (без учета прав на общедолеовое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома)	10 - 25%	60 - 70%	0 - 35%	
Малозэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома	20 - 30%	50 - 70%	10 - 30%	
Объекты хранения индивидуального автотранспорта	15 - 30%	60 - 80%	0 - 15%	-
Иные объекты транспорта	20%	70 - 75%	5 - 10%	-
Торговые и торгово-развлекательные объекты	20 - 25%	60 - 80%	0 - 40%	-
Объекты временного проживания	15 - 20%	40 - 70%	0 - 30%	15 - 20%
Объекты санаторно-курортного назначения	20 - 30%	35 - 65%	10 - 40%	20 - 25%
Объекты офисного назначения	15 - 25%	60 - 80%	0 - 30%	-
Объекты производственного назначения	5 - 15%	60 - 85%	10 - 30%	-
Социальные объекты	20%	50 - 70%	10 - 30%	-
Прочие объекты	20%	65 - 70%	10 - 15%	-
Сооружения	10%	90%	-	-

17) **Отношение удельной цены/арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса, к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 193, стр. 269: Доверительный интервал (+44 ...+52%).

18) **Отношение удельной цены/арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса, к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса.** Значения корректирующих коэффициентов усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 193, стр. 269: Доверительный интервал (+19 ...+22%).

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определён как неактивный рынок продажи нежилых помещений офисного назначения класса С, расположенных в центральной части г. Иваново (расположение относительно красной линии застройки), площадью до 50 кв.м. Для исследуемого сегмента, в сходных параметрах местоположения, характерен диапазон цен предложений продажи объекта (38929-220779 рублей/1 кв.м.), в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке. Средней значение – 118150 рублей/1 кв.м. Медианное значение – 108350 рублей/1 кв.м.. Диаграмма Парето отображает линию совокупных значений на дополнительной оси (процент от итоговой суммы): значения 104929 рублей/1 кв.м. – 90%.

Главными ценообразующими факторами для объектов недвижимости офисно-торгового назначения являются местоположение, общая площадь (фактор масштаба), расположение относительно красной линии, физическое состояние здания, этаж (наличие подземной части в здании), наличие отдельного входа, состояние отделки..

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений эксперта на основе его аналитических навыков. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.
Основные критерии анализа НЭИ	При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа: Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта
Анализ и выводы по анализу НЭИ	В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной». Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть

	типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. (раздел IV ФСО № 7). Анализ НЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений. Учитывая разрешенное использование, рассмотрение вариантов альтернативного использования земельного участка не представляется возможным. Изменение использования участка сопряжено с правовыми ограничениями. Поэтому единственно возможное использование земельного участка на дату оценки – разрешенное. Анализ наиболее эффективного использования здания показал, что учитывая особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, наиболее эффективным использованием помещения будет использование в качестве объекта офисного и сходного назначения.
--	--

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

10.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

Основные подходы, применяемые при оценке	При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный. 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.
Сравнительный подход	Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход предполагает следующую процедуру: Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.
Доходный подход	Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В рамках доходного подхода различают два метода: <i>метод дисконтированных денежных потоков</i> и <i>метод прямой капитализации</i>. Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными

	темпами и др. Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др. При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д. Реализация указанного подхода к оценке возможна на основании использования метода прямой капитализации дохода, получаемого от эксплуатации недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в соответствии с его назначением, разрешенным использованием и фактическим состоянием на дату оценки.
Затратный подход	Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового имущественного объекта с эквивалентными характеристиками или затратами на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования с учетом того, что затраты производятся одномоментно (без задержки). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается предпринимательский доход, т.е. доход или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.) Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации (обесценения)» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную Рыночной стоимости. В зависимости от того, в какой мере имеются рыночные данные для расчетов, затратный подход может дать непосредственный показатель Рыночной стоимости. В зависимости от наличия рыночных данных затратный подход может являться индикатором рыночной стоимости. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке.

10.2 Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	Руководствуясь «ФСО V «Подходы и методы оценки», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки». Обоснование выбора подходов к оценке Объекта В результате проведенного анализа, Оценщик пришел к следующим выводам о возможности применения подходов к оценке: Подход к оценке по затратам (затратный подход) базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату
--	---

	добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта. Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому объекту. Затратный подход оценки в классическом виде, по мнению оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту, так как является небольшой составной частью здания. Расчет данным методом приведет к большой погрешности при вычислениях, поэтому рассматривать затраты на формирование объекта оценки следует считать некорректным. Применение сравнительного подхода к оценке признано возможным, вследствие наличия на дату проведения оценки информации о предложениях продажи жилых зданий (домов), являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимого имущества. Доходный подход отражает мотивацию типичного инвестора доходной собственности: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта, стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется как стоимость прав на получение им доходов. Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Доходный подход рассматривает стоимость в качестве текущей стоимости будущих выгод, получаемых от собственности, и обычно определяется путем капитализации определенного уровня дохода. Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса). При этом бывает сложно распределить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании. В связи с вышеизложенным, доходный подход был исключен из расчётов. Таким образом, расчет стоимости объектов недвижимого имущества, в рамках настоящего отчета, производился с применением сравнительного подхода к оценке. Доходный и затратный подходы при определении стоимости объекта недвижимого имущества не применялись.
--	--

11. ОПЕРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

11.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Согласно сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ст. 22 ФСО № 7):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода 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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- 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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения.

При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами. Оценщиком были выделены основные элементы сравнения.

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Корректировка цен аналогов выполняется по элементам сравнения. Корректировки делаются последовательно, т. е. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц * (1 + a_1 \Delta x_1) * (1 + a_2 \Delta x_2) * \dots * (1 + a_n \Delta x_n)$$

Корректируется цена продажи сравнимого объекта оценки для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках (предложениях) с имуществом, аналогичным оцениваемым. Применительно к настоящей оценке указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации позволил выявить данные о сделках (предложениях продажи) с имуществом, аналогичным оцениваемому. В рамках раздела анализа рынка оценщиком было установлено необходимое и достаточное количество объявлений предложений. Выборка производилась по имеющимся предложениям в Ивановской области. Оценщиком были отобраны объекты – аналоги, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. информация о которых более полно отражена в объявлениях.

Таблица 1.

Аналогичный объект № 1

Наименование объекта	Адрес (местоположение)	Общая характеристика	Информация объявления	Цена /цена за 1 кв.м.
Нежилое помещение офисного назначения	Ивановская обл., Иваново, пр-т Ленина, 94 р-н Октябрьский	Вход: с улицы Общая площадь: 20 м² Высота потолков: 3 м Отделка: офисная Мощность электросети: 200 кВт Отопление: центральное Тип сделки: продажа	Административно-офисное здание. Возможна продажа кабинетами, этажами. - 1967 года постройки; - кадастровый номер 37:24:020119:7682, - высота потолков 3,6 метров; - 5 –этажей	1 960 000 Р 98 000 Р за м²
https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ploschadi_v_biznes_tsentre_kabinetamietazhami_8155401871				

Аналогичный объект № 2

Наименование объекта	Адрес (местоположение)	Общая характеристика	Информация объявления	Цена /цена за 1 кв.м.
Нежилое помещение офисного назначения	Ивановская обл., Иваново, ул. Громобоя, 15 р-н Октябрьский	Вход: с улицы Общая площадь: 17 м² Этаж: 1 Высота потолков: 3 м Отделка: офисная Мощность электросети: 3 кВт Отопление: центральное Тип сделки: продажа	Первый этаж, свободная планировка помещения, позволяет разместить любое оборудование и создать комфортные рабочие места. Сейчас стоит перегородка, разделяющая помещение на две комнаты. Подходит для бизнеса, кабинетов мастеров индивидуальной практики, офиса небольшой организации. Помещение имеет практический ремонт, в	1 800 000 Р 105 882 Р за м²

			первой комнате на полу и на нижней части стен плитка. Полы – железобетонные Есть выход к мокрой точке – раковина и туалет.	
https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_17_m_8149527144				

Аналогичный объект № 3

Наименование объекта	Адрес (местоположение)	Общая характеристика	Информация объявления	Цена /цена за 1 кв.м.
Нежилое помещение офисного назначения	Ивановская обл., Иваново, ул. Красной Армии, 20Б р-н Фрунзенский	Общая площадь: 33 м² Этаж: 4 Высота потолков: 3 м Отделка: офисная Мощность электросети: 15 кВт Планировка: кабинетная Тип сделки: продажа	Помещение расположено на 4 этаже Высота потолков 3 м, Коммуникации (отопление, электричество). Подходит для бизнеса любого профиля: кабинетный офис, консультаций, ритейл и сервис бухгалтерскую/юридическую практику, медицинский кабинет приёма, салон услуг или интернет-магазин с зоной выдачи.	3 500 000 Р 106 061 Р за м²
https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_g._ivanovo_8127556149				

Единицей сравнения эксперт выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости.

Корректировка цен сопоставимых объектов.

Оценщик рассмотрел корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Передаваемые имущественные права.

В рамках определения стоимости продажи нежилого помещения сравнительным подходом состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

Условия финансирования сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

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.

Время предложения (сделки).

Объекты аналоги выставались на продажу в исследуемом диапазоне времени в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась. Корректировка не требуется.

Скидка на торг (уторговывание). Границы расширенного интервала значений скидки на торг на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 278, стр. 354. Согласно используемому справочнику скидка на торг при неактивном рынке для объектов-аналогов составит: №1 (0,903), №2 (0,903), №3 (0,903).

Местоположение объекта. Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и

сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 14, стр. 79. Объект оценки и объекты аналогии имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

Расположение объекта относительно красной линии. Объект оценки и объекты аналогии имеют схожие характеристики по данному критерию. Корректировка не требуется.

Площадь объекта. Расчет корректировки на площадь сходных объектов проводился на основании зависимости удельной цены от площади согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости – 2021 под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.- Нижний Новгород, 2021 с. 327-329. Согласно используемому справочнику корректировка на площадь для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,00) (сходный параметр в классификаторе).

Материал стен. Величина корректировки на конструктивные характеристики принимается согласно данным сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений УПВС. Объект оценки и объекты аналогии имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

Наличие коммуникаций. Корректировка на наличие коммуникаций согласно данным Статистики рынка недвижимости портала StatRielt и представлена в таблице «Корректировка на наличие инженерных коммуникаций» (опубликовано 01.07.2020г.) (см. Раздел 8.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости). Объект оценки и объекты аналогии имеют схожие характеристики по данному критерию. Корректировка не требуется.

Этажность. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 369,370. Согласно используемому справочнику корректировка на этажность для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (1,05) (расчет корректировки: $1/0,95=1,05$ (этажность объекта оценки 1, этажность объектов аналогов №№ 1,2,3, соответственно: 1-5,1,4).

Техническое состояние объекта. Корректировка на техническое состояние объекта применяется согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 01.04.2023 г.). Объект оценки и объекты аналогии имеют схожие характеристики по данному критерию или зависимость не усматривается. Корректировка не требуется.

Состояние внутренней отделки объекта. Корректировка на состояние отделки принята согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 432. Согласно используемому справочнику корректировка на состояние внутренней отделки для объектов-аналогов составит: №1 (1,00), №2 (1,00), №3 (0,90) (требуется ремонта/ремонт класса «Стандарт»).

Влияние иных отличительных особенностей объектов аналогов от объекта оценки следует считать несущественным при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета, средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a}{A}$$

где
k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1 - p_0|}{p_0}$$

где
pn1 – стоимость аналога после корректировок;
pn0 – исходная стоимость аналога.

Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3
Общая площадь, кв.м.	18,2	20,0	17,0	33,0
Цена за 1 кв.м., рублей	-	98000	105882	106061
Корректировка на уторгование	-	0,903	0,903	0,903
Цена после корректировки, рублей	-	88494	95611	95773
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	88494	95611	95773
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	88494	95611	95773
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	88494	95611	95773
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	88494	95611	95773
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	88494	95611	95773
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	88494	95611	95773
Корректировка на общую площадь	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	88494	95611	95773
Корректировка на материал основных конструкций	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	88494	95611	95773
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	88494	95611	95773
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	88494	95611	95773
Корректировка на физическое состояние объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	88494	95611	95773
Корректировка на качество окружения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	88494	95611	95773
Корректировка на этажность	-	1,00	1,00	1,05
Цена после корректировки, рублей	-	88494	95611	100562
Корректировка на качество отделочных работ	-	1,00	1,00	0,90
Цена после корректировки, рублей	-	88494	95611	90506
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ	-	0,903000	0,903000	0,853335
A	2,659335	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,339559	0,339559	0,320883
Взвешенная стоимость	-	30049	32466	29042
Среднее арифметическое значение	91537	-	-	-
Среднее квадратическое отклонение	3 668,8068	-	-	-
Коэффициент вариации до при своего удельных весов, %	4,01	-	-	-
Средневзвешенное значение за 1 кв.м.	91556	-	-	-
Площадь объекта, кв.м.	18,2	-	-	-
Рыночная стоимость помещения, рублей	1666324	-	-	-

* Расчет стоимости объекта проведен с использованием расчетной таблицы Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте заключения данных, результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных результатов в тексте заключения. Абсолютная погрешность вычислений принимается равной погрешности округления. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговый результат оценки.

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (V) производится по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Средняя цена

$$\frac{\text{цена источника 1} + \text{цена источника 2} + \dots}{\text{количество источников}} =$$

$$1. 88\,494,00 + 95\,611,00 + 90\,506,00 = 274\,611,00$$

$$2. \frac{274\,611,00}{3} = 91\,537,00 \text{ Р}$$

Коэффициент вариации

$$\frac{\text{среднее квадратическое отклонение} \times 100}{\text{средняя цена}} =$$

$$1. 3\,668,8068 \times 100 = 366\,880,68$$

$$2. \frac{366\,880,68}{91\,537,00} = 4,01\%$$

Среднее квадратическое отклонение

$$\sqrt{\frac{(\text{цена источника 1 за ед. товара} - \text{средняя цена})^2 + \dots}{\text{количество источников} - 1}} =$$

$$1. (88\,494,00 - 91\,537,00)^2 + (95\,611,00 - 91\,537,00)^2 + (90\,506,00 - 91\,537,00)^2 = 26\,920\,286$$

$$2. \sqrt{\frac{26\,920\,286}{(3 - 1)}} = 3\,668,8068$$

Используя доступные средства и методы (программы для работы с электронными таблицами), оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 4,01%, что свидетельствует о нормальности выборки.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Заключение о стоимости объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей
1	Нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., 1 этаж, расположенного по адресу г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 60, 61, кадастровый номер: 37:24:040221:193	37:24:040221:193	1 666 324

12. Согласование результатов

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

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценщик принял во внимание следующие факторы:

1. В результате анализа отмечаем, что затратный подход в наименьшей степени отражает поведение инвесторов на рынке. При этом достоверность и полнота информации выше, чем у прочих подходов.

2. Как правило, в условиях развитого рынка объекта оценки, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка объекта, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов. Недостаток же заключается в том, что сложно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

3. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выводы от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако при применении доходного подхода оценщик принял ряд допущений и ограничений, которые несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом.

С учетом вышеизложенного, в таблице приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Показатели	Подход		
	Затратный, %	Сравнительный, %	Доходный, %
Достоверность и полнота информации	-	20	-
Допущения, принятые в расчетах	-	20	-
Способность учитывать действительные намерения покупателя	-	20	-
Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	20	-
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	-	20	-
ИТОГО:	Не применялся	100	Не применялся

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки (V руб.) определяется по формуле:

$$V = V1 \cdot Q1 + V2 \cdot Q2 + V3 \cdot Q3,$$

где V1, V2, V3 - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, в рублях;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Результат расчета стоимости, полученный в рамках применения сравнительного подхода, по мнению Оценщика, с большей степенью достоверности отражает фактическую величину рыночной стоимости.

Таким образом, с учетом использования результатов оценки, оценщик придает сравнительному подходу вес 1.

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	1 666 324	1	1 666 324
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			1 666 324

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Государственным контрактом № 16/2026 на оказание услуг по определению рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области от 10.06.2026г., ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело отчет об оценке по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, по состоянию на 03.07.2026г.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки имущества, Оценщик пришел к следующим выводам с учетом указанных допущений и ограничений.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании информации документации, предоставленной Заказчиком.

Результирующее значение стоимости, соответствует значению, полученному в рамках сравнительного подхода к оценке.

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 03.07.2026г.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей без учета НДС
1	Нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м., 1 этаж, расположенного по адресу г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 60, 61, кадастровый номер: 37:24:040221:193	37:24:040221:193	1 666 324 в т.ч. НДС (22%) – 300 484,66	1 365 839,34

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Итоговая стоимость не может быть использована иначе, чем в соответствии с целями, задачами и наилучшим использованием, определенными договор (контрактом) на проведение оценочных работ (услуг).

- Итоговая стоимость является действительной исключительно на дату оценки.

- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

- Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие динамики рынка, оценщик считает возможным указать допустимый интервал коэффициентов, учитывающих неопределенность результатов оценки: 0,24 – 0,40. (*сноска на источник ниже);

- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Оценщик / _____ / Ларин О.В.

*** Коэффициент, учитывающий неопределенность результатов оценки объекта недвижимости**

Коэффициент, учитывающий неопределенность результатов оценки объекта офисной недвижимости, предназначен для определения возможных границ интервала, в пределах которых может находиться стоимость объекта оценки.

Наименование объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Объект офисной недвижимости	0,20	0,32	0,26

Основные понятия

В рамках настоящего справочника под неопределенностью результатов оценки понимается рассеяние значений стоимости, которые могут быть обоснованно получены в результате оценки объекта оценки.

Под интервалом неопределенности результатов оценки понимается интервал, в границах которого могут находиться обоснованные значения стоимости объекта оценки.

Пояснения к показателю

Согласно первым стандартам оценки, стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки

Действительно, оценщик в процессе оценки определяет именно вероятную стоимость объекта оценки, поскольку определить точную стоимость, по которой будет продан объект, невозможно.

Одной из причин этого является то, что в одних и тех же рыночных условиях один и тот же объект (товар, услуга) для разных продавцов и покупателей, как правило, имеет различную ценность.

Мерой ценности является стоимость, поэтому и стоимость, по которой будет совершена сделка с объектом, во многом зависит от индивидуального восприятия его ценности сторонами, участвующими в сделке.

Чем выше ценность объекта для продавца, тем меньше он склонен снижать стоимость, а чем ниже ценность, тем более значительной может быть скидка. Покупатель действует схожим образом, чем выше для него ценность объекта, тем больше он готов заплатить, и наоборот.

Другая причина, по которой стоимость является вероятной величиной, заключается в том, что на суждение оценщика в процессе оценки влияют как объективные, так и субъективные факторы.

К объективным факторам относятся объем и качество доступной информации, непредсказуемость изменений в экономической среде, а также ограничения методологии оценки и другие подобные факторы.

Субъективными факторами могут быть квалификация и опыт оценщика, его личные убеждения, различия в интерпретации данных и иные субъективные факторы.

Влияние данных факторов приводит к получению оценщиками различных значений стоимости одного и того же объекта при соблюдении нормативных и методологических требований к процессу оценки.

Явление, при котором возможно получение различных, но при этом вполне обоснованных значений, называется неопределенностью.

Поскольку воздействие факторов, влияющих на формирование суждений оценщика, неизбежно, неопределенность становится неотъемлемой характеристикой процесса оценки.

В связи с этим возникает необходимость определения границ интервала неопределенности, в пределах которого может находиться стоимость объекта.

Одним из способов определения границ такого интервала является использование коэффициента, учитывающего неопределенность результатов оценки.

Порядок расчетов

Коэффициент, учитывающий неопределенность результатов оценки, предназначен для расчета возможных границ интервала, в пределах которых может находиться стоимость объекта оценки.

Нижняя граница интервала стоимости рассчитывается по формуле:

$$СНГ = C \cdot (1 - КН),$$

где C – стоимость объекта оценки, полученная в результате оценки, $КН$ – коэффициент, учитывающий неопределенность результатов оценки.

Верхняя граница интервала стоимости рассчитывается по формуле:

$$СВГ = C \cdot (1 + КН),$$

где C – стоимость объекта оценки, полученная в результате оценки, $КН$ – коэффициент, учитывающий неопределенность результатов оценки.

Источник: Информационно-справочные материалы для оценщиков: <https://appru.ru/>

15. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми им предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные, беспристрастные, профессиональные формулировки;
- в отношении объекта оценки оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве и не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами, оцененного им имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии требованиями Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО II «Виды стоимости» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО III «Процесс оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО IV «Задание на оценку» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО V «Подходы и методы оценки» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО VI «Отчет об оценке» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 и стандартами профессиональной деятельности в области оценки;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.

16. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон.

Общая цель отчета. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Конфиденциальность. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, представленной Заказчиком.

Положение об ответственности. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135 ФЗ и Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО N 7. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность представленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Оценщик исходил из того, что представленная информация являлась точной и правдивой, но не проводили проверки. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения ни в коей степени не связан с нашими выводами.

Освобождение от ответственности. Заказчик должен принять условие заранее освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

Генеральный директор ООО «ВВЦ»

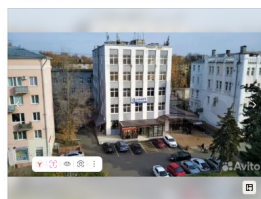
Ларин О.В.

Приложения к Отчету об оценке № 03/10-726:

Площади в бизнес центре (кабинетами,этжами)

98 000 Р за м²

98 000 Р за м²



Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Транжики Центр недвижимости

Компания

на Avito с 2012 года

Данные по организации

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Андрей Сергеевич

О здании

Вход с улицы
Общая площадь: 20 м²
Высота потолков: 3 м
Отделка: офисная
Мощность электросети: 200 кВт
Отопление: центральное
Тип здания: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Закрытая точка рядом
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жиль в зоне овата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

Купить объект за 200 Р

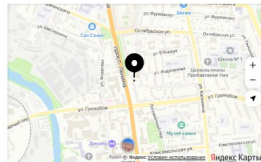
Посмотреть пример отчёта

Расположение

Иваново, район, Иваново, пр-т Ленина, 94

р-н Октябрьский

Скрыть карту



Описание

Добрый день. Уважаемые предприниматели!

Предлагаю Вашему вниманию предложение по продаже

административно-офисного здания, расположенного по адресу: город

Иваново, проспект Ленина, дом 94 (Бывшее здание МЯКОТ).

Возможна продажа кабинетов, этажами.

Месторасположение: Уникальность расположения здания выделяется

сверки интенсивным пешим и автомобильным потоком т.п.проспект Ленина –

это самый-самый центр Иваново, где сосредоточена активность городской

жизни.

Остановки общественного транспорта (более 20 маршрутов автобусов,

троллейбусов и маршрутных такси) находятся в 2 минутах ходьбы от здания.

О здании:

- 1967 года постройки;

- кадастровый номер 37-24-020119-7682,

- высота потолков 3,6 метров;

- 5 этажей в том числе:

- 2 этаж - 851,4м2;

- 3 этаж - 850,7м2;

- 4 этаж - 381,7м2, ПРОДАН

- 5 этаж - 383,8м2, ПРОДАН

- фундамент - кирпичный ленточный;

- стены - кирпичные, толщина 56см;

- перегородки - кирпичные, деревянные и из ГВЛ;

- перекрытия - железобетонные;

- окна - ПВХ;

- полы - бетонные, покрыты плиткой.

Земельный участок:

- кадастровый номер 37-24-020119-3,

- общий площадью 1225м2 - в собственности;

- ВРИ - для размещения административных зданий.

Коммуникации:

- Электроснабжение - 200 кВт (с возможностью увеличения)

- Водоснабжение и водоотведение - центральное

- Теплоснабжение - центральное (свой тепловой пункт - в собственности

46,3м2)

Возможное применение объекта:

- Многофункциональный Бизнес-комплекс;

- Бизнес-центр;

- гостиничный комплекс;

- центр оказания услуг населению;

- развлекательный/медицинский центр;

- спортивный клуб;

- офисно - деловой центр;

- швейное производство.

Если Вас заинтересовало предложение, позвоните и я в любое, удобное для

Вас, время организую показ.

С Уважением, представитель собственника - Андрей Сергеевич.

О здании

Готовность к эксплуатации

Тип здания: Бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная

№ 815401871: оценена в 14,07

77 процентов (18 отзывов)

Похвалиться на объявление

Похожие объявления

Б-1 Некоммерческий - Б-1 Общественный - Б-1 Прочие - Б-1 Сухопутный - Б-1 Водный - Б-1

за всё

3a ВС



Общая площадь: 33 м²
Этаж: 4
Высота потолков: 3 м
Отделка: офисная

Мощность электросети: 15 кВт
Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа

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

Купить отчёт от 270 Р

Ивановская обл., Иваново, ул. Красной Армии, 20Б
р-н Фрунзенский



Apr. 135600

Объект состоит из двух изолированных помещений с отдельными входами, что позволяет сдавать их как вместе, так и по отдельности.

Помещение расположено на 4 этаже

Высота потолков 3 м.

Коммуникации (отопление, электричество)

Подходит для бизнеса любого профиля

— КОММУНИКАЦИЯ

— консультаций.

— ритейл и сервис

- бухгалтерскую/юридическую
- мобильный кабинет клиента

- медицинский кабинет приема;
- салон услуг или интернет-магазин с зоной выдачи.

— *Caution people that some people will abuse system to obtain illegal information.*

— Вход с улицы через:

– Открытая парковка

Объект в привлекательной локации: улица Красной Армии — одна из центральных магистралей города с интенсивным пешеходным и автомобильным трафиком. Близость к основным транспортным артериям и остановкам общественного транспорта обеспечивает постоянный поток потенциальных клиентов.

Возможен быстрый выход на сделку по согласованию сроков.

Звоните и назначьте просмотр — оперативно организуем показ и поможем с быстрым оформлением сделки, чтобы вы как можно скорее начать работать и получать прибыль.

Тип здания: торговый центр
Класс здания: А

Парковка: на ул.546

№ 812756/149 - Визит в 11.15 -
650 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)