



ОТЧЕТ № 5 эзк
об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

№	Объект оценки	Адрес
1	здание, наименование – магазин, кадастровый номер 37:27:010907:15, назначение: нежилое, площадь 593,4 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0;	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43
2	земельный участок, кадастровый номер 37:27:010907:4, площадь 7697 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное управление (3.8), деловое управление (4.1)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43

Заказчик – Департамент управления имуществом Ивановской области

Исполнитель – ИП Саницкая Людмила Викторовна, г. Тула, ул. Л. Толстого, д. 111, оф. 6

Дата оценки – 22 апреля 2025 г.

Дата составления отчета – 22 апреля 2025 г.

№ 5 эзк от 22 апреля 2025 г.

Информационное письмо.

В соответствии с условиями муниципального контракта № 5 эзк от 21 апреля 2025 г. об определении рыночной стоимости объектов недвижимости:

№	Объект оценки	Адрес
1	здание, наименование – магазин, кадастровый номер 37:27:010907:15, назначение: нежилое, площадь 593,4 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0;	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43
2	земельный участок, кадастровый номер 37:27:010907:4, площадь 7697 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное управление (3.8), деловое управление (4.1)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43

Саницкая Л.В., ИНН 710407271730, произвела оценку указанных объектов оценки с составлением и передачей Заказчику одного экземпляра повествовательного (развернутого) отчета о рыночной стоимости данных объектов оценки, в соответствии с действующим законодательством, регулирующим оценочную деятельность на территории Российской Федерации.

Все произведенные расчеты и анализ числовых значений, а также отчет об оценке составлены в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ, положениями Международных Стандартов Оценки (МСО-2005), других законодательных и нормативных правовых документов, действующих на территории РФ, а также с учетом положений и требований Кодекса профессиональной этики и Принципов деятельности оценщиков Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков».

Полученные итоговые величины об оценке вышеуказанного имущества, указанные в отчете, составленном по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим федеральным законодательством, являются достоверными на эффективную дату оценки.

Отчет содержит профессиональное мнение специалистов-оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости комплекса объектов недвижимости, на дату оценки 22 апреля 2025 г. составляет:

№	Объект оценки	Адрес	Рыночная стоимость, включая НДС, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	здание, наименование – магазин, кадастровый номер 37:27:010907:15, назначение: нежилое, площадь 593,4 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0;	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43	580 000 (Пятьсот восемьдесят тысяч) рублей	483 333 (Четыреста восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля
2	земельный участок, кадастровый номер 37:27:010907:4, площадь 7697 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное управление (3.8), деловое управление (4.1)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43	3 252 000 (Три миллиона двести пятьдесят две тысячи) рублей	
3	Итого		3 832 000 (Три миллиона восемьсот тридцать две тысячи) рублей	3 735 333 (Три миллиона семьсот тридцать пять тысяч триста тридцать три) рубля

Методики расчетов, анализ и информация, использованные для оценки стоимости Объектов оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

С уважением,

Оценщик

Л. В. Саницкая

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	4
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4.1 Сведения о заказчике оценки.....	6
4.2 Сведения об оценщике – индивидуальном предпринимателе (Оценщик), с которым заключен договор 6	
Таблица № 4	6
4.3 Сведения о независимости оценщика	6
4.4 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	7
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
5.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	7
5.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	7
5.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.....	7
5.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	7
5.5 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	8
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
6.1 Перечень используемых при проведении оценки данных	8
6.2 Информация, предоставленная в открытых источниках	9
6.3 Сведения об имущественных правах на объект оценки	9
6.4 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	9
6.5 Сведения о балансовой стоимости объекта оценки.....	10
6.6 Данные о проведении осмотра	10
6.7 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
6.8 Анализ достаточности и достоверности данных	10
7. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2023 ГОДА	11
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖНО ОТНЕСТИ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	17
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	20
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	24
12. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	33
13. ВЫВОД ПО СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ:	35
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	35
15. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
16. Приложения	37

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица № 1

Объект оценки:	Объекты недвижимости, в том числе:		
	№	Объект оценки	Адрес
	1	здание, наименование – магазин, кадастровый номер 37:27:010907:15, назначение: нежилое, площадь 593,4 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0;	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43
	2	земельный участок, кадастровый номер 37:27:010907:4, площадь 7697 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное управление (3.8), деловое управление (4.1)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43
Характеристики объекта оценки			
Регион расположения объектов оценки		Ивановская область, г. Фурманов	
Фактическое использование		Не используются	
Характеристики инженерных коммуникаций		Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (в нерабочем состоянии)	
Окружающая застройка		Преимущественно объекты жилой застройки	
Транспортная доступность		Асфальтовая дорога	
Имущественные права на объекты оценки		Собственность Ивановской области и входит в состав имущества казны Ивановской области. Право собственности Ивановской области зарегистрировано (записи регистрации от 02.10.2013 № 37-37-08/253/2013-654, № 37-37-08/253/2013-625).	
Правоустанавливающие документы		- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-92539356 от 18.04.2025 г. - Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-92539357 от 18.04.2025 г.	
Основание для оценки		Государственный контракт № 5 эск от 21 апреля 2025 г.	
Цель оценки		Определение рыночной стоимости объектов оценки	
Задачи проведения оценки		Предоставление объективной ценовой информации для целей заказчика	
Вид стоимости:		В ходе оценки определяется рыночная стоимость объектов недвижимости	
Дата оценки:		22 апреля 2025 г.	
Дата осмотра объекта оценки:		Фото предоставлены Заказчиком	
Сроки проведения оценки:		21 апреля 2025 г. - 22 апреля 2025 г.	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка		Допущения и ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.	
Наиболее эффективное использование объекта оценки		Объекты свободного назначения	

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации, Налоговый кодекс Российской Федерации.

Основой законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России (далее – МЭР РФ) от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом МЭР РФ от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица № 2 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО №7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 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.

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО РАО приняты и введены в действие СРО РАО и являются обязательными к применению членами СРО РАО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности можно ознакомиться на официальном сайте: <http://www.sroao.ru>.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- 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». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил 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.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- 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;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1 Сведения о заказчике оценки

Таблица № 3

Заказчик оценки:	Департамент управления имуществом Ивановской области
Реквизиты заказчика оценки:	Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 Адрес для почтовой корреспонденции: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 ОГРН 1023700531800 Банковские реквизиты: Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области), Отделение Иваново Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново, БИК 012406500, Корсчет 40102810645370000025 Казн счет 03221643240000003300 / л/сч 03332000760 ИНН 3728021266 КПП 370201001 / ОКПО 00089187 Телефон +7 (4932) 32-97-09 / E-mail dui@ivreg.ru

4.2 Сведения об оценщике – индивидуальном предпринимателе (Оценщик), с которым заключен договор

Таблица № 4

Оценщики в штате юридического лица, заключившего договор на оценку:	Саницкая Людмила Викторовна
Страхование гражданской ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности (оценщик: Саницкая Людмила Викторовна) № 221600-035-000002, выданный организацией: Страховая Акционерная Компания «Энергогарант». Период страхования с 03.06.2024 по 02.06.2025 г. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов) рублей
Оценщик, подготовивший Отчет, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саницкая Людмила Викторовна Юридический адрес 300100002732124200013, г. Тула, ул. Дм. Ульянова, д.2, кв.265 Фактический адрес 300034, г. Тула, ул. Л. Толстого, д.111, оф. 6 Почтовый адрес: 300034 г. Тула, ул. Л. Толстого, д.111, оф. 6 +79056285460, lu.sanickaya@gmail.com Член СРО РАО, расположенной по адресу: Краснодарский край, г Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д. 98, зарегистрирована в реестре СРО РАО № 00775 от 24.05.2016, выписка б/н из реестра СРО РАО от 22 июля 2024 г. - стаж работы в оценочной деятельности с 2014 г., - Диплом о профессиональной переподготовке № ПП00101 дата выдачи 29.04.2016, учебное заведение Частная образовательная организация высшего образования – ассоциация «ТУЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ (ТИЭИ)» - Квалификационный аттестат № 037755-1 по направлению “Оценка недвижимости”, выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 30.05.2024 по 30.05.2027
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждают 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 юридического лица - 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 юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

4.3 Сведения о независимости оценщика

- Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 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 юридического лица - 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 юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.4 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Государственный контракт № 5 эзк от 21 апреля 2025 г. между Заказчиком – Департамент управления имуществом Ивановской области, и Исполнителем – ИП Саницкой Л.В, именуемый в дальнейшем «Оценщик», с другой стороны.

5.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица № 5

№ п/п	Объект оценки:		
	Объекты недвижимости, в том числе:		
	№	Объект оценки	Адрес
1.	1	здание, наименование – магазин, кадастровый номер 37:27:010907:15, назначение: нежилое, площадь 593,4 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0;	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43
	2	земельный участок, кадастровый номер 37:27:010907:4, площадь 7697 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное управление (3.8), деловое управление (4.1)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43

5.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Таблица № 6

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	
Нежилое здание, кадастровый номер 37:27:010907:15, общей площадью 593,4 кв.м.	
Применяемые подходы	Удельный вес, %
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	100%
Доходный подход	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 37:27:010907:4, площадью 7697 кв.м.	
Применяемые подходы	Удельный вес, %
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	100%
Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина стоимости объектов оценки по состоянию на 22 апреля 2025 г. составила:

№	Объект оценки	Адрес	Рыночная стоимость
1	здание, наименование – магазин, кадастровый номер 37:27:010907:15, назначение: нежилое, площадь 593,4 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0;	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43	580 000 (Пятьсот восемьдесят тысяч) рублей
2	земельный участок, кадастровый номер 37:27:010907:4, площадь 7697 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное управление (3.8), деловое управление (4.1)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43	3 252 000 (Три миллиона двести пятьдесят две тысячи) рублей
3	Итого		3 832 000 (Три миллиона восемьсот тридцать две тысячи) рублей

5.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.

2. При проведении оценки объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а

также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Используемые при проведении оценки объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта прав.

6. Права на объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

10. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

11. Содержащиеся в настоящем отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки объекта.

13. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", с федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3,7). Приведенные в настоящем отчете данные, на основе которых проводилась оценка объекта, были собраны оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

5.5 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с пунктом 23 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, проведение оценки включало следующие этапы:

Таблица № 7

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4	Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
5	Составление отчета об оценке	Проведено

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

Объектом оценки являются:

здание, наименование – магазин, кадастровый номер 37:27:010907:15, назначение: нежилое, площадь 593,4 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0;

земельный участок, кадастровый номер 37:27:010907:4, площадь 7697 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное управление (3.8), деловое управление (4.1).

Инспекция имущества

Инспекция объекта оценки состояла из изучения правоустанавливающих документов, предоставленных Заказчиком, а также интервью с Заказчиком и анализа предоставленной информации.

Инспекция объекта оценки проводится с целью установления количественных и качественных характеристик объекта оценки и включает в себя сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки.
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

6.1 Перечень используемых при проведении оценки данных

При проведении оценки оценщик использовал полученные от Заказчика документы, указанные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица № 8

Наименование	Вид документа	Реквизиты
Выписка из ЕГРН	Копия	№ КУВИ-001/2025-92539356 от 18.04.2025 г.
Выписка из ЕГРН	Копия	№ КУВИ-001/2025-92539357 от 18.04.2025 г.

6.2 Информация, предоставленная в открытых источниках

Сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся с привлечением следующих источников:

Таблица № 9

№ п/п	Описание информации	Адрес
Информация с сайтов сети Интернет		
1	Обзор экономического развития РФ и рынка недвижимости РФ	http://www.economy.gov.ru ; www.kommersant.ru http://rbpinfo.ru , http://www.rbc.ru , www.sbrf.ru http://www.rosrealt.ru , http://www./maps.rosreestr.ru/portaonline
2	Ценовая информация	http://www.irm.ru , http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/# , http://www.avito.ru , http://www.city-tula.ru , http://zem.mirkvartir.ru ; http://prestige-an.ru http://www.kvmeter.ru/ http://gazeta.moyareklama.ru/ https://tula.cian.ru/ http://www.vashdom-tula.com/ http://www.classifieds24.ru/tula/ https://tul.kvadroom.ru/ https://tula.move.ru/
Литература и периодические издания		
3	Стерник Г.М. «Технология анализа рынка недвижимости», Москва 2005 г.	
5	Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М., 1994 г.	
6	Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. СПб: Изд-во СПбГУЭФ, 1998 г.	
7	Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб, 1997 г.	
8	Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. М.: Маросейка, 2009 – 432 с.	
9	Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. – СПб.: «Лань», 2000 г.	
10	Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка инвестиций. СПб.: «МКС», 2007 г.	
11	Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости.-СПб, 1995 г.	
12	Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. М., «Дело», 1997 г.	

Этой информации достаточно, чтобы оценщик смог применить свои знания для выполнения работ по оценке, дополнительной информации не требуется, т.к. остальная информация используется оценщиком из открытых источников. Предоставленные документы заверены печатью заказчика, что свидетельствует о том, что информация предоставлена достоверная.

6.3 Сведения об имущественных правах на объект оценки

№	Объект оценки	Адрес	Субъект права	Вид права:	Существующие ограничения (обременения):
1	здание, наименование – магазин, кадастровый номер 37:27:010907:15, назначение: нежилое, площадь 593,4 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43	Ивановская область	Собственность	не зарегистрированы
2	земельный участок, кадастровый номер 37:27:010907:4, площадь 7697 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное управление (3.8), деловое управление (4.1)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43	Ивановская область	Собственность	не зарегистрированы

Право собственности резюмируется на основании информации, предоставленной Заказчиком.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»:

«Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

6.4 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того,

как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.).

В отношении объекта оценки обременения на дату оценки не выявлены.

6.5 Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

6.6 Данные о проведении осмотра

Осмотр объекта оценки не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком.

6.7. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения об объектах оценки представлены в таблице ниже.

Таблица № 10 Описание объекта оценки - здание, наименование – магазин, кадастровый номер 37:27:010907:15, назначение: нежилое, площадь 593,4 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0

Показатель	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43
Тип здания	Нежилое здание
Год постройки	1975
Состояние здания (субъективная оценка)	Неудовлетворительное
Организованная стоянка личногоавтотранспорта или подземный гараж	Наземная стихийная
Количество этажей в здании	2, подземных этажей - 0
Слаботочное обеспечение	Отсутствует
Дополнительные системы безопасности	Нет данных
Отношение здания к памятникамархитектуры	Не относится
Видимые дефекты внутреннейотделки	Имеются
Земельный участок, в пределах которого расположен объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 37:27:010907:4, площадь 7697 кв.м.

Таблица № 11 Описание объекта оценки - Земельный участок, кадастровый номер 37:27:010907:4

Показатель	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	магазины (4.4), общественное управление (3.8), деловое управление (4.1)
Площадь, м2	7697

6.8 Анализ достаточности и достоверности данных

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

«Информация считается достаточной, если 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».

Принцип достаточности раскрывается следующим образом: «Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)».

Речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта, применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 6.1.1, а копии представленной документации, согласно статье 10 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Оценка стоимости в сравнительном подходе выполнена с использованием стоимости продажи объектов аналогов по видам объектов недвижимости, с учетом проведения корректировок на отличия объекта оценки от объектов аналогов. Открытая информация по продаже аналогов обширная, поэтому рыночная стоимость, полученная в методе сравнения продаж, является наиболее достоверной. Сравнительный метод в большей степени отражает уровень покупательной способности потенциальных инвесторов на сегодняшний день, чем потенциальные возможности объекта.

Исходя из выбранного Оценщиком метода оценки и опираясь на содержание Интернет-ресурсов, периодических изданий, оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

7. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2023 ГОДА

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок (по итогам марта 2025 г.).¹

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

зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика
 (изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Инвестиции в осн. капитал 39,534 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+7,4
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+6,1	+7,3

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-Февр 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,7
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,2
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,7
7.	Строительство (объем СМР)	+9,0	+2,1	+9,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 21,4 млн.кв.м.	+7,5	+0,7	+3,8
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 73,0 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+0,6
10.	Грузооборот транспорта – 926,5 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,7
11.	Оборот розничной торговли – 9,1 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+3,8
12.	Оборот общественного питания – 0,589 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+9,0
13.	Объем платных услуг населению – 3,054 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	9,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	декабрь 24/23г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.25	+23,4	+4,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+5,2
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.02.25	+23,9	+16,9
17.	Международные резервы (ЗВР), на 21.03.25г: 650,4 млрд. долл. США	-1,7	+10,2
18.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
19.	Государственный внешний долг, на 01.03.25г: 52,6 млрд. долл. США	0,0	-1,1

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
20.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 03.04.2025	61,91	85,75	84,55
22.	Нефть Brent на 10.03.2025 (Urals – Brent *0,89)	68,36	87,0	72,74

Состояние и перспективы российской экономики.

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов 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, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и

¹<https://statietl.ru/downloads/2025-4.pdf>

населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Вместе с тем, такие изменения отраслевой структуры (рост импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг) в условиях надвигающихся торговых войн, нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу российской экономики: снизились внешние риски и зависимость от импорта, повысились стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, растёт отечественное производство, торговля, услуги и общественное питание, развивается финансовая, банковская и страховая сферы, образование и наука ориентируются на развитие собственной экономики. Развиваются производственные отрасли, являющиеся основой самостоятельности государства: машиностроение и автомобилестроение, станкостроение и производство оборудования, авиастроение и судостроение, развивается пищевое производство, отечественное семеноводство и племенное животноводство.

Однако, пока сохранились и отрицательные показатели: высокая инфляция, стоимость кредитов и задолженности перед банками. Как результат – сниженная деловая активность бизнеса и населения, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей остаются низкими рентабельность и доходы.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%,
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,
- складских помещений и зданий – на 15,5%, — производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объёмов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижался из-за неопределённости на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растёт спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

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

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 способствуют здоровой конкуренции на рынке, 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 формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, способствует стабильности доходов, восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем экономкласса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, замедлило рост цен новостроек и снизило спрос. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях обесценивания денег и роста себестоимости строительства рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. «Вторичка», которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к «первичке» и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость. Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи). В условиях развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением. Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия. Поэтому строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно.

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>.

Макроэкономический опрос Банка России²

² https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Результаты опроса: март 2025 года¹

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт/оценка ²)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	8,5	7,0	4,8	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,4	5,5	4,3
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,1	14,3	10,0
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,1	1,7	1,8	2,0
Уровень безработицы (%, дев., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,3	2,5	2,7	3,0
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	16,3	12,6	8,1	7,0
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-1,2	-1,0	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд. долл. США в год)	550	641	466	458	458	464	475
Импорт товаров и услуг (млрд. долл. США в год)	377	347	379	375	382	393	402
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	98,5	104,0	102,0
Цена нефти для налогообложения ³ (долл. США за баррель, в среднем за год)	68	76	63	68	65	65	65
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
Реальная ключевая ставка ⁴ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,8	9,1	5,7
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	106,9	108,6	110,5	112,5
Реальная заработная плата ⁵ (%, г/г)	4,5	0,3	6,2	9,1	3,2	2,5	2,7
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	118,4	122,2	125,0	127,3
Торговый баланс (млрд. долл. США в год)	173	293	86	84	73	73	73
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,4					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,3					

¹ В скобках — результаты опроса в феврале 2025 года.

² В 2024 году: для ИПЦ, ключевой ставки, ВВП, уровня безработицы, номинальной заработной платы, баланса консолидированного бюджета, курса USD/RUB и цены нефти для налогообложения — факт; для экспорта, импорта и торгового баланса — предварительные оценки Банка России.

³ Цена российской нефти, определяемая для целей налогообложения и ежемесячно публикуемая на официальном сайте Минэкономразвития России.

⁴ Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по средней за год ключевой ставке и ИПЦ дек. к дек.

⁵ Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 7-11 марта 2025 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 30 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились. При этом диапазоны прогнозов экспорта, импорта, курса рубля к доллару и цены нефти для налогообложения расширяются к концу прогнозного периода.

- **Инфляция:** Прогноз инфляции на 2025 год повышен до 7,0% (+0,2 п.п. к февральскому опросу), на 2026 год – до 4,8% (+0,2 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

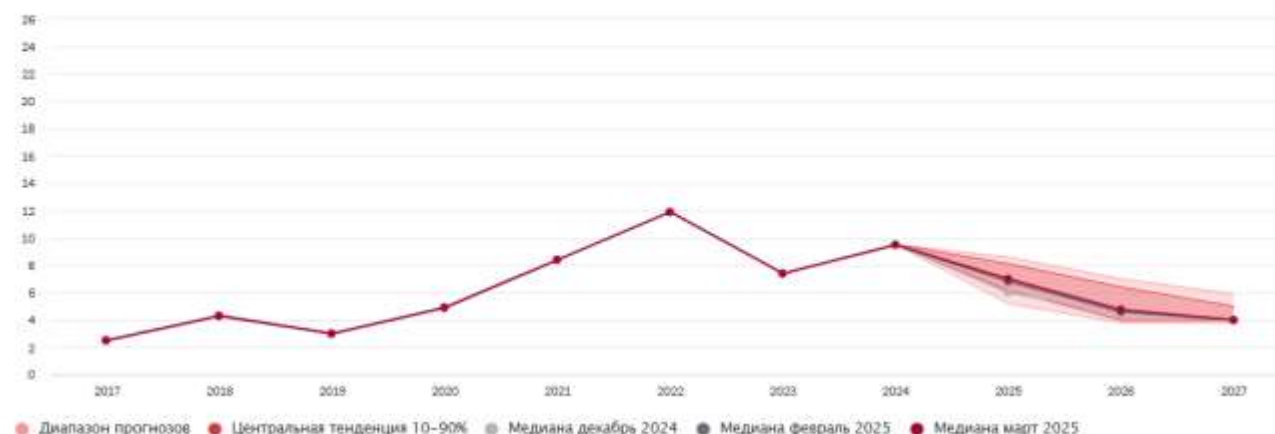
- **Ключевая ставка:** Аналитики понизили ожидания по средней ключевой ставке на всем прогнозном горизонте. Медианный прогноз на 2025 год – 20,1% годовых (-0,4 п.п.), на 2026 год – 14,3% годовых (-0,7 п.п.). Прогноз на конец горизонта (10,0% годовых) остается заметно выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков, снизилась на всем прогнозном горизонте – до 12,8% (-0,6 п.п.) в 2025 году, 9,1% (-0,7 п.п.) в 2026 году и 5,7% (-0,6 п.п.) в 2027 году.

- **ВВП:** Прогнозы роста в 2025 и 2026 годах несколько повышены, в 2027 году – без изменений: 1,7% (+0,1 п.п.), 1,8% (+0,1 п.п.) и 2,0% соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста немного понижена – 1,8% (-0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5% (+11,9% в феврале).

- **Уровень безработицы:** без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году безработица вырастет до 2,6%, в 2026 году – до 2,7% и до 3,0% (+0,1 п.п.) к концу горизонта.
- **Номинальная зарплата:** Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах. Они ожидают роста на 12,6% (+0,1 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,1% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 7,0% (-0,1 п.п.) к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,2% в 2025 году, на 2,5% в 2026 году и на 2,7% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,3% выше, чем в 2021 году (в феврале – на 27,4%).
- **Баланс консолидированного бюджета:** без изменений. Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в размере 1,2% ВВП в 2025 году и 1,0% ВВП в 2026–2027 годах.
- **Экспорт товаров и услуг:** без существенных изменений. Прогноз аналитиков на 2025 год – 458 млрд долл., 2026 год – 464 млрд долл. (+1 млрд долл.), 2027 год – 475 млрд долл. (+3 млрд долл.). Это на 14% (75 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.
- **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы немного повышены – 382 млрд долл. (+2 млрд долл.) в 2025 году, 393 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2026 году, 402 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 7% (25 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.
- **Курс USD/RUB:** Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозируемом горизонте. Прогноз на 2025 год – 98,5 рублей за долл., на 2026 год – 104,0 рублей за долл., на 2027 год – 107,0 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 3,1–5,9% по сравнению с февральским опросом).
- **Цена нефти для налогообложения:** согласно ожиданиям, в среднем в 2025–2027 годах цена российской нефти для налогообложения составит 65 долл. за баррель.

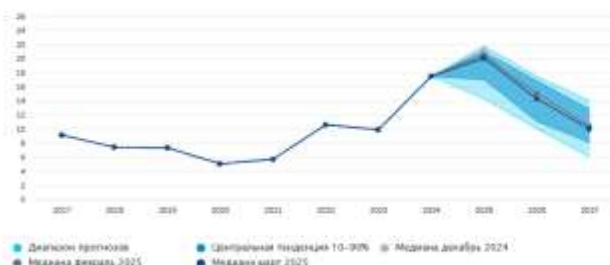
ИПЦ

в % дек. к дек. пред. года



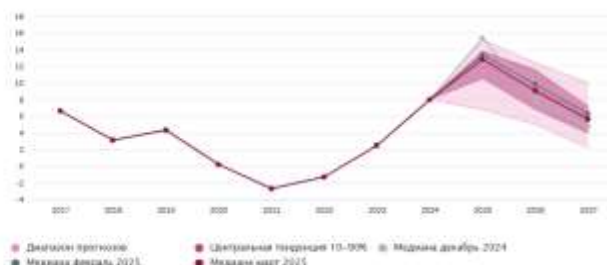
Ключевая ставка

% годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней



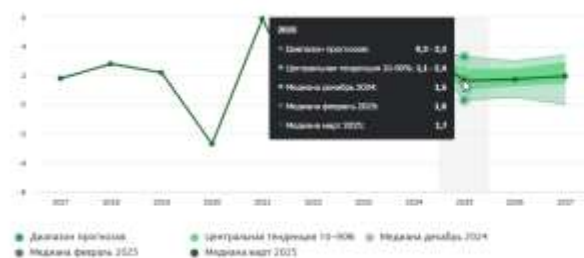
Реальная ключевая ставка

(средняя за год номинальная ключевая ставка за вычетом ИПЦ дек/дек, % годовых)



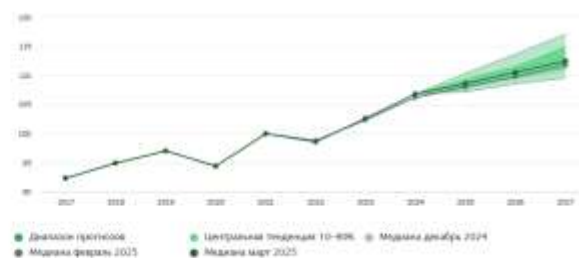
ВВП

%, г/г



ВВП

(кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)



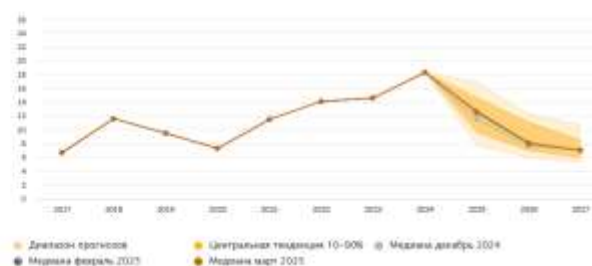
Уровень безработицы

%, дек., без исключения сезонности



Номинальная заработная плата

%, г/г



Реальная заработная плата

(кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)



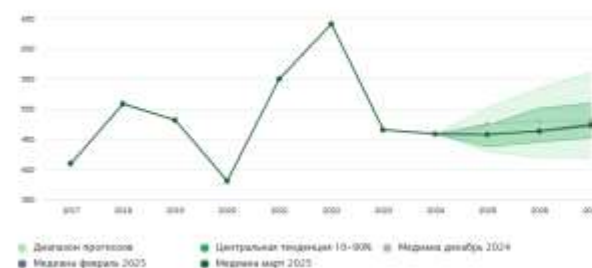
Баланс консолидированного бюджета

%, ВВП за соответствующий год



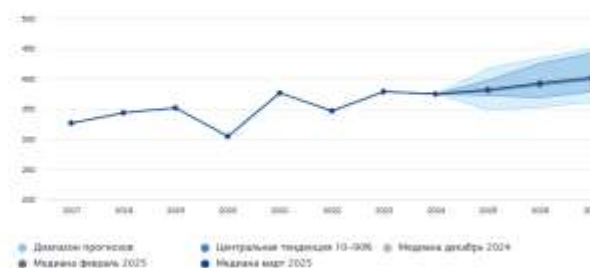
Экспорт товаров и услуг

млрд долл. США в год



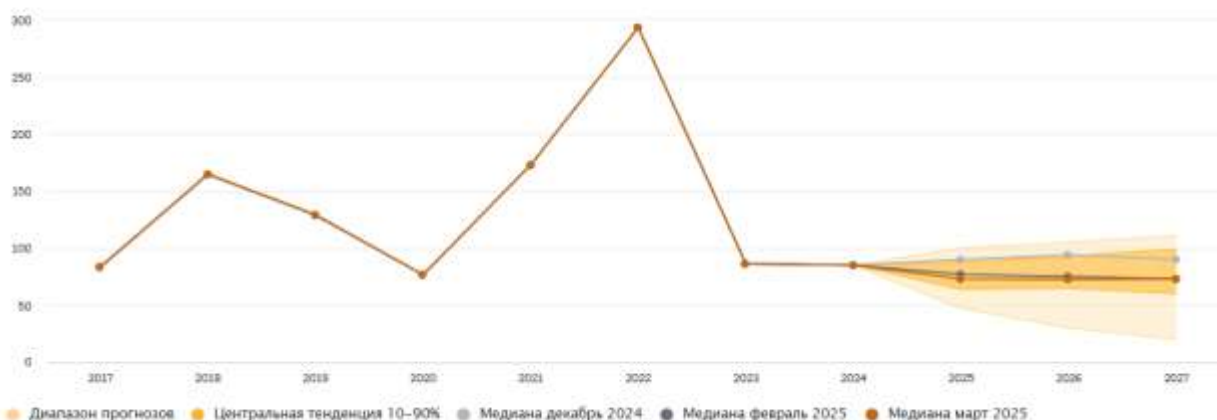
Импорт товаров и услуг

млрд долл. США в год



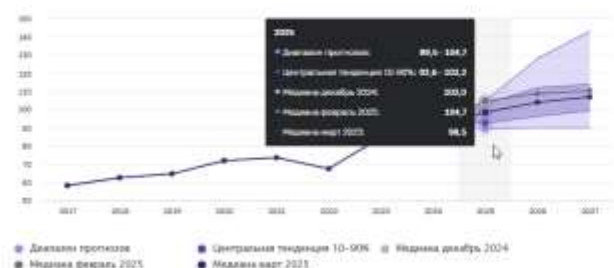
Торговый баланс

(млрд долл. США в год)



Курс (USD/RUB)

руб. за долл., в среднем за год



Цена нефти для налогообложения

долл. США за баррель, в среднем за год



Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития) (источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 11 по 19 мая 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2029 г.

Консенсус-прогноз на 2023–2029 гг. (опрос 11–19 мая 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	0,5	1,4	1,4	1,5	1,7	1,6	1,7
Реальные располагаемые доходы, % прироста	1,6	1,9	1,7	1,7	2,1	1,4	1,4
Уровень безработицы, % рабочей силы	5,7	5,7	5,9	5,9	5,9	5,9	5,8
Индекс потребительских цен, % прироста	5,5	4,5	4,2	4,1	3,9	3,9	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых	7,35	6,56	5,87	5,48	5,40	5,36	5,36
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	78,5	82,5	83,4	86,2	87,8	87,0	89,0
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	58,9	62,6	61,6	61,0	63,5	64,9	66,0

Вывод: общая политическая и социально-экономическая обстановка стабильна. Влияния на рынок оцениваемого объекта, которое не может быть учтено в рамках применяемых Оценщиком методов и подходов, не выявлено.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖНО ОТНЕСТИ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является здание и земельный участок для размещения объекта социального назначения и сооружение теплосетей.

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Таблица № 12

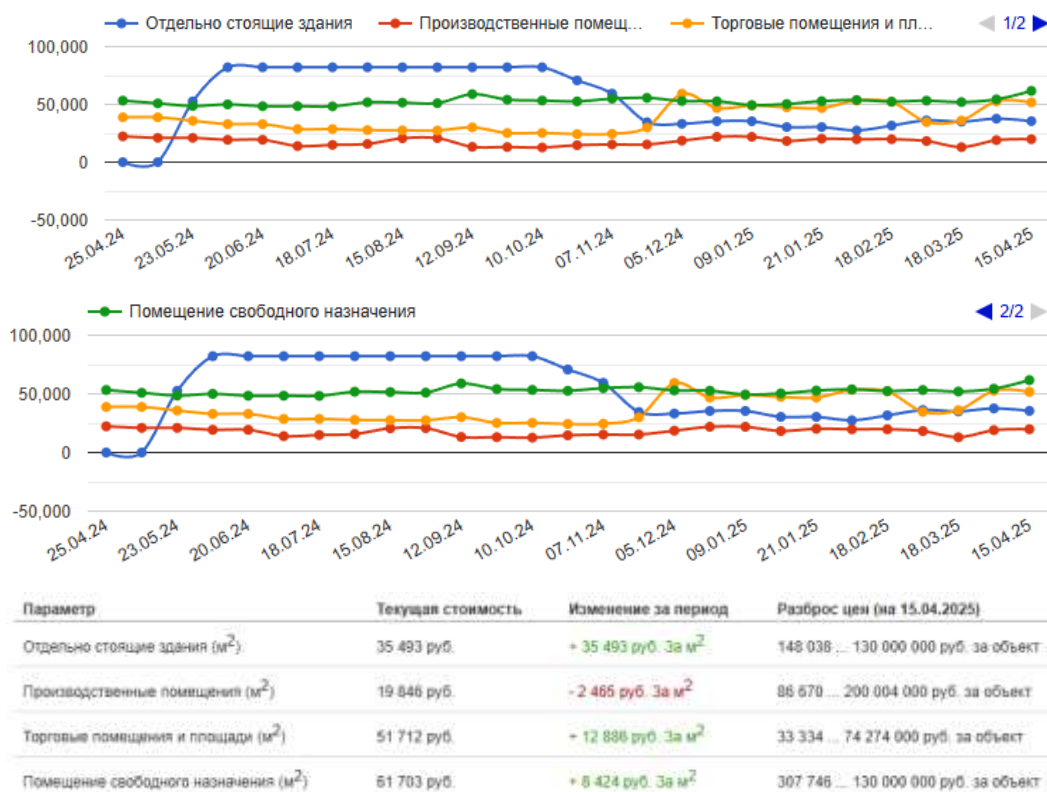
Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объект оценки
Вид объекта недвижимости	- Рынок земельных участков - Рынок зданий и сооружений - Рынок встроенных помещений - Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок зданий и сооружений Рынок земельных участков
Экономическая активность	- Активный рынок недвижимости - Неактивный рынок недвижимости	Неактивный рынок недвижимости
Вид сделки	- Рынок купли-продажи - Рынок аренды - Рынок ипотеки - Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	- Первичный рынок недвижимости - Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	- Уникальные объекты - Редкие объекты - Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	- Доходная недвижимость - Условно доходная недвижимость - Бездоходная недвижимость	Условно доходная недвижимость
Состояние земельного участка	- Застроенные земельные участки - Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки - Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки	-
Категория земель	- Земли сельскохозяйственного назначения - Земли населенных пунктов - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - Земли особо охраняемых территорий и объектов - Земли лесного фонда - Земли водного фонда - Земли запаса	Земли населенных пунктов
Функциональное назначение	- Индивидуальное жилищное строительство - Многоэтажное жилищное строительство - Комплексная застройка - Коммерческое назначение - Промышленное (производственно-складское) назначение - Сельскохозяйственное использование - Садово-огородническое хозяйство - Рекреационное использование - И т.д.	Коммерческое назначение
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Ивановская область

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежат объекты оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи нежилых зданий и земельных участков коммерческого назначения на территории Ивановской области.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки, с указанием интервала значений цен. Обзор рынка недвижимости коммерческого назначения Ивановской области.

Рынок нежилых недвижимости подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

- офисные,
- торговые,
- складские,
- производственные.



Даты	Отдельно стоящие здания за м2	Изменение	Производственные помещения за м2	Изменение	Торговые помещения и площади за м2	Изменение	Помещение свободного назначения за м2	Изменение
15.04.2025	35493,2	-5.97%	19845,9	+4.08%	51712,3	-1.8%	61702,5	+11.87%
01.04.2025	37610,8	+6.83%	19036,4	+31.89%	52643,7	+31.55%	54377,7	+4.38%
18.03.2025	35043	-3.33%	12965,3	-40.93%	36036	+3.71%	51997,1	-2.43%
04.03.2025	36209,8	+12.55%	18272,5	-8.53%	34699,7	-50.14%	53261,7	+1.63%
18.02.2025	31664,9	+13.37%	19831,7	+0%	52098,7	-2.37%	52392,9	-2.77%
04.02.2025	27432,4	-10.7%	19831,7	-2.26%	53334,4	+12.26%	53842,4	+1.93%
21.01.2025	30367,6	+0%	20280,6	+9.74%	46793,4	-1.29%	52801,9	+4.64%
16.01.2025	30367,6	-16.6%	18306,1	-19.79%	47396,9	-3.3%	50352,8	+1.9%
09.01.2025	35409,3	+0%	21929,4	+0%	48962	+4.31%	49394,7	-6.69%
26.12.2024	35409,3	+6.25%	21929,4	+15.18%	46853	-26.48%	52697,1	-0.45%
05.12.2024	33194,5	-4.01%	18600,2	+17.75%	59257,5	+49.4%	52932,6	-5.16%
21.11.2024	34524,6	-71.98%	15299,1	+0%	29984,9	+18.22%	55664,1	+1.3%
07.11.2024	59375	-19.15%	15299,1	+4.06%	24521,2	+0.9%	54942,1	+4.25%
24.10.2024	70746,75	-16.07%	14678,4	+13.52%	24300,6	-3.92%	52607,2	-1.41%
10.10.2024	82118,5	+0%	12693,6	-3.1%	25253,3	+0%	53349	-1.38%
26.09.2024	82118,5	+0%	13087	-1.2%	25253,3	-19.25%	54086,3	-8.89%
12.09.2024	82118,5	+0%	13244,4	-56.94%	30114	+9.04%	58895,5	+13.31%
29.08.2024	82118,5	+0%	20786,3	+0.59%	27393	-0.51%	51054,2	-0.93%
15.08.2024	82118,5	+0%	20663,7	+23.75%	27531,4	-0.84%	51530,8	-0.56%
01.08.2024	82118,5	+0%	15755,5	+5.26%	27761,7	-3.18%	51818,5	+6.86%
18.07.2024	82118,5	+0%	14927,3	+6.62%	28644,9	+0%	48265,1	-0.36%
04.07.2024	82118,5	+0%	13938,9	-38.67%	28644,9	-15.01%	48439,9	+0.08%
20.06.2024	82118,5	+0%	19329,5	+0%	32944,8	+0%	48402,1	-3.31%
06.06.2024	82118,5	+35.97%	19329,5	-8.79%	32944,8	-8.66%	50004,6	+2.88%
23.05.2024	52580,7		21029,3	+0%	35799,3	-8.46%	48562,3	-4.84%
08.05.2024	0		21029,3	-6.09%	38826,5	+0%	50914,7	-4.64%
25.04.2024	0		22310,4		38826,5		53279	

Выводы: Российская экономика по многим причинам — как внутренним, так и внешним — переживает не самые благополучные времена. Санкции США и стран Евросоюза, колебания валютного рынка и ряд других причин сказываются на развитии многих отраслей, в том числе и на рынке недвижимости. На российском рынке недвижимости наблюдается застой. Такая ситуация, по прогнозам экспертов, продлится еще несколько лет.

Основной характеристикой рынка коммерческой недвижимости России можно считать существенное превышение предложения над спросом. Найти платежеспособного покупателя / арендатора в условиях экономической

рецессии очень сложно.

Покупаются сейчас преимущественно те объекты, где есть подтвержденный, реальный доход. Смотрят ликвидность, заполняемость объекта и хорошие предложения по цене. Люди не покупают недвижимость, чтобы потом искать для нее арендаторов. Сейчас продаются в основном объекты, которые уходят с торгов, и то, если они представляют интерес для инвесторов.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта применяются четыре основных критерия:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой здания/помещения торгового назначения и земельные участки коммерческого назначения.

Таким образом, учитывая вышеперечисленные факторы, юридически правомочным, физически осуществимым, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования оцениваемых объектов будет использование под производство размещение объекта торговли.

Таким образом, по мнению оценщика, наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование по прямому функциональному назначению – в качестве коммерческих объектов.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Обзор подходов

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Доходный подход – позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчёта ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс похож на процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Этот подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Затратный подход основывается на принципе замещения, суть которого состоит в том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки нового объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью. Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным подходом, обычно складывается из стоимости прав на земельный участок и права собственности на объект капитального строительства (ОКС).

В соответствии с требованиями п.2 ФСО V, 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.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных результатов оценки стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, итоговая оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой метод в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 г. № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

Сравнительный подход

В соответствии с разделом II ФСО V, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
 - корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
 - приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

В рамках сравнительного подхода, при оценке рыночной стоимости земельных участков, применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход

III ФСО V: «Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При

применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход

Согласно разделу IV ФСО V: «Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Затратный подход наиболее применим для оценки сооружений – инженерных сетей.

Согласование результатов

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода (метода). Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

В случае если оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование, результатов оценки не требуется.

1.1. Вывод о применимости вышеописанных подходов для целей настоящей оценки

Руководствуясь п. 1 ФСО V, которое гласит: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком», пришли к выводу:

1. Согласно разделу IV ФСО V: *«Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.»*

Применение затратного подхода невозможно и нерационально, в связи с тем, что затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка; в свободной продаже имеется достаточное количество аналогов для применения сравнительного подхода в отношении оценки нежилого здания.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик решил не применить затратный подход в отношении объекта оценки.

2. В соответствии с разделом III ФСО V: *«Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.»*

Для выполнения расчетов методом капитализации необходимо располагать информацией о прогнозируемых доходах, полученных от оцениваемых объектов. В данном случае указанное условие не выполняется, поскольку по результатам анализа рынка, не установлено достаточное количество предложений о сдаче в аренду аналогичных зданий и земельных участков, в связи с чем, отсутствует возможность определения дохода.

Таким образом, в рамках данного отчета оценщик отказался от применения доходного подхода.

3. В соответствии с п. 13 ФСО №1: *«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.»*

Условия применения метода:

- Наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемых.
- При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого;
- Расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичными объектами или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом).

Данный метод базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей оценки рыночная стоимость жилых зданий может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложений по продаже недвижимости под сопоставимое использование.

Таким образом, учитывая все особенности сегментов рынка, к которым принадлежит Объект оценки, принимая во внимание, сделанные оценщиком выводы о применимости методов оценки, целесообразно применять метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе

настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Заключение о выборе подхода оценки.

В соответствии с разделом 1 Федерального стандарта оценки ФСО V «Подходы к оценке», утвержденного приказом МЭР РФ от 14 апреля 2022 г. № 200, в данной оценке был применен сравнительный подход для оценки имущественного комплекса – здания с земельным участком.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Одним из наиболее информативных методов оценки в рамках сравнительного подхода является метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов;
2. Выбор единиц сравнения;
3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок;
5. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки;
6. Анализ достаточности и достоверности информации;
7. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Выбор объектов-аналогов

Объект - аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Стоимость аналогов на дату оценки установлена путем обзора цен предложения аналогичных объектов в сети Internet и в средствах массовой информации. Основные характеристики объектов-аналогов, сведения о которых не предоставлены в объявлениях о продаже сопоставимых объектов недвижимости, уточнялись путем интервьюирования лиц, подавших данные объявления. При этом Оценщик использует принцип замещения, который заключается в том, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности.

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. То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

При подборе аналогов Оценщику необходимо учитывать как можно больше ценообразующих факторов, с тем, чтобы либо внести соответствующие поправки, либо подобрать аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Ввиду того, что сведений о продаже аналогичных зданий и земельных участков непосредственно в городе расположения объекта оценки недостаточно для полноценного анализа, оценщиком принято решение расширить географию поиска информации до границ Ивановской области.

Выбор объектов-аналогов производится из нежилых зданий и земельных участков соответствующего назначения, сходных по характеристикам, расположенных на территории Ивановской области на дату оценки 22 апреля 2025 г.

При выборе объектов-аналогов, помимо местонахождения, учтены: функциональное назначение участка и его физические характеристики (общая площадь, наличие коммуникаций).

При выборе аналогов, Оценщик отдает предпочтение обладающим наибольшим сходством с объектом оценки, что сокращает количество корректировок, а, следовательно - и погрешность расчетов.

В целях настоящей оценки выбрано 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки, не требующих значительных корректировок.

Стоимость аналогов определялась как рыночная цена предложения на открытом рынке точной копии или максимально близкого аналога в сопоставимый с датой оценки момент времени.

Выбранные объекты-аналоги для нежилого здания представлены в таблице ниже.

Таблица № 13

Параметр	Ценовое предложение №1	Ценовое предложение №2	Ценовое предложение №3
Источник информации	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevets/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1041_m_3740043068?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YTo yOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJncG84Vm5BZW55YTdmUZXIj9ivmYTz8AAAA	https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1095_m_3987736782?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJncG84Vm5BZW55YTdmUZXIj9ivmYTz8AAAA	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_450_m_3857603863?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YT oyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJncG84Vm5BZW55YTdmUZXIj9ivmYTz8AAAA
Адрес	Ивановская обл., Юрьевоцкий р-н, Юрьевоцкое городское поселение, Юрьевоц, Школьная ул., 3А	Ивановская обл., Приволжский р-н, Приволжское городское поселение, Приволжск, ул. Фридриха Энгельса, 14Б	Ивановская обл., Кинешма, Брест-Литовская ул., 20
Стоимость, руб.	2 600 000	5 000 000	2 950 000
Общая площадь ОКС	1040	1095	450,0
Общая площадь ЗУ	3 500	5 386	3 070
Стоимость, руб./м2	2 500	4 566	6 556
Состояние здания	Неудовлетворительное	Плохое, ветхое	Плохое, ветхое
Вид сделки	Продажа	Продажа	Продажа
Дата оценки/Дата предложения	Апрель 2025	Апрель 2025	Апрель 2025
Тип объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание

*Копии источников информации представлены в приложении к настоящему отчету.

Выбранные объекты-аналоги для земельного участка представлены в таблице ниже.

Таблица № 14

Назначение/описание	Земельный участок (свободный)	Земельный участок (свободный)	Земельный участок (свободный)
Местоположение	обл. Ивановская, р-н Родниковский, г. Родники, мкр. Машиностроитель	Ивановская область, г. Кохма, в районе ул. Чехова	Ивановская обл., Вичуга, Ленинградская ул., 102
Цена предложения, руб.	2 500 000	4 000 000	6 000 000
Право собственности	долгосрочная аренда до 2058 года (на 49 лет)	полное	полное
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Дата предложения	Декабрь 2024	Август 2024	Апрель 2025
Физические характеристики:			
Общая площадь зем уч-ка, кв. м	3 302	2 873	4 950
Общая площадь зем уч-ка, соток	33,02	28,73	49,50
Наличие построек	нет	нет	нет
Подъезд	организован/круглогодичный	организован/круглогодичный	организован/круглогодичный
Использование	Для строительства платной автостоянки	для строительства магазина	для строительства торгового центра
Источник информации	https://onrealt.ru/rodniki/kypit-uchastok/71636877	https://zem.mirkvartir.ru/281603874/	https://www.avito.ru/vichuga/zemelnye_uchastki/uchastok_495_sot_promnaznacheniya_3725219760?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YTo yOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ6bVBBc2JYdm91a nFBT3h3Ijti9Job6NT8AAAA
Руб/кв. м	757,12	1 392,27	1 212,12

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости

В данном разделе оценщиком приводятся обоснование значений ценообразующих факторов, выявленных оценщиком в ходе проведенного анализа рынка, оказывающих влияние на стоимость недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Выбор единиц сравнения при определении стоимости прав на объект оценки.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м. площади объекта.

Выбор элементов сравнения при определении стоимости прав на объект недвижимости. Сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

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

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентноспособные 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. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки, фактор торга);
- Функциональное назначение объекта недвижимости;
- Характеристики местоположения объекта;
- Физические характеристики объекта;

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Определение рыночной стоимости объектов оценки

Согласно данным издания «Сборник корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024. НП «Евразийский союз экспертов» доля стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости в среднем составляет 65% для ветхих строений.

Таблица 42. Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Код	Сегмент	Типичное (среднерыночное) значение (минимальное-максимальное), %	Для ветхих и не завершённых строительством объектов (минимальное-максимальное), %
2.1	Индивидуальная жилая	30,00 (15,00-70,00)	80,00 (70,00-100,00)
2.2	Жилая многоквартирная	12,40 (8,00-17,50)	65,00 (30,00-85,00)
2.3	Гаражи	14,30 (7,00-20,00)	70,00 (50,00-100,00)
4	Коммерческая	12,90 (10,00-18,50)	65,00 (25,00-90,00)
6	Производственная	11,00 (5,00-14,00)	75,00 (30,00-100,00)

Условия рынка (фактор торга).

Диапазон возможного влияния фактора торга может быть определен оценщиком в соответствии с проведенным анализом рынка и согласно данным издания «Сборник корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024. НП «Евразийский союз экспертов»:

Таблица 1. Значения корректировки на торг с указанием интервала

Вид объекта	Продажа		Аренда	
	Доля сделок с возможностью торга, %	Типичное значение (мин/макс), %	Доля сделок с возможностью торга, %	Типичное значение (мин/макс), %
Офисы	98	9,5 (5,0-16,5)	98	8,0 (3,0-10,0)
Street retail (менее 1000 кв.м.)	97	8,5 (3,0-16,0)	98	7,0 (3,0-10,0)
Торговля, услуги, питание (свыше 1000 кв.м.)	100	10,0 (3,0-17,0)	100	8,0 (3,0-10,0)
Автомобильный сервис, АЗС	99	10,0 (3,0-17,5)	99	10,0 (3,0-12,0)

Значение корректировки было принято на уровне 10% согласно вышеуказанной таблице.

Условия финансирования.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00.

Условия продажи.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00.

Условия рынка (период продажи).

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00.

Корректировка на местоположение

Диапазон возможного влияния фактора может быть определен оценщиком в соответствии с проведенным анализом рынка и согласно данным издания «Сборник корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024. НП «Евразийский союз экспертов»:

Таблица 48. Дифференциация территорий населенных пунктов по уровню ценности

№	Наименование	Описание	Территориальный индекс ценности
1	Высокой ценности	Центр. Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов власти, наличием главных офисов крупных банков, ведущих компаний, политических и общественных объединений. Исторических и архитектурных памятников, объектов культуры и религии. Пешеходных улиц и туристических маршрутов. Престижных торговых и развлекательных объектов, гостиниц и т.п.	1,00
2	Повышенной ценности	Приближенные к центру районы с повышенным уровнем благоустройства. Локальные центры районов. Территории вокруг транспортно-пересадочных узлов (значимых остановок общественного транспорта).	0,78 (0,70-0,85)
3	Средней ценности	Территории с типичной застройкой, средним уровнем благоустройства. Спальные районы, территории смешанной застройки и др.	0,67 (0,60-0,75)
4	Пониженной ценности	Территории спальных районов, производственных зон и пр. с благоустройством и транспортной доступностью ниже среднего.	0,55 (0,47-0,63)
5	Низкой ценности	Окраины. Территории у границ населенного пункта занятые полями, парками, садами, лесными массивами (территории сельскохозяйственных предприятий, рекреационные и санитарные зоны)	0,44 (0,38-0,50)

Общая площадь (фактор масштаба)

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади. При прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь. Значение корректировки было принято согласно данным издания «Сборник корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024. НП «Евразийский союз экспертов»:

Таблица 70. Интервалы шкалы фактора «Общая площадь помещения»

Вид объекта	Менее 40	От 40 до 100	100-250	250-600	600-1500	Свыше 1500
Офисы	1,08	1,00	0,94	0,86	0,83	0,75
Street retail (менее 1000 кв.м.)	1,10	1,00	0,91	0,90	0,88	-
Торговля, услуги, питание (свыше 1000 кв.м.)	1,09	1,00	0,93	0,89	0,83	0,75
Автомобильный сервис, АЗС	1,10	1,00	0,91	0,90	0,88	0,78

Этаж расположения, этажность

Диапазон возможного влияния фактора может быть определен оценщиком в соответствии с проведенным анализом рынка и согласно данным издания «Сборник корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024. НП «Евразийский союз экспертов»:

Таблица 72. Интервалы шкалы фактора «Этаж расположения» - Офисная недвижимость

1 Этаж	Этажи с панорамным видом	2-3 Этаж	4-7 Этаж	Выше 7	Граничащий с кровлей
1,03	1,02	1,00	0,97	0,95	0,92

Таблица 73. Интервалы шкалы фактора «Этаж расположения» - Street Retail

1 Этаж	1,2 Этажи	1+Цоколь (подвал)	Цоколь	Подвал
1,00	0,96	0,89	0,78	0,62

Физическая шкала фактора (Таблица 74) дополняется интервалами: «2-4 этаж» и «выше 4 этажа, подвал».

Таблица 74. Интервалы шкалы фактора «Этаж расположения» - Торговля, услуги, питание (свыше 1000 кв.м.)

1 Этаж	Цоколь	2 - 4 Этаж	Выше 4 этажа, подвал
1,00	0,84	0,90	0,80

Функциональное назначение

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00.

Физическое (техническое) состояние объекта

Значение корректировки было принято согласно данным издания «Сборник корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024. НП «Евразийский союз экспертов»:

Таблица 68. «Оценка технического состояния»

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Оценочная степень фактического износа, %	Среднее значение, %	Отношение стоимости объекта с износом к объекту без износа, мин-макс
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5	2,5	0,98 (0,96-1,00)
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15	10,0	0,92 (0,87-0,96)
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30	22,5	0,84 (0,77-0,87)
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50	40,0	0,72 (0,62-0,77)
5 - Плохое, ветхое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75	62,5	0,55 (0,44-0,62)
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100	87,5	0,32 (0,22-0,44)

Состояние отделки

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения – требуется капитальный ремонт/без отделки, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00.

Конструктивное исполнение (материал стен)

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения – имеют капитальное конструктивное исполнение, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00.

Инженерные коммуникации

При формировании оферты-предложения о продаже или аренде зданий/помещений торгово-офисного назначения в особенности на территории областного центра и крупных населенных пунктов (городов, районных центров), как правило, по умолчанию считается, что объект оснащен центральным электро-, водоснабжением, отоплением, водоотведением), то есть такое состояние является типичным для данного сегмента недвижимости, т.е. коммуникации, как правило, присутствуют у типового объекта, но не гарантированы для всех объектов сегмента. Корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00.

Обоснование весовых коэффициентов

Определение весовых коэффициентов.

$$K_0 = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \frac{ABC(i)}{\sum_{j=1}^N ABC(j)}$$

K_0 - весовой коэффициент;

K_1 - значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

$ABC(i)$ - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Учитывая, что все аналоги вызывают равное доверие, им присвоены одинаковые весовые коэффициенты.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки приведен в таблице ниже.

Таблица № 15

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43	Ивановская обл., Юрьевецкий р-н, Юрьевецкое городское поселение, Юрьевец, Школьная ул., 3А	Ивановская обл., Приволжский р-н, Приволжское городское поселение, Приволжск, ул. Фридриха Энгельса,	Ивановская обл., Кинешма, Брест-Литовская ул., 20

			14Б	
Стоимость, руб.		2 600 000	5 000 000	2 950 000
Доля ЗУ в стоимости комплекса		65,00%	65,00%	65,00%
Стоимость ЗУ, руб.		1 690 000	3 250 000	1 917 500
Стоимость ОКС, руб.		910 000	1 750 000	1 032 500
Стоимость ОКС, руб. без учета НДС		758 333	1 750 000	1 032 500
Общая площадь ОКС	593,4	1040	1095	450,00
Стоимость 1 кв.м. ОКС		729	1 598	2 294
Источник информации		https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevets/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1041_m_3740043068?context=H4sIAAAAAAAAAA wE A wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJncG84Vm5BZW55YTdmmdUZlXl9ivmYTz8AAAA	https://www.avito.ru/privolzhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1095_m_3987736782?context=H4sIAAAAAAAAAA wE A MD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJncG84Vm5BZW55YTdmmdUZlXl9ivmYTz8AAAA	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_450_m_3857603863?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AM D YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJncG84Vm5BZW55YTdmmdUZlXl9ivmYTz8AAAA
Дата предложения	Апрель 2025	Апрель 2025	Апрель 2025	Апрель 2025
Поправка на стоимость реальной сделки				
Поправка		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена		656	1 438	2 065
Поправка на дату предложения				
Поправка		0%	0%	0%
Комментарий	Апрель 2025	Апрель 2025	Апрель 2025	Апрель 2025
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		656	1 438	2 065
Поправка на вид сделки				
Поправка		0%	0%	0%
Комментарий	продажа	продажа	продажа	продажа
Скорректированная цена		656	1 438	2 065
Поправка на местоположение				
Комментарий	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43	Ивановская обл., Юрьевецкий р-н, Юрьевецкое городское поселение, Юрьевец, Школьная ул., 3А	Ивановская обл., Приволжский р-н, Приволжское городское поселение, Приволжск, ул. Фридриха Энгельса, 14Б	Ивановская обл., Кинешма, Брест-Литовская ул., 20
Ценность территории населенного пункта	территория средней ценности	территория средней ценности	территория пониженной ценности	территория средней ценности
Поправка		0,00%	21,82%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		656	1 752	2 065
Поправка на условия продажи				
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Скорректированная цена		656	1 752	2 065
Поправка на общую площадь				
Поправка		7,23%	7,23%	0,00%
Комментарий	593,4	1040	1095	450,00
Скорректированная цена		703	1 879	2 065
Поправка на тип объекта				
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	Торгово-офисное здание	Торгово-офисное здание	Торгово-офисное здание	Торгово-офисное здание
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		703	1 879	2 065
Поправка на расположение по этажам				
Поправка		0,00%	0,00%	-5,00%
Комментарий	1,2	1,2	1,2	1
Скорректированная цена		703	1 879	1 962
Поправка на физическое состояние				
Поправка		0,00%	-41,82%	-41,82%
Комментарий	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Плохое, ветхое	Плохое, ветхое

Скорректированная стоимость 1 кв.м.		703	1 093	1 141
Поправка на состояние отделки				
Поправка руб/м2		0	0	0
Поправка		0,0%	0,0%	0,0%
Комментарий	требуется капитальный ремонт/без отделки	требуется капитальный ремонт/без отделки	требуется капитальный ремонт/без отделки	требуется капитальный ремонт/без отделки
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		703	1 093	1 141
Поправка на инженерные коммуникации				
Поправка		0,0%	0,0%	0,0%
Комментарий	имеются/имеется возможность подключения	имеются/имеется возможность подключения	имеются/имеется возможность подключения	имеются/имеется возможность подключения
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		703	1 093	1 141
Поправка на конструктивное исполнение				
Поправка		0,0%	0,0%	0,0%
Комментарий	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		703	1 093	1 141
Вес		33,3%	33,3%	33,3%
Сумма весов		1,00		
Рыночная стоимость 1 кв.м. ОКС		978 Р		
Рыночная стоимость нежилого здания		580 000 Р		

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на рынке земельных участков

В данном разделе оценщиком приводится обоснование значений ценообразующих факторов, выявленных оценщиком в ходе проведенного анализа рынка, оказывающих влияние на стоимость недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Выбор единиц сравнения при определении стоимости прав на объект оценки.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м земельного участка

Выбор элементов сравнения при определении стоимости прав на объект недвижимости. Сравнительный анализ оцениваемого участка и каждого объекта-аналога по всем элементам 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. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки, фактор торга);
- Функциональное назначение объекта недвижимости;
- Характеристики местоположения объекта;
- Физические характеристики объекта;

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Определение рыночной стоимости арендной платы части земельного участка

Условия рынка (фактор торга).

Диапазон возможного влияния фактора определяется оценщиком в соответствии с данными издания Сборник корректировок «Земельные участки 2024» НП «Евразийский союз экспертов» на уровне 20%, так как рынок объекта оценки является неактивным:

Таблица 2. Торг для земельный участков различных сегментов при продаже или аренде

Вид объекта	Продажа		Аренда	
	Доля сделок с возможностью торга, %	Типичное значение (мин/макс), %	Доля сделок с возможностью торга, %	Типичное значение (мин/макс), %
Сельскохозяйственная	100	18,00 (8,00-30,00)	100	16,50 (8,00-30,00)
Индивидуальная жилая	100	7,00 (3,00-20,00)	100	7,00 (3,00-20,00)
Жилая многоквартирная	100	12,50 (5,00-20,00)	100	12,00 (5,00-20,00)
Гаражи	100	15,00 (7,00-25,00)	100	15,00 (7,00-25,00)
Коммерческая	100	13,80 (5,00-20,00)	100	12,00 (5,00-20,00)
Производственная	100	17,50 (8,00-30,00)	100	15,00 (8,00-30,00)

Условия финансирования.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00.

Передаваемые имущественные права.

Диапазон возможного влияния фактора определяется оценщиком в соответствии с данными издания Сборник корректировок «Земельные участки 2024» НП «Евразийский союз экспертов»:

Таблица 13. Интервалы шкалы фактора «Передаваемые права»

Код	Сегмент	Собственность	Аренда более 49	Аренда от 25 до 49 лет	Аренда от 10 до 25 лет	Аренда от 3 до 10 лет	Аренда до 3 лет
1	Сельскохозяйственная	1,00	0,90	0,83	0,75	0,42	0,26
2.1	Индивидуальная жилая	1,00	0,97	0,94	0,87	0,82	0,75
2.2	Жилая многоквартирная	1,00	0,97	0,91	0,85	0,80	0,77
2.3	Гаражи	1,00	0,95	0,92	0,84	0,75	0,65
4	Коммерческая	1,00	0,95	0,91	0,85	0,72	0,65
6	Производственная	1,00	0,95	0,92	0,84	0,72	0,65

Условия продажи.

Согласно данным издания Сборник корректировок «Земельные участки 2024» НП «Евразийский союз экспертов» период экспозиции участков под коммерческую застройку может достигать 15 месяцев, среднее значение - 9 месяцев:

Таблица 4. Типичные периоды экспозиции для земельных участков различного вида использования

Код	Сегмент	Наиболее типичное значение, мес.	Минимальное значение, мес.	Максимальное значение, мес.
1	Сельскохозяйственная	15,00	6,00	24,00
2.1	Индивидуальная жилая	5,50	3,00	10,00
2.2	Жилая многоквартирная	8,00	3,00	15,00
2.3	Гаражи	12,00	3,00	18,00
4	Коммерческая	8,00	3,00	12,00
6	Производственная	12,00	4,00	24,00

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения (разница между датой оценки и датой предложений аналогов не превышает периода экспозиции), корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00.

Местоположение.

Диапазон возможного влияния фактора определяется оценщиком в соответствии с данными издания Сборник корректировок «Земельные участки 2024» НП «Евразийский союз экспертов»:

Таблица 39. Дифференциация территорий населенных пунктов по уровню ценности

№	Наименование	Описание	Территориальный индекс ценности
1	Высокой ценности	Центр. Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов власти, наличием главных офисов крупных банков, ведущих компаний, политических и общественных объединений. Исторических и архитектурных памятников, объектов культуры и религии. Пешеходных улиц и туристических маршрутов. Престижных торговых и развлекательных объектов, гостиниц и т.п.	1,00
2	Повышенной ценности	Приближенные к центру районы с повышенным уровнем благоустройства. Локальные центры районов. Территории вокруг транспортно-пересадочных узлов (значимых остановок общественного транспорта).	0,78 (0,70-0,85)
3	Средней ценности	Территории с типичной застройкой, средним уровнем благоустройства. Спальные районы, территории смешанной застройки и др.	0,67 (0,60-0,75)
4	Пониженной ценности	Территории спальных районов, производственных зон и пр. с благоустройством и транспортной доступностью ниже среднего.	0,55 (0,47-0,63)
5	Низкой ценности	Окраины. Территории у границ населенного пункта заняты полями, парками, садами, лесными массивами (территории сельскохозяйственных предприятий, рекреационные и санитарные зоны).	0,44 (0,38-0,50)

Разрешенный вид использования.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00.

Качество подъездных путей.

Диапазон возможного влияния фактора определяется оценщиком в соответствии с данными издания Сборник корректировок «Земельные участки 2024» НП «Евразийский союз экспертов»:

Таблица 43. Качество подъездных путей

Удобный подъезд/выезд	Обычное, типичное для окружающей застройки	Неудобный подъезд/выезд	Нет проезда
1,02 (1,00-1,05)	1,00	0,97 (0,95-0,98)	0,81 (0,70-0,90)

Общая площадь (фактор масштаба).

Диапазон возможного влияния фактора определяется оценщиком в соответствии с данными издания Сборник корректировок «Земельные участки 2024» НП «Евразийский союз экспертов»:

Таблица 56. Шкала физических интервалов и индексов ценности участков по параметру «Фактор масштаба»

Код	Сегмент	До 1 000 кв.м	От 1 000 до 5 000 кв.м	От 5 000 до 10 000 кв.м	От 10 000 до 50 000 кв.м	От 50 000 до 500 000 кв.м	Свыше 500 000 кв.м
2.2	Жилая многоквартирная	1,06	1,04	1,00	0,92	0,84	0,79
4	Коммерческая	1,07	1,04	1,00	0,91	0,84	0,77
6	Производственная	1,15	1,11	1,06	1,00	0,92	0,85

Корректировка на наличие коммуникаций.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения (коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником), корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00.

Корректировка на наличие строений.

Диапазон возможного влияния фактора определяется оценщиком в соответствии с данными издания Сборник корректировок «Земельные участки 2024» НП «Евразийский союз экспертов»:

Таблица 64. Влияние улучшений на стоимость земельного участка

№	Неотделимые улучшения	Отношение цен участков, имеющих улучшения к ценам участков, не имеющих улучшения (минимальное-максимальное), %	Отношение цен участков, не имеющих улучшения к ценам участков, имеющих улучшения (минимальное-максимальное), %
1	Ветхое строение, под снос или не соответствующее НЭИ	0,982 (0,930-1,000)	1,018 (1,000-1,075)
2	Ограждение (забор)	1,027 (1,000-1,055)	0,974 (0,948-1,000)
3	Покрытие на территории (асфальт, тротуарная плитка и пр.)	1,015 (1,005-1,058)	0,985 (0,945-0,995)
4	Ландшафтный дизайн	1,048 (1,005-1,080)	0,954 (0,926-0,995)
5	Улучшения масштабом до 30% стоимости участка	1,150 (1,070-1,300)	0,870 (0,769-0,935)
6	Система (оборудование и/или сооружения) контроля доступа, охранная система безопасности	1,007 (1,005-1,015)	0,993 (0,985-0,995)

Объект оценки оценивается как условно свободный. Аналоги №1,2 не имеют строений, корректировка не требуется. Для аналога 3, имеющего ветхое строение площадью 500 кв.м., корректировка была принята на уровне

верхней границы интервала 1,075 или +7,5%.

Корректировка на ликвидность.

Корректировка на ликвидность (Кл.) применяется в связи с тем, что аналоги являются более ликвидными объектами в связи с тем, что доступны круглогодично, а не сезонно, т.е. востребованными, при выставлении на торги таких объектов, они имеют количество потенциальных покупателей, инвесторов, пользователей, равное или превышающее предложение.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Потенциал спроса	Значение коэффициента $K_{л}$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1,0
	Средняя	Сильно-эластичный	1,0
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	Средне-эластичный	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	0,0

Данные таблицы взяты из методических рекомендаций Консалтинговой группы «КАУПЕРВУД», тел./факсы: (38 0562) 47-16-36, 47-83-98, (38 056) 370-19-76 www: www.cowperwood.dnpr.net, www.galasyuk.dnpr.net, www.ccf.com.ua, www.galasyuk.come-mail: vv@cowperwood.dnpr.net, vit@inkon.dnpr.net, avg@inkon.dnpr.net, maria@inkon.dnpr.net

Также данная методика описана на сайте <http://www.appraiser.ru/> - Портал «Appraiser.ru Вестник Оценщика».

Обоснование весовых коэффициентов

Определение весовых коэффициентов.

$$K_i = \frac{1 - \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)}}{1 - \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)}}$$

K_i - весовой коэффициент;

K_i - значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

$ABC(K_i)$ - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Учитывая, что все аналоги вызывают равное доверие, им присвоены одинаковые весовые коэффициенты.

Описание корректировок приведено в таблице.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица № 16

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения	руб.		2 500 000	4 000 000	6 000 000
Общая площадь, кв. м	м2	7 697,0	3 302	2 873	4 950
Единица сравнения					
Цена за ед. площади	р/м2		757,12	1 392,27	1 212,12
Корректировки (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)					
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р/м2		757,12	1 392,27	1 212,12
Условия продажи		продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р/м2		757,12	1 392,27	1 212,12
Права на земельный участок		право собственности	долгосрочная аренда до 2058 года (на 49 лет)	право собственности	право собственности
Корректировка	%		9,9%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р/м2		832,07	1 392,27	1 212,12
Дата продажи (дата предложения)		Апрель 2025	Декабрь 2024	Август 2024	Апрель 2025
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р/м2		832,07	1 392,27	1 212,12
Корректировка на торг			-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена	р/м2		665,66	1 113,82	969,70
Местоположение		Местоположение установлено относительно	обл. Ивановская, р-н Родниковский, г. Родники, мкр.	Ивановская область, г. Кохма, в районе ул. Чехова	Ивановская обл., Вичуга, Ленинградская

		ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43	Машиностроитель		ул., 102
Ценность территории населенного пункта		территория пониженной ценности	территория пониженной ценности	территория средней ценности	территория средней ценности
Корректировка	%		0,0%	-17,9%	-17,9%
Скорректированная цена	р/м2		665,66	914,45	796,12
Физические характеристики					
Категория земельного участка		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид использования		магазины - 4.4, общественное управление - 3.8, деловое управление - 4.1	Для строительства платной автостоянки	для строительства магазина	для строительства торгового центра
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р/м2		665,66	914,45	796,12
Качество подъездных путей		обычное, типичное для окружающей застройки	обычное, типичное для окружающей застройки	обычное, типичное для окружающей застройки	обычное, типичное для окружающей застройки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	р/м2		665,66	914,45	796,12
Площадь участка	%	7 697,0	3 302	2 873	4 950
Корректировка на масштаб	%		-3,85%	-3,85%	-3,85%
Скорректированная цена			640,03	879,24	765,47
Инженерные коммуникации		подведены к границе участка/на участке	подведены к границе участка/на участке	подведены к границе участка/на участке	подведены к границе участка/на участке
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	р/м2		640,03	879,24	765,47
Неотделимые улучшения		условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	ветхое строение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	7,50%
Скорректированная цена	р/м2		640,03	879,24	822,88
Ликвидность		незначительная степень специализации, средне- неэластичный спрос	незначительная степень специализации, слабо-эластичный спрос	незначительная степень специализации, слабо-эластичный спрос	незначительная степень специализации, слабо-эластичный спрос
Корректировка	%		-45,88%	-45,88%	-45,88%
Скорректированная цена	р/м2		346,38	475,84	445,34
Выводы:					
Весовой коэффициент	%	1,000	33,33%	33,33%	33,33%
Цена за ед. общей площади в месяц					
Ср. взвешенное	р/м2	422,48			
Стоимость земельного участка, полученная сравнительным подходом, НДС не облагается, руб.		3 252 000			

12. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.

Информация считается достаточной, если 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.

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки. Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с указанием владельца сайта и его реквизитов, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если в качестве источника информации выступала информация, опубликованная на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», не обеспечена свободным доступом, к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

13. ВЫВОД ПО СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ:

Проведенный анализ и произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, определенная оценщиком по состоянию на дату оценки (22 апреля 2025 года), с учетом принятых при проведении оценки допущений, а также округления (по математическим правилам округления), составляет:

№	Объект оценки	Адрес	Рыночная стоимость, включая НДС, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	здание, наименование – магазин, кадастровый номер 37:27:010907:15, назначение: нежилое, площадь 593,4 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0;	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43	580 000 (Пятьсот восемьдесят тысяч) рублей	483 333 (Четыреста восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля
2	земельный участок, кадастровый номер 37:27:010907:4, площадь 7697 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное управление (3.8), деловое управление (4.1)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43	3 252 000 (Три миллиона двести пятьдесят две тысячи) рублей	
3	Итого		3 832 000 (Три миллиона восемьсот тридцать две тысячи) рублей	3 735 333 (Три миллиона семьсот тридцать пять тысяч триста тридцать три) рубля

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Описание процедуры согласования

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки.

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 оцениваемых объектов (с учетом целей оценки).

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Различные методы оценки адекватны различным оценочным ситуациям. Важным критерием для выбора практически применимого метода оценки является наличие исходной информации, необходимой для использования определенного подхода оценки.

Весовые коэффициенты значимости по разным подходам оценки, практически принимаются Оценщиком как коэффициенты доверия к соответствующему подходу.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Нежилое здание, кадастровый номер 37:27:010907:15, общей площадью 593,4 кв.м.

Применяемые подходы	Удельный вес, %
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	100%
Доходный подход	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 37:27:010907:4, площадью 7697 кв.м.	
Применяемые подходы	Удельный вес, %
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	100%
Доходный подход	Не применялся

15. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений, на дату оценки 22 апреля 2025 г. составила:

№	Объект оценки	Адрес	Рыночная стоимость, включая НДС, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	здание, наименование – магазин, кадастровый номер 37:27:010907:15, назначение: нежилое, площадь 593,4 кв. м, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0;	Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43	580 000 (Пятьсот восемьдесят тысяч) рублей	483 333 (Четыреста восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля
2	земельный участок, кадастровый номер 37:27:010907:4, площадь 7697 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (4.4), общественное управление (3.8), деловое управление (4.1)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43	3 252 000 (Три миллиона двести пятьдесят две тысячи) рублей	
3	Итого		3 832 000 (Три миллиона восемьсот тридцать две тысячи) рублей	3 735 333 (Три миллиона семьсот тридцать пять тысяч триста тридцать три) рубля

Оценщик



Л.В.Саницкая

16. Приложения

Документы оценщика







Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

Тульский филиал

ПОЛИС N 241600-035-000002

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Саницкая Людмила Викторовна
Адрес: 300034, г. Тула, ул.Дм. Ульянова, д.2, кв.265
Паспорт: Серия 7015 № 615282
Выдан: 05.10.2015 УФМС России по Тульской области в Привокзальном районе

Диплом о профессиональной переподготовке № ПП00101
Дата выдачи: 29.04.2016
Выдан (кем): Частная образовательная организация высшего образования – ассоциация «ТУЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ (ТИЭИ)»

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

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000	0,11	5 500

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно
Форма уплаты страховой премии: наличная

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 241600-035-000002 от 29.05.2024 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 03 июня 2024 г. по 02 июня 2025 г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 241600-035-000002 от 29 мая 2024 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 / Мун А.А. /	 / Саницкая Л.В. /

Дата выдачи полиса: 29 мая 2024 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350059, Краснодарский край
г. Краснодар, 1-й пр. им. Филатова, д.2/1

тел/факс: 8 -800-500-61-81
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.sro-rao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Саницкой Людмилы Викторовны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Саницкая Людмила Викторовна**
(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«**24**» **мая 2016** года за регистрационным номером **№ 00775**.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:
- «оценка недвижимости» № 037755-1 от 30.05.2024, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр".
- «оценка движимого имущества» № 041425-2 от 15.07.2024, выданный
ФБУ "Федеральный ресурсный центр".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «22» июля 2024г.

Дата составления выписки «22» июля 2024г.

Президент СРО РАО



К. Ю. Кулаков

Документы заказчика

Федеральное публичное правовое агентство "Роскадастр" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации права

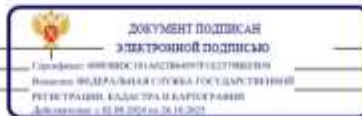
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.04.2025, поступившего на рассмотрение 18.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92539356			
Кадастровый номер:		37.27.010907.15	
Номер кадастрового квартала:		37.27.010907	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 24-409-001 000034430	
Местоположение:		Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная д. 43	
Площадь, м²:		593,4	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Магazine	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1975	
Кадастровая стоимость, руб.		9618893,32	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		37.27.010907.4	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют	
Получателя выписки:		Иванкина Ольга Алексеевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92539356			
Кадастровый номер:		37.27.010907.15	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-08/253/2013-654 02.10.2013 00:00:00
3	Документы-основания:	3.1	Акт приема-передачи, выдан 01.01.2013
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Раздел 4 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Эдание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.04.2025г. № КУВН.001/2025-92539356			
Кадастровый номер:		37.27.010907.15	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400	Условные обозначения		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба регистрации недвижимости Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 03.08.2024 по 30.09.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав

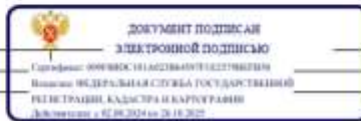
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.04.2025, поступившего на рассмотрение 18.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92539357			
Кадастровый номер:		37-27-010907-4	
Номер кадастрового квартала:		37-27-010907	
Дата присвоения кадастрового номера:		18.08.1992	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Фурманов, ул. Дачная, д. 43.	
Площадь, м²:		7697 +/- 33	
Кадастровая стоимость, руб:		8831383.86	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		37-27-010907-15, 37-27-010907-56, 37-00-000000-14919	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		магазины - 4.4, общественное управление - 3.8, деловое управление - 4.1	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получателя выписки:		Иванкина Ольга Алексеевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ	



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.04.2025г. № КУВИ-001/2025-92539357			
Кадастровый номер:		37-27-010907-4	
1	Правообладателя (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-08/253/2013-625 02.10.2013 00:00:00
3	Документы-основания:	3.1	Акт приема-передачи, выдан 01.01.2013
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Фотографии объектов оценки



Информация, использованная в отчете

zem.mirkvartir.ru Продажа земли коммерческого назначения 0 м² на улице Чехова в Кохме - МИР КВАРТИР, объявление 281603874

Промышленная земля ❤️

размещено 09.03.22 в 17:42, обновлено 16.08.24 в 14:00 📍

4 000 000 ₽
👁️ следить за ценой



4 000 000 ₽
стоимость

Ивановская область, Ивановский р-н, Кохма, ул. Чехова

Продам Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства магазина, площадь 2873 кв. м, кадастровый номер 37:29:020218:9, адрес: Ивановская область, город Кохма, в районе улицы Чехова, и расположенное на этом Земельном участке нежилое здание, общей площадью 34,0 кв. м, кадастровый номер 37:29:020218:184, адрес: Ивановская область, город Кохма, улица Чехова, дом 36

<https://zem.mirkvartir.ru/281603874/>

map.ru Кадастровая карта России онлайн

37:29:020218:9

Земельный участок: 37:29:020218:9
37:29:020218:9
Ивановская область, г. Кохма, в районе ул. Чехова

Информация Услуги Документы

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Земельно-строительный
Дата присвоения	02.03.2018
Кадастровый номер	37:29:020218:9
Кадастровый квартал	37:29:020218
Адрес	Ивановская область, г. Кохма, в районе ул. Чехова
Площадь, указанная	2 873 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для строительства магазина
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 991 448,88 руб.



<https://map.ru/pkk>

ИП Саницкая Л.В. ИНН 710407271730; ОГРНИП 317715400004221 от 24.01.2017г.;
 БИК 044525974 Корсчет 30101810145250000974 р/счет 40802810200000273148
 в АО «ТИНЬКОФФ БАНК», тел: +7 905 628 54 60

onreal.ru Участок, 33 сот., на продажу по цене 2500000 руб. в Родниках - объявление №71636877 на ONREAL.RU

УЧАСТОК, 33 СОТ., НА ПРОДАЖУ В РОДНИКАХ

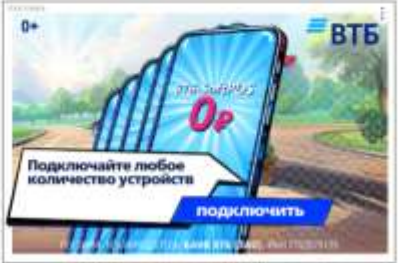
Ивановская область, Родники

добавлено 27 декабря в 12:37

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СХИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

2 500 000 ₽

Рассчитать ипотеку



Сергей

ПОЗВОНИТЬ ПОЖАЛОВАТЬСЯ НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка 33 сот.

Назначение земли промышленного назначения

ОПИСАНИЕ

Продан земельный участок промышленного назначения в с. Родники мкр. Машиностроитель. Аренда у города до 2058 года. Возможность выкупа в собственность. Электростанция 15 кВт. Разрешенное использование - для строительства платной автозаправки и объектов придорожного сервиса (гостиницы, мойки, кафе, автосервиса).

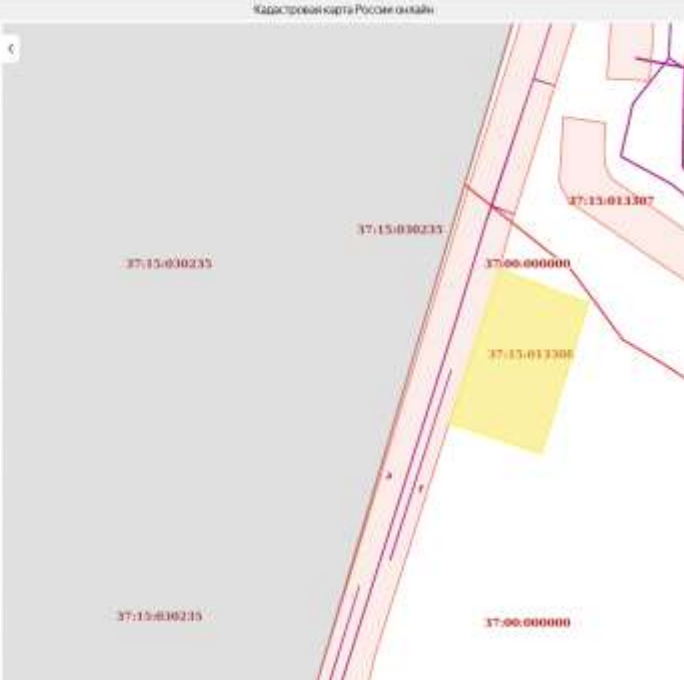
<https://onreal.ru/rodniki/kypit-uchastok/71636877>

map.ru Кадастровая карта России онлайн

Земельный участок 37:15:0133001

ИП: Ивановская обл. Родниковский, с. Родники, мкр. Машиностроитель

Информация	Участок	Данные
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Вид разрешенного использования участка	Земельно-индустриальное	
Дата приватизации		21.05.2009
Кадастровый номер		37:15:0133001
Кадастровый квартал		37:15:013300
Адрес		ИП: Ивановская обл. Родниковский, с. Родники, мкр. Машиностроитель
Площадь участка		3,312 кв. м
Статус		Учтотный
Категория земель		Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования		Для строительства объектов автомобильного транспорта
Кадастровая стоимость		1 001 242,34 руб.



<https://map.ru/pkk>

Участок 49,5 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить комментарий

6 000 000 Р
13120 руб./сотку

Позвонить телефону
8(800)551.91.35

Написать объявлению
Отправить сообщение продавцу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Как продать? Как купить?

Какие условия сделки?

Пользователь Анонимус

Подключите сервис

Вы можете посмотреть историю продаж

История продаж

Защита Продажи - Гарантия

Об участке

Площадь: 49,5 сот.

Расположение

Ивановская обл., Вичуга, Ленинградский ул., 100

Показать карту

Описание

Продать участок промисленного назначения для размещения и эксплуатации для хранения товаров центра на участке находится двухэтажное здание 300км и толщиной стены 30см бывший дом завода фабрика ГТКаскис Людмила 990 гостройки А участку газификация центральная водоснабжение центральное канализация центральная электричество 380 вольт подключить любой мощности Территория огорожена забором.

№ 030202763 Иваново от 08.09.2019 (19 листов)

Показать все

49

Здание, 1041 м² в Юрьевце | Продажа коммерческой недвижимости в Юрьевце | Авито (3740043068)

Здание, 1041 м²

2 600 000 Р

2 600 000 Р

История цены

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть ли варианты? Квит. кредит? Тор. условия? Как лучше посмотреть?

Пользователь Частное лицо Документы проверены Подписаться на продавца

О здании

Тип: здание

Строительный код: есть

Общая площадь: 1041 м²

Высота потолков: 3.5 м

Отделка: без отделки

Отопление: нет

Тип кровли: плоская

Расположение

Ивановская обл., Юрьевский р-н, Юрьевское городское поселение, Юрьев, Школьная ул., 3А

Показать карту

Описание

Продать отдельно стоящее здание площадью 1041 кв. м и земельный участок площадью 35 соток в Ивановской области, г. Юрьев, ул. Школьная 3А все в собственности.

Здание располагается в 350 м от береговой линии.

Ширина Волги в данном месте 7 км.

Здание требует капитального ремонта, стены оштукатурены, фундамент без деформаций, здание простоят еще 100 лет.

Электричество, газ, вода в приемном доступе, на данный момент отключено при необходимости можно подключить.

Очень перспективное месторасположение.

Юрьевец – древний город Ивановской области. Основан он был в 1236 году и изначально получил название Юрьев-Польский, расположен в живописной долине Белга, где сливаются три реки: Волга, Нерда и Унка. Парикосовое море располагается здесь на максимальной ширину – 16 километров.

в Юрьевце проходит ежегодно Международный кинофестиваль «Зеркало» имени Андрея Тарковского, а в доме, где он жил, открыт музейный центр;

недалеко от берега находится уникальная природная достопримечательность – Асеров остров.

в 2019 году построена новая набережная Волги, город развивается и имеет большой туристический потенциал. Продажа илм дешевле на коммерческий выкуп транспорт 2600000 рубл.

22 января 2021

https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevets/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1041_m_3740043068?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJncG84Vm5BZW55YTdmdUZXIjt9ivmYTz8AAAA

[illegible]

52