

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ПРОФИ»

Юридический адрес: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица 4-я Деревенская, дом 60, офис 59, ИНН/КПП: 3702711096/370201001 ОГРН: 1133702025490, дата государственной регистрации: 15.10.2013 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации налоговой службы по городу Иваново

Тел.: 8-908-560-06-26

ОТЧЕТ № 1446/11/25.

По определению рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом 8.

Срок проведения оценки: С «12» ноября 2025 года по «26» ноября 2025 года.

Дата составления отчета: «26» ноября 2025 года.

Дата определения стоимости объекта оценки: «12» ноября 2025 года.

Дата обследования объекта оценки: «17» ноября 2025 года.

-ИВАНОВО 2025 ГОД -

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	16
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	20
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	31
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	52
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	78
ПРИЛОЖЕНИЕ	80
<i>ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦЫ</i>	106

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Нежилое здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, кадастровый номер 37:24:020102:55, площадью 2 678,2 м², этаж – 5 (в том числе подземных – 1), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 37:24:020102:2 категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: гостиничное обслуживание (4.7), общей площадью 2198 м² по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8.

Состав объекта оценки¹:

Нежилое здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, кадастровый номер 37:24:020102:55, площадью 2 678,2 м², этаж – 5 (в том числе подземных – 1), расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8.

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

Оцениваемый объект недвижимости – нежилое здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, кадастровый номер 37:24:020102:55, площадью 2 678,2 м², этаж – 5 (в том числе подземных – 1), расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8 по данным Заказчика принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ- 001/2025-207940448 от 13.11.2025 г.

Оцениваемое право собственности на объекты оценки (их содержание, способы приобретения и т.д.) полностью соответствуют требованиям действующего законодательства РФ и обременено каким-либо образом в силу закона и договора.

Цель оценки:

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта для совершения сделки купли-продажи.

Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости:

Типичные для данного вида стоимости:

- 1) предполагается сделка с объектом оценки;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;
- 3) предполагаемым использованием объекта оценки является дальнейшее использование;
- 4) текущее использование объекта оценки для совершения сделки является наиболее эффективным использованием;

¹ Согласно договора аренды № 21/2023 от 12.09.2023 г. между ООО «Аристократ» и Департаментом управления имуществом Ивановской области предметом договора является нежилое здание. В рамках Федерального закона № 159-ФЗ от Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предметом выкупа имущества может быть только арендуемое имущество

5) характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):

«12» ноября 2025 года.

Срок проведения оценки:

С «12» ноября 2025 года по «26» ноября 2025 года.

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки:

1. Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.

2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/иным лицом, а также лично собранной Оценщиком информации.

3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.

4. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

5. Передаваемый Заказчику Отчет с результатами оценки предназначен для использования только для целей и задач, указанных в Задании на оценку.

6. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.

7. Стоимость указывается в виде итогового значения, без указания диапазона.

8. В процессе проведения оценки Оценщик использует иные допущения, используемые при проведении оценки, которые указываются в разделе 3 Отчета «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения, согласованные сторонами договора».

9. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.

10. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.

11. Описание состояния конструктивных элементов зданий составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

12. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.

13. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное

соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

14. Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

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

16. Рыночная стоимость объекта оценки определяется без относительно условий договора аренды, заключенного между ООО «Аристократ» и Департаментом управления имуществом Ивановской области.

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ:

Отсутствуют.

Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:

Согласно п 1.1 государственного контракта № 32/2025 от 13.11.2025 г. на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества оценка производится в соответствии с Административным регламентом предоставления государственной услуги «Продажа недвижимого имущества, находящегося в собственности Ивановской области, субъектам малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение ими арендуемого имущества», утвержденного Приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 10.11.2017 г. № 149-к. На данном основании ограничение (обременение) объекта недвижимости в виде аренды ООО «Аристократ» не учитывалось.

Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению:

В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть».

Форма составления отчета об оценке:

Отчет передается Заказчику на бумажном носителе в количестве 2 (двух) экземпляров и в форме электронного документа (формат PDF).

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен печатью Исполнителя.

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:

Отсутствует.

Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):

Участники сделки.

Форма представления итоговой стоимости:

Результат оценки должен быть выражен в рублях Российской Федерации.

Специфические требования к отчету об оценке:

Отсутствуют.

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:

Отсутствует.

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:

Отсутствует.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Федеральные стандарты оценки:

При настоящей оценке применялись следующие действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Федеральные стандарты оценки, разработанные для соответствующих видов объектов оценки (ФСО 7):

- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года № 611).

Стандарты и правила оценочной деятельности:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С), являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srooo.ru.

Использование стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

Обоснование применения:

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

Общие понятия:

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

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

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе
- имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);

- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При определении **цены** объекта оценки определяется денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

При определении **стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

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

При проведении **экспертизы отчета об оценке** осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Подходы к оценке:

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

1. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки

с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки:

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

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

2. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием

эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Виды стоимости:

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

1. Предпосылки стоимости включают следующее:

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

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

3) дата оценки;

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

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

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

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

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

2. При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

• При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

3. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Общие допущения

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия, отраженные в задании на оценку, являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

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

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;

- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;

- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

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

4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.
5. Аналитическое заключение достоверно лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Допущения и ограничения к проведению оценки:

1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
3. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав:

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

Допущения к источникам информации, использованным в Отчете:

1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки принимались по документам Заказчика, а также по информации официальных сайтов (сервисов) государственных органов (служб) РФ, таких как:
 - Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request);
 - Публичная кадастровая карта (<https://pkk.rosreestr.ru/>);
 - Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (<https://dom.gosuslugi.ru/>); и прочие, информация о которых приведена в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Таким образом, для достижения цели настоящего Отчета, Оценщиком принято допущение, что имеющаяся в открытом доступе информация об объекте оценки,

размещенная на сайтах (сервисах) государственных органов (служб) РФ, является достоверной и правильной.

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

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

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

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

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

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки:

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

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Полное наименование:

Департамент управления имуществом Ивановской области

Юридический адрес:

153002, РФ, Ивановская область, город Иваново, переулок Пограничный, дом № 18, телефон 8(4932)327237.

Реквизиты:

УФК по Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области)

БИК 012406500, Кор/счет 40102810845370000102, Казн счет 0322164324000003300, ОКЦ № 1 ВВГУ Банка России//УФК по Ивановской области г. Иваново л/сч 04332000760.

Сведения об оценщиках

Показатель	Специалист-оценщик
Фамилия, имя, отчество оценщика	Виноградова Лидия Николаевна
Местонахождение оценщика	РФ, 153035, г. Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, телефон: 8(908)560-06-26 E-mail: 9085600626@mail.ru
Информация о членстве в саморегулирующей организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (далее РОО) — саморегулируемая организация оценщиков, внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 года за № 0003, 105005, г. Москва, вн.тер.г муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46 стр. 2. подъезд 3, этаж 2. Электронная почта - info@srogo.ru
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 734530, регистрационный номер 2319, выдан «03» июня 2011 года. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 772401315828, выдано «12» мая 2014 года. Международная академия оценки и консалтинга. Программа: Оценочная деятельность. Удостоверение о повышении квалификации № 762404919282, выдано 14.04.2017 г., регистрационный номер 1813, Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Ярославским государственным техническим университетом» Программа: Оценочная деятельность.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 254106-035-000009 от «26» сентября 2025 года; срок действия полиса с «27» сентября 2025 года по «26» сентября 2026 года, МОФ ПАО «САК «Энергогарант»», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, Полис № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24 – 007567 от «02» декабря

Показатель	Специалист-оценщик
	2024 года обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 044294-1 от 20.09.2024 года.
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Профи»
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим, оценщик Виноградова Лидия Николаевна, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик - Виноградова Лидия Николаевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик - Виноградова Лидия Николаевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
ОГРН, дата присвоение ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1133702025490, дата государственной регистрации: 15.10.2013 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим подтверждает Общество с ограниченной ответственностью «Профи» полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Профи» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта

Показатель	Специалист-оценщик
	оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	РФ, 153035, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(908)560-06-26, E-mail: 9085600626@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет

Ответственность ООО «Профи» застрахована в страховой компании, МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 254106-035-000011 от 23.10.2025 года; срок действия договора с «23» октября 2025 года по «22» октября 2026 года, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей).

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является государственный контракт № 32/2025 на оказание услуг по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества от «13» ноября 2025 года, заключенный между оценщиком и заказчиком.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

Оцениваемый объект недвижимости – нежилое здание, назначение: нежилое, наименование: данные отсутствуют, кадастровый номер 37:24:020102:55, площадью 2 678,2 м², этаж – 5 (в том числе подземных – 1), расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8 по данным Заказчика принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ- 001/2025-207940448 от 13.11.2025 г.

Адрес местоположения объекта оценки:

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная затратным подходом, (руб)
Нежилое здание кадастровый номер: 37:24:020102:55	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	2 678,2	47 998 463

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб)
Нежилое здание кадастровый номер: 37:24:020102:55	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	2 678,2	63 968 807

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговое заключение об рыночной стоимости объекта оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, (руб.)
Нежилое здание кадастровый номер: 37:24:020102:55	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, д. 8	2 678,2	63 968 807	53 307 339
Итого:			63 968 807	53 307 339

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком оценки для совершения сделки купли-продажи.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

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

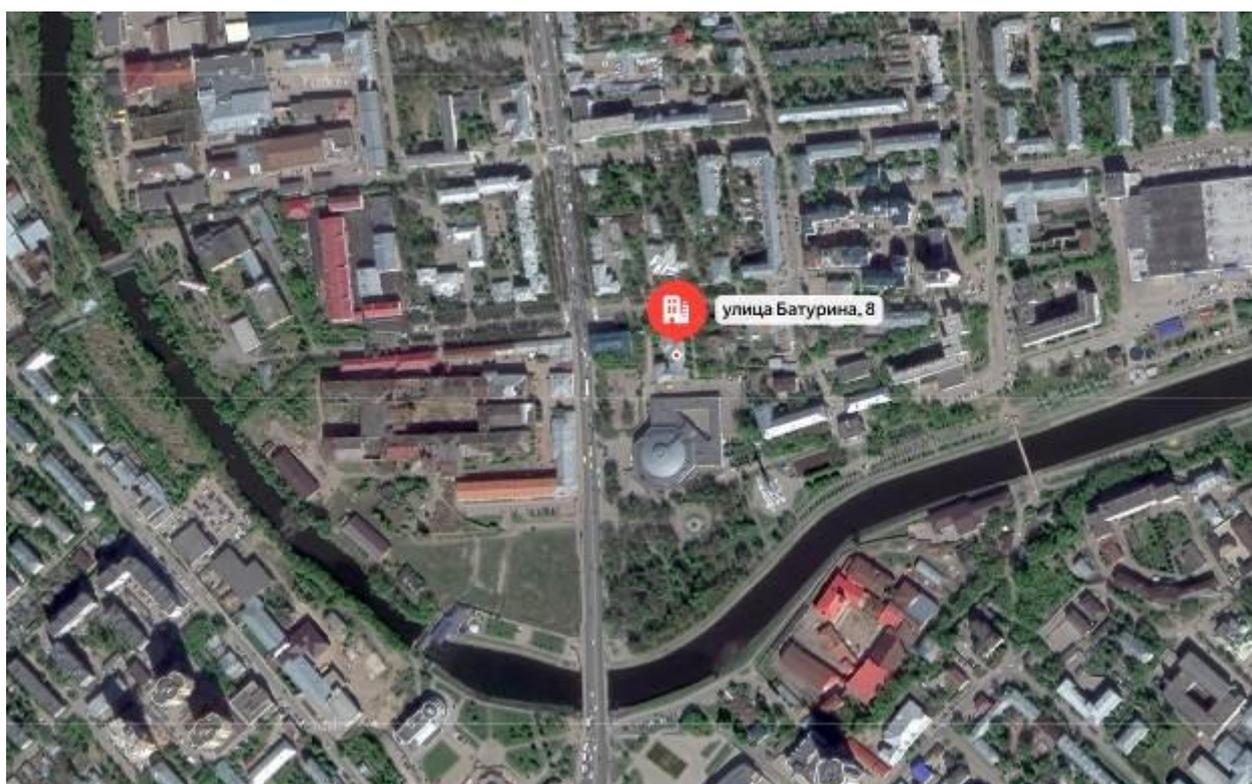
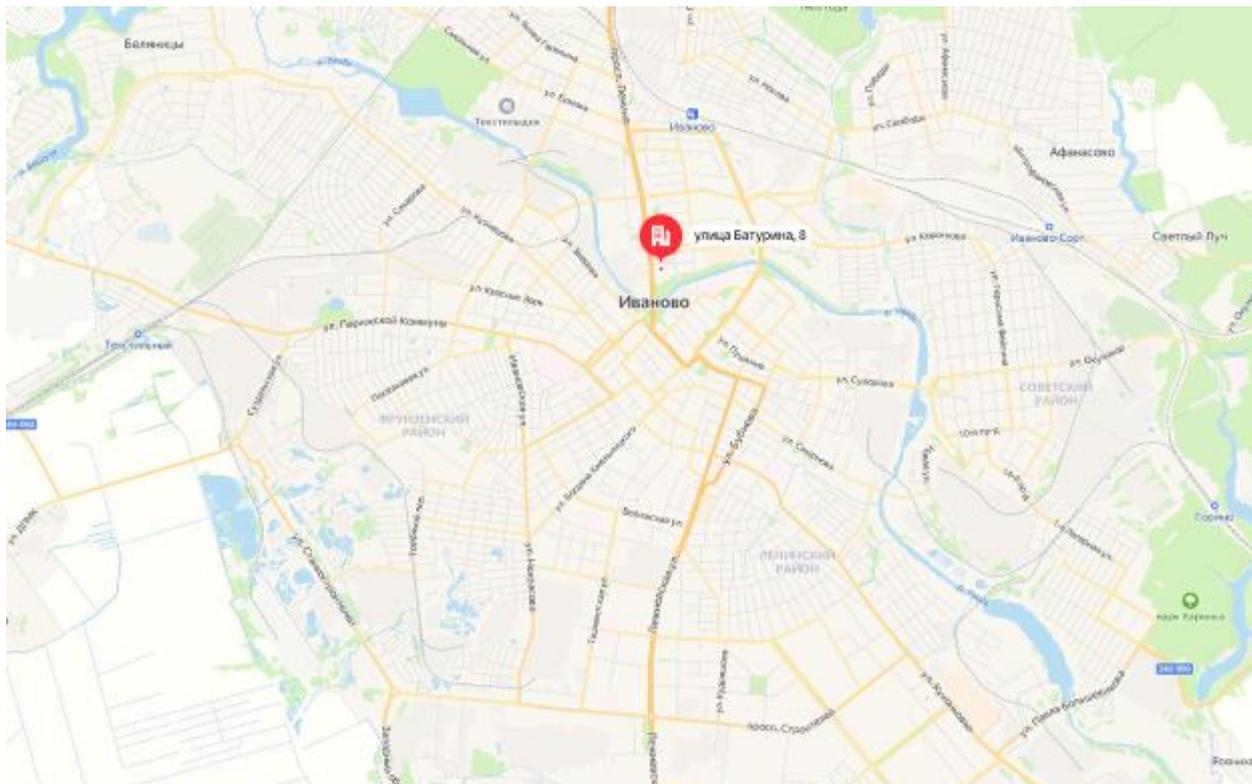
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Общая характеристика местоположения объекта оценки:	
Место нахождения объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8
Характеристика района	Историческая часть города
Транспортная доступность	Средний уровень: расположение на границе автодороги
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Расстояние до остановок общественного транспорта, (м)	До 500
Расстояние до ближайшей автодороги, (м)	До 500
Удаленность от центра города, (км)	До 5
Расстояние до автовокзала, (км)	До 10
Расстояние до ж/д вокзала, (км)	До 5
Границы окружения	Район застроен преимущественно одно-, двухэтажными зданиями жилого, административно-хозяйственного (офисы), торгового, лечебно-профилактического назначения, имеются предприятия торговли (магазины) и общественного питания (столовые)
Основной тип застройки	Застройка зданиями производственного, административно-хозяйственного, складского назначения
Основной тип зданий	Одно-, двух-, трехэтажные кирпичные, деревянные здания жилого и административно-хозяйственного, торгового назначения
Качество застройки в годах	1900 - 2008 года
Полнота застройки, %	100%
Этажность застройки	Одно-, двухэтажные здания
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные и производственно-складские учреждения
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Предприятия пищевой и торговой отрасли
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Объекты повышенной опасности	Нет
Благоустройство территории	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная
Источник информации	Личный визуальный осмотр, опрос собственника
Территориально-климатическая зона	I территориальный пояс, 2 климатический район
Регион	Центральный экономический регион, Ивановская область
Сведения об имущественных правах объекта оценки:	
Вид права	Собственность
Собственник	Ивановская область
Правоустанавливающие документы	-
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:	
Ограничение (обременение права)	Аренда (Договор аренды № 21/2023, выдан 12.09.2023). Срок окончания аренды 11.09.2028 г.
Сведения о физических свойствах объекта оценки:	
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций	Данные отсутствуют
Техническое состояние объекта, внешней отделки (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Техническое состояние здания неудовлетворительное: объект, срок эксплуатации которого с даты постройки составляет более 90 лет на дату оценки; состояние внешней отделки оценивается как неудовлетворительное, имеются потертости и трещины на стена, вываливание кирпича и т.п.
Техническое состояние внутренней отделки (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Отделка средняя: отделка, выполненная с помощью недорогих отделочных материалов
Техническое состояние инженерных коммуникаций (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Системы инженерных коммуникаций (система водоснабжения, система отопления) отключены на время консервации
Ремонт (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Текущий ремонт - требуется капитального ремонта
Сведения об износе объекта оценки:	
Физический износ (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	До 80% ²
Сведения об устареваниях объекта оценки:	
Функциональное устаревание	Отсутствует
Экономическое обесценение	Отсутствует

² Расчет величины физического износа стр. 64 Настоящего отчета

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



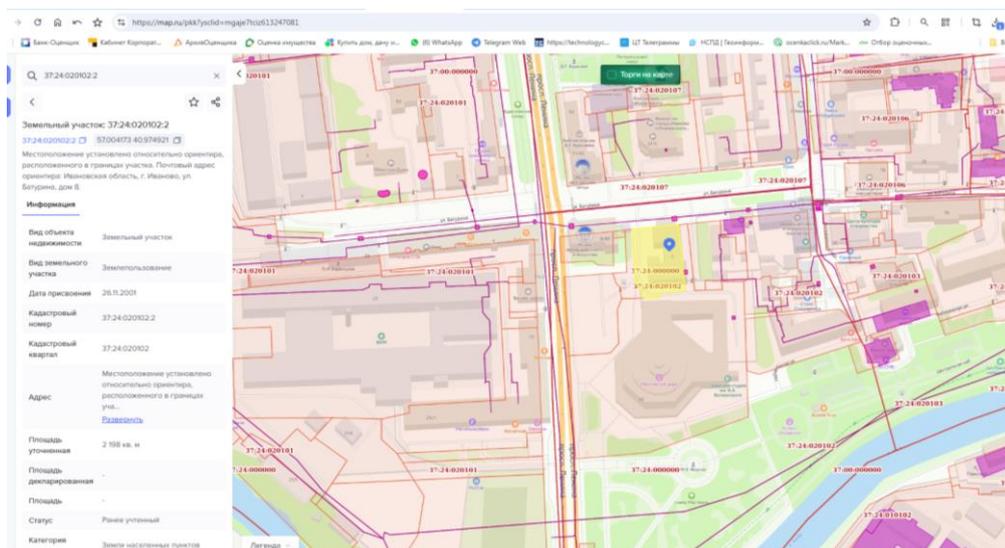
Общая характеристика здания³:	
Кадастровый (или условный) номер	37:24:020102:55
Инвентарный номер по техническому паспорту	Нет данных
Литер	Нет данных
Кадастровая стоимость, (руб.)	80 646 976,12
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Число этажей	5, в том числе подземных 1
Размещение в здании	1-2-3-4 этаж, подземный - 1
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Класс качества здания	Есопот
Классификация офисных помещений	Класс С
Период строительства	1928 год
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	2 678,2
Общая площадь по наружному обмеру, (м ²)	Нет данных
Строительный объем, (м ³)	Нет данных
Высота потолков, (м)	До 4,0 м
Наличие парковки, охраны	Имеется
Вход в помещения	С улицы, свободный доступ
Озеленение	Естественное
Наличие м/п помойки	Мусоросборник
Дополнительные постройки	Имеются
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Наличие особых условий	Отсутствуют
Конструктивная схема:	
Наличие подвала	Имеется
Фундаменты	Кирпичный ленточный
Каркас	Отсутствует
Стены	Кирпичные оштукатуренные
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон
Чердачные перекрытия	Деревянные утепленные
Междуэтажные перекрытия	Деревянные, железобетонные
Надподвальные перекрытия	Деревянные
Крыша	Сложная
Кровля	Оцинкованное железо
Полы	Плитка, дощатые
Оконные проемы	Лесоматериалы: рамы глухие двойные, остекление простым стеклом, ПВХ
Дверные проемы	Двери: лесоматериалы: филенчатые, распашные, полуторные, наружные и внутренние, из простых пород дерева с окраской
Внутренние отделочные работы:	
Отделка стен	Штукатурка, окраска, обои, вагонка
Отделка потолков	Побелка
Специальные конструкции:	
Лифты	Отсутствуют

³ Приведенные данные технических характеристик здания основаны на результатах визуального осмотра объекта оценки и Выписки из ЕГРН

Инженерные коммуникации:	
Система централизованного или автономного отопления	Централизованное, от городской сети (на дату оценки отключено)
Система холодного водоснабжения	Централизованная, от городской сети (на дату оценки отключено)
Система горячего водоснабжения	Отсутствует
Ванны, душевые кабины	Отсутствует
Система канализации	Центральное, от городской
Система вентиляции	Имеется
Система газоснабжения	Отсутствует
Система электроснабжения	Централизованная, от воздушных электросетей, тип проводки открытая, III категория надежности (на дату оценки отключено)
Радио	Отсутствует
Телефон	Отсутствует
Телевиденье	Отсутствует
Слаботочные системы:	
Специальные системы	Отсутствуют
Прочие системы и специальное оборудование:	
Система противопожарной безопасности	Отсутствует
Система охранной безопасности	Отсутствует
Прочие работы:	
Отделка фасада	Окрашен
Балконы, лоджии	Отсутствуют
Лестницы, пролеты	Железобетонные
Остальное – отмостки, крыльцо, козырьки	Железобетонные

Физическое состояние зданий описано после осмотра Объекта, на основании опыта Оценщика и подтверждается данными документации. За наличие скрытых дефектов или каких-либо факторов, способных существенно повлиять на стоимость Объекта, Оценщик ответственности не несёт. Комплексное заключение о физическом состоянии может быть вынесено только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность которых лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работ по оценке.

Описание земельного участка



Общая характеристика земельного участка кадастровый номер: 37:24:020102:2⁴:	
Фактическая площадь земельного участка, (м ²)	2198
Зарегистрированная площадь земельного участка, (м ²)	2198
Кадастровый номер	37:24:020102:2
Кадастровая стоимость, (руб.)	9 989 008,82
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Адрес местоположения	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом 8
Границы и соседство	Земельный участок ограничен с севера, с востока, с юга, с запада земельными участками с жилыми домами
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид права	Данные отсутствуют ⁵
Вид разрешенного использования, назначение	Гостиничное обслуживание (4.7)
Текущее использование	Гостиничное обслуживание (4.7)
Форма	Многоконтурный
Топография, ландшафт	Рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают
Состояние участка	Участок занят нежилым зданием
Описание территории участка (наличие деревьев (лесные/декоративные/плодовые), газон, ландшафтный дизайн, освещение)	На участке газон.
Технические условия: инженерные коммуникации и специальные конструкции	Коммуникации на участке
Площадь земли под зданиями и сооружениями, (га)	1052,8
Площадь свободной земли, (га)	Сведения отсутствуют
Неблагоприятные условия окружающей среды	Отсутствуют

⁴ Информация: <https://map.ru/pkk?ysclid=mgaje7tciz613247081>

⁵ Данных о правах на земельный участок отсутствуют

Транспортная доступность участка	До 500 м до ближайшей автомагистрали
----------------------------------	--------------------------------------

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая характеристика здания:	
Вид разрешенного использования, назначение	Нежилое здание
Текущее использование	На дату оценки не используется
Сегмент рынка	Рынок нежилых зданий офисного назначения

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, напр., ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям.

Для определения НЭИ оцениваемого здания необходимо проверить варианты его возможного использования на соответствие составляющим определения НЭИ.

Исходя из вариантов возможного разрешённого использования, дифференциация имеет место для коммерческих помещений. Вариантами являются офисное, торговое, сервисное и производственно-складское использование.

В результате визуального осмотра и интервьюирования представителя арендатора было определено, что здание 1928 года постройки находится в неудовлетворительном состоянии, требует капитального ремонта. В предыдущие годы здание использовалось в качестве административного здания, с 2014 года здание находится в консервации. В 2023 году арендатор взял в аренду данное здание, для проведения ремонта и дальнейшего возможного использования в качестве гостиницы. Однако, при начале ремонтных работ были выявлены значительные повреждения внутренней отделки, которые влекут за собой вложения существенных финансовых ресурсов, величина которых составляет в среднем не менее 36 млн. (расчет см. Приложение 2).

Итоговый вывод: наиболее эффективным использованием Объекта оценки после проведения капитального ремонта является использование в качестве здания свободного назначения.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Документы и источники информации, используемых при проведении оценки:

1. Информационные материалы Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>).
2. Доклад «Социально-экономическое положение Ивановской области в январе-феврале 2025 года», ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Ивановской области: Иваново, 2025.
3. Под редакцией Лейфера Л.А. «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2025 год;
4. Под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговой недвижимости и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год;
5. <http://www.statrelt.ru>;
6. Данные интернет сайтов: <http://www.irbn.ru/>; <https://www.avito.ru>, <https://cian.ru/> и др.

Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года № 611).

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке должен быть приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ- 001/2025-207940448 от 13.11.2025 г.
- Технический паспорт административное здание по состоянию на 16.03.2009 г.

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

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

Основные социально-экономические показатели Российской Федерации в 2024 г.

Объем ВВП

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

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

Динамика ВВП



Промышленное производство

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

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

сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.



Обрабатывающие производство

Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г1. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%.

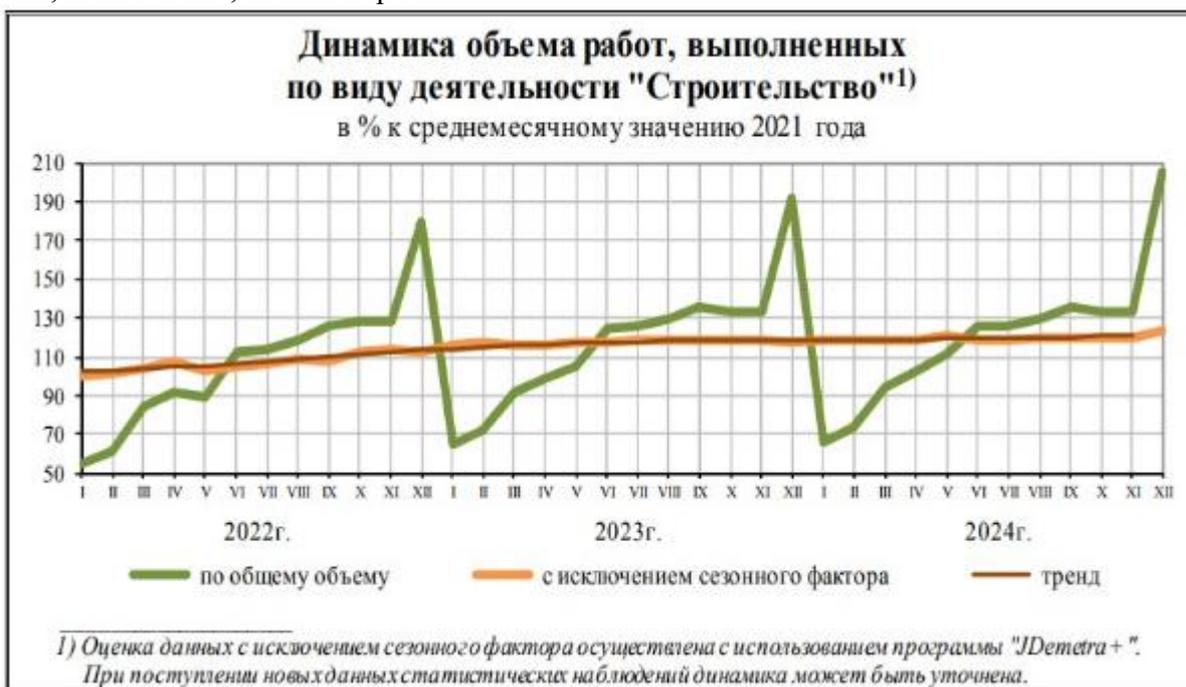
В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м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



Строительство

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

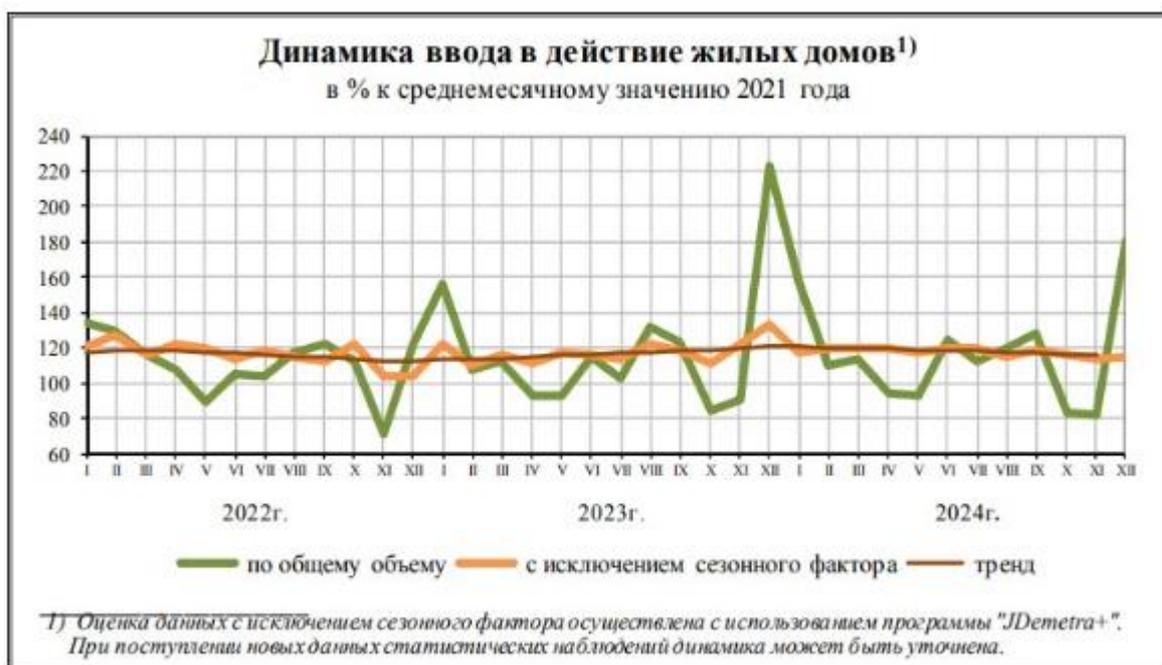
В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.



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

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

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



Торговля

33

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



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

Доходы

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

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

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

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

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf>;
https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf

ЭКОНОМИКА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ⁶

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Строительство

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

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

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

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

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

⁶ <https://1000inf.ru/pr-29072025-1.docx>

млрд рублей по консервативному и базовому вариантам настоящего Прогноза соответственно.

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

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

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

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

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

Малое и среднее предпринимательство

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

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

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

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

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

Автономной некоммерческой организацией «Центр развития предпринимательства и поддержки экспорта Ивановской области» (далее - Центром «Мой бизнес») реализовывались меры по расширению доступа субъектов МСП к льготному финансированию, в том числе к федеральным программам льготного кредитования, гарантиям, лизингу, реализуемых АО «Корпорация «МСП» и АО «МСП Банк» в режиме «одного окна» через некоммерческую микрокредитную компанию «Ивановский фонд поддержки предпринимательства» (далее - Фонд).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вывод

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на Объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости условно подразделяется на следующие сегменты:

- торговая недвижимость;
- офисная недвижимость;
- складская недвижимость;

- производственная недвижимость;
- отдельно стоящие здания, универсального назначения;
- земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса)⁷.

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

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

Ниже приводится классификация объектов офисного назначения и сходных типов объектов.

1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*) — Высокотклассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль) с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками, соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

а. Высокотклассные офисы (Офисы классов А) – Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка

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

(чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.

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

2. Офисные объекты класса С и ниже – Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. Данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

3. Объекты свободного назначения – объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение под производство или автосервис.

4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса:

4.1 Загородные отели - загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.

4.2 Специализированные спортивные объекты – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы и т.д.

4.3 Культурно-развлекательные центры – кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.

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

4.5 Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

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

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

Анализ рынка коммерческой недвижимости Ивановской области

Оценщиком самостоятельно был проведен анализ следующих Интернет сайтов, размещающих предложения о продаже и аренде объектов недвижимости: www.avito.ru, www.cian.ru, www.domofond.ru, и др.

В ходе сравнения был проведен анализ 20 объектов аналогов и осуществлена выборка наиболее подходящих объектов по таким критериям: местоположение, функциональная назначение, площадь, состояние, конструктивная особенность.

Вывод: согласно информации, представленной в доступных источниках, определено что по состоянию на дату оценки, объектов офисного назначения подобных объекту оценки в районе расположения объекта представлено значительное количество предложений к продаже схожих с объектом оценки.

На основе анализа предложений, выявленных на дату оценки, приведенных в таблице ниже можно выявить средние значения.

Средняя стоимость объектов схожих с объектом оценки:

Максимальное значение удельного показателя, руб./кв.м.	84 034
Минимальное значение удельного показателя, руб./кв.м.	2 651
Среднее значение удельного показателя, руб./ кв.м.	48 216

Средние стоимости объектов указаны с учетом/без учета земельных участков, без учета корректировки на торг, таким образом итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки может выходить за рамки диапазонов минимального и максимального значения удельного показателя.

Исходя из проведенного анализа, можно сделать вывод, что цены предложения к продаже объектов зависят от местоположения, доли полезных площадей в общей площади, соотношении площадей помещений различного функционального состояния, общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений.

Проведенный анализ рыночной информации выявил следующие предложения объектов схожих с объектом оценки по основным ценообразующим показателям, предлагающихся на продажу в г. Иваново и Ивановском районе на дату оценки.

Таблица 1: Предложения к продаже объектов на дату оценки:

№, п/п	Адрес местоположения	Дата предложения	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв.м. предложения, руб.	Обоснование применения/отказа в дальнейших расчетах	Источник информации
1	Ивановская область, г. Иваново,	Ноябрь 2025 г.	214,0	11 750 000	54 907	Объект-аналог в дальнейших расчетах не применялся поскольку не	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya-objekty-svobodnogo-naznacheniya

	улица Каравайковой, 50					удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: местоположения, общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	go_naznacheniya_7803_977179?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JitzOjE2OjJOZVBHSmxWcUE3S2tMdENqJt9B18YHHz8AAAA
2	Ивановская область, г. Иваново, улица Колотиловой, 39	Ноябрь 2025 г	40,5	2 650 000	65 432	Объект-аналог в дальнейших расчетах не применялся, поскольку не удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: местоположения, общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_o_fisnoe_pomeschenie_40.5_m_7772286245?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JitzOjE2OjJOZVBHSmxWcUE3S2tMdENqJt9B18YHHz8AAAA
3	Ивановская область, г. Иваново, улица Августа, 102/18	Ноябрь 2025 г	436,8	25 000 000	57 234	Объект-аналог в дальнейших расчетах не применялся, поскольку не удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_-_obmen_zdanie_v_tsentre_436.8_m_375423492_0?context=H4sIAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JitzOjE2OjJOZVBHSmxWcUE3S2tMdENqJt9B18YHHz8AAAA
4	Ивановская область, г. Иваново, улица Шошина, 19	Ноябрь 2025 г	199,6	9 400 000	47 094	Объект-аналог в дальнейших расчетах не применялся, поскольку не удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: местоположения, общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_p_omeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_199.6_m_4277056729?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JitzOjE2OjIjxOFZ3aEFXQTVaSnhIRkozJt95hV7iz8AAAA
5	Ивановская область, г. Иваново, проспект Шереметевский, 57	Ноябрь 2025 г	173,0	14 000 000	80 925	Объект-аналог в дальнейших расчетах не применялся, поскольку не удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_p_omeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_173_m_7751896088?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JitzOjE2OjIjxOFZ3aEFXQTVaSnhIRkozJt95hV7iz8AAAA
6	Ивановская область, г. Иваново, улица 12-я	Ноябрь 2025 г	1 711, 0	80 000 000	46 756	Объект-аналог в дальнейших расчетах не применялся, поскольку не удовлетворяет	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_c_zem.uchastkommozhno

	Сосневская, 3с2					требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: местоположения, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	etazhami_2076161657? context=H4sIAAAAAAAW AAAMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjIjOFZ3aEFXQTVaSnh1RkoZlJt95hV7iz8AAAA
7	Ивановская область, г. Иваново, улица 8 Марта, 32	Ноябрь 2025 г	400,0	16 500 000	41 250	Объект-аналог в дальнейших расчетах не применялся, поскольку не удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_400_m_7827769569?context=H4sIAAAAAAAWAAAMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI0QTVXcDdVS202MDc4Z2xvIj9NpAfVz8AAAA
8	Ивановская область, г. Иваново, улица 12-я Сосневская, 3с3	Ноябрь 2025 г	205,8	9 500 000	46 161	Объект-аналог в дальнейших расчетах не применялся, поскольку не удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: местоположения, общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7624_610708?context=H4sIAAAAAAAWAAAMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI0QTVXcDdVS202MDc4Z2xvIj9NpAfVz8AAAA
9	Ивановская область, город Иваново, улица Совесткая, 22А	Ноябрь 2025 г	1 700,5	-	70 000	Объект-аналог в дальнейших расчетах не применялся, поскольку не удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: его состояния, уровня отделки внутренних помещений, наличие дополнительных улучшений здания	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1700_5_m_4389813322?context=H4sIAAAAAAAWAAAMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI0QTVXcDdVS202MDc4Z2xvIj9NpAfVz8AAAA
10	Ивановская область, г. Иваново, улица 10-я Сосневская, 109	Ноябрь 2025 г	271,0	13 000 000	47 970	Объект-аналог в дальнейших расчетах не применялся, поскольку не удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: местоположения, общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_271_m_4064032157?context=H4sIAAAAAAAWAAAMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI0QTVXcDdVS202MDc4Z2xvIj9NpAfVz8AAAA
11	Ивановская область, г. Иваново, улица Продольная, 1	Ноябрь 2025 г	893,8	24 689 033	27 623	Объект-аналог в дальнейших расчетах был применен, поскольку удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: общей	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_89_3_8_m_7738582759?context=H4sIAAAAAAAWAAAMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI0QTVXcDdVS202MDc4Z2xvIj9NpAfVz8AAAA

						площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	OjI4JtzOjE2OjIzWlp3UG03eTNGQ2tDWEhaJjt9TvWQNT8AAAA
12	Ивановская область, город Иваново, улица Батурина,14/12	Ноябрь 2025 г	119,0	10 000 000	84 034	Объект-аналог в дальнейших расчетах не применялся, поскольку не удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya-vedvizhimost/v-tsentre-goroda-7436597249?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JtzOjE2OjIzWlp3UG03eTNGQ2tDWEhaJjt9TvWQNT8AAAA
13	Ивановская область, г. Иваново, улица Громобоя,50	Ноябрь 2025 г	71,7	3 620 000	50 488	Объект-аналог в дальнейших расчетах не применялся, поскольку не удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya-vedvizhimost/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-71.7-m-7654828336?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JtzOjE2OjIzWlp3UG03eTNGQ2tDWEhaJjt9TvWQNT8AAAA
14	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Калинина, 22	Ноябрь 2025 г	104,0	3 700 000	35 577	Объект-аналог в дальнейших расчетах не применялся, поскольку не удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya-vedvizhimost/prodam-n-ezhiloe-pomeschenie-1847880559?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JtzOjE2OjIzWlp3UG03eTNGQ2tDWEhaJjt9TvWQNT8AAAA
15	РФ, Ивановская область, г. Иваново, проспект Ленина, 40	Ноябрь 2025 г	407,0	26 500 000	65 111	Объект-аналог в дальнейших расчетах не применялся, поскольку не удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya-vedvizhimost/restoranny-kompleks-407-m-771579414?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JtzOjE2OjIzWlp3UG03eTNGQ2tDWEhaJjt9TvWQNT8AAAA
16	РФ, Ивановская область, Ивановский г. Иваново, площадь Генкиной, 1	Ноябрь 2025 г	940,5	70 000 000	74 428	Объект-аналог в дальнейших расчетах не применялся, поскольку не удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya-vedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-940.5-m-7309163880?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4JtzOjE2OjIzWlp3UG03eTNGQ2tDWEhaJjt9TvWQNT8AAAA
17	РФ, Ивановская	Ноябрь 2025 г	290,0	3 899 000	13 445	Объект-аналог в дальнейших расчетах не	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya

	область, Ивановский г. Иваново, улица Громобоя,13					применялся, поскольку не удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	nedvizhimost/svobodno-go-naznacheniya-290-m-7334729411?context=H4sIAAAAAAAAAAAAE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoXOiJ4JitzOjE2OjJcUhySjBHY2NFRWF4Z21CIjt94Q2OT8AAAA
18	РФ, Ивановская область, Ивановский г. Иваново, переулок Посадский,8	Ноябрь 2025 г	5 231,3	13 867 800	2 651	Объект-аналог в дальнейших расчетах не применялся, поскольку удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: местоположения, общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений, но значительно выходит из границ репрезентативной выборки	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya-nedvizhimost/nezhiloe-pomeschenie-5231.3-m-4357722524?context=H4sIAAAAAAAAAAAAE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoXOiJ4JitzOjE2OjJcUhySjBHY2NFRWF4Z21CIjt94Q2OT8AAAA
19	РФ, Ивановская область, Ивановский г. Иваново, улица Жиделева, 1к17	Ноябрь 2025 г	2 613, 2	85 000 000	32 527	Объект-аналог в дальнейших расчетах был применен, поскольку удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: местоположения, общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya-nedvizhimost/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-2613.2-m-7782204132?context=H4sIAAAAAAAAAAAAE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoXOiJ4JitzOjE2OjJcUhySjBHY2NFRWF4Z21CIjt94Q2OT8AAAA
20	РФ, Ивановская область, Ивановский г. Иваново, улица Суворова, 39	Ноябрь 2025 г	3 346, 2	69 305 000	20 712	Объект-аналог в дальнейших расчетах был применен, поскольку удовлетворяет требованиям аналогичности объекту оценки по следующим категориям: общей площади здания, его состояния, уровня отделки внутренних помещений	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya-nedvizhimost/pomeschenie-3346.2-m-7776177907?context=H4sIAAAAAAAAAAAAE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoXOiJ4JitzOjE2OjJcUhySjBHY2NFRWF4Z21CIjt94Q2OT8AAAA

Примечание: графа 5 = графа 4 / графа 3.

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и правилам нормального распределения. Для проверки этих условий был вычислен: коэффициент вариации, допустимое значение которого, как правило, устанавливается в пределах 33%. Коэффициентом вариации случайной величины называется отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения этой величины к ее математическому ожиданию. Он вычисляется по формуле:

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

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

σ – среднее квадратичное отклонение;

χ – средняя величина.

Результаты определения коэффициента вариации до производимых расчетов рассчитаны с помощью программы Microsoft Excel. Значения цен до производимых расчетов по объектам-аналогам с № 1 по № 20 представляют собой неоднородную выборку. Поскольку коэффициент вариации превышает предельное значение для однородных выборок, установленное в размере 33%.

Таблица 2: Расчет коэффициента вариации

Количество аналогов	20
Стандартное отклонение	21 951,3
Среднее арифметическое	48 216,25
Коэффициент вариации	46%

В результате анализа из общей выборки были выделены объекты максимально удовлетворяющие характеристикам исследуемого объекта, а именно:

Таблица 3: Предложения к продаже объектов аналогичных оцениваемому на дату оценки:

№ п/п	Адрес местоположения	Дата предложения	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв.м. предложения, руб.	Источник информации
1	РФ, Ивановская область, Ивановский г. Иваново, улица Суворова, 39	Ноябрь 2025 г	3 346,2	69 305 000	20 712	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_3346.2_m_7776177907?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Ивановская область, Ивановский г. Иваново, улица Продольная, 1	Ноябрь 2025 г	893,8	24 689 033	27 623	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_893.8_m_7738582759?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJzWlp3UG03eTNGO2tDWEhaJt9TvWQNT8AAAA
3	РФ, Ивановская область, Ивановский г. Иваново, улица Жиделева, 1к17	Ноябрь 2025 г	2 613,2	85 000 000	32 527	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2613.2_m_7782204132?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJtUUFphM1lsODh4TUJlMW5yJjt9eII0pD8AAAA

Примечание: графа 5 = графа 4/графа 3.

Нами были выбраны объекты-аналоги, которые схожи по основным элементам сравнения с исследуемым объектом.

Таблица 4: Расчет коэффициента вариации после отбора

Количество аналогов	3
Стандартное отклонение	5 932,843
Среднее арифметическое	26 954,00
Коэффициент вариации	22%

Выводы: полученные результаты удовлетворяют условиям однородности и нормального распределения, поскольку коэффициент вариации не превышает допустимое значение – менее 33%. Аналоги из табл. 4 будут использованы для дальнейших расчетов, поскольку наиболее близки по местоположению, общей площади здания, его состоянию.

Следует отметить, что нестабильная экономическая ситуация оказывает давление на колебание цен на рынке коммерческой недвижимости. В период неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, условия меняются динамично. Необходимо указать также, что техническое состояние объекта оценки (см. пункт «физический износ», стр. 64) снижает рыночную стоимость. Данная

тенденция прослеживается на примере объекта-аналога № 18, табл. 1 (интернет ссылка объявления см. приложение). Указанное нежилое здание в значительной степени аналогично исследуемому объекту: имеет привлекательное местоположение, является административным зданием, соразмерную площадь, техническое состояние, внутреннюю отделку и пр. Однако, данный объект-аналог не участвует в расчетах, поскольку выходит за границы репрезентативной выборки в следствии низкой стоимости. В связи с этим фактором считаю возможным объяснить отличную от полученной нами стоимость, величину кадастровой стоимости, которая определялась с применением методов массовой оценки и не могла учитывать индивидуальные особенности исследуемого объекта, а именно его техническое состояние.

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

Применяя сравнительный подход, в соответствии с п. 22 ФСО № 7 Оценщик должен учитывать:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

На разброс стоимости, как правило, влияют следующие факторы:

НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

- Торг (скидка) к ценам предложений;
- Условия финансирования и условия продажи;
- Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки;
- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Локальные характеристики местоположения объекта;
- Физические характеристики объекта:
 - вид использования;
 - тип объекта;
 - этаж расположения;
 - отдельный вход
 - площадь;
 - состояние отделки;
- и другие факторы, учитывающие особенности объекта.

По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени

различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Торг (скидка) к ценам предложений

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

Условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д. Согласно Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. № 23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н года) корректировка по указанному значению может колебаться в диапазоне от 1% до 10% в зависимости от условий рынка (активный или неактивный).

Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Расчет поправки на дату продажи/ дату предложения:

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта велик (более 6 месяцев), то используется следующая формула: $P\% = I_{\text{эдо}} / I_{\text{дпа}}$, где $P\%$ - поправка на дату продажи / дату предложения; $I_{\text{эдо}}$ - индекс роста цен на СМР на эффективную дату оценки объекта недвижимости; $I_{\text{дпа}}$ – индекс роста цен на СМР на дату совершения сделки с аналогом (дату продажи/ дату предложения).

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта невелик (до 6 месяцев), то ситуация на рынке недвижимости остается стабильная и поэтому можно вывести среднеарифметический прирост цен:

$$P\% = \left(1 + \frac{ПП}{100\%}\right)^n$$

, где периодический прирост цен (ПП) в среднем 1 %.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Согласно Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. № 23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н) корректировка по указанному значению может колебаться в диапазоне от 5% до 20% в зависимости от вида ограничения/обременения этих прав.

Местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости. Согласно Сборника рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. № 23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки

недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н) корректировка по указанному значению может колебаться в диапазоне от 3% до 40% в зависимости от местоположения и удаленности от центральных границ оцениваемого объекта.

Вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. Согласно данным справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 417, стр. 521 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 417. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		специализированный объект общественного питания	объект свободного назначения
объект оценки	специализированный объект общественного питания	1,00	1,09
	объект свободного назначения	0,92	1,00

Тип объекта

В состав важных факторов включен тип объекта: отдельно стоящее здание или встроенное помещение. Стоимость отдельно стоящих зданий и помещений в составе здания различна. Данный фактор необходимо учитывать при подборе аналогов. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 222, стр. 361 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 222. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,10
	встроенное	0,91	1,00

Этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что помещения на первом этаже, как правило, дороже объектов на 2 этаже и выше. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 244, стр. 377 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Доступ к объекту

Данная поправка отражает тот факт, что при наличии отдельного входа, стоимость, как правило, увеличивается. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 188, стр. 295 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 188. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Доступ к объекту», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		свободный	закрытый
объект оценки	свободный	1,00	1,19
	закрытый	0,84	1,00

Площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его стоимость, как правило, снижается. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 216, стр. 354 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 216. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м	аналог					
	до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000	
объект оценки	до 100	1,00	1,19	1,33	1,51	1,77
	от 100 до 200	0,84	1,00	1,17	1,27	1,48
	от 200 до 400	0,75	0,90	1,00	1,14	1,33
	от 400 до 1000	0,66	0,79	0,88	1,00	1,17
	от 1000	0,56	0,67	0,75	0,85	1,00

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

Состояние отделки

Состояние отделки внутренних помещений офисно-торговых объектов оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 368, стр. 465 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 368. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,28	1,49
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,27
требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,91	1,00	1,16
требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,67	0,78	0,86	1,00

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке указывается последовательность определения стоимости объекта оценки.

Этапы оценки:

В соответствии федеральными стандартами оценки, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Анализ достаточности и достоверности информации

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на объекты недвижимости (свидетельство на право собственности и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права которого оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объекта оценки, права которого оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение	Проведено

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
	сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	

Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки

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

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

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

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

Затратный подход

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

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа *замещения*, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведения аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход в оценке может привести к объективным

результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при обязательном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

2. Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта недвижимости.

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

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

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

1. Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа:

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + ПВС * (1 - И_{\Sigma}),$$

$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ})(1 - У_{фун})(1 - У_{э}), \text{ где}$$

РС – рыночная стоимость;
СЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;
ВС – стоимости воспроизводства улучшений;
И_Σ - суммарный износ;
И_{физ} – физический износ;
У_{фун} – функциональное устаревание;
У_э – экономическое (внешнее) устаревание.

В соответствии с ФСО: «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений».

В соответствии с ФСО: затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Объект оценки – это нежилое здание. В данном случае Оценщик располагает необходимой информацией, на основании которой представлялось бы возможным определить рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости затратным подходом.

Сравнительный подход

Сравнительный подход для объекта недвижимости предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- 1.методом сравнения продаж;
- 2.методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора используется валовый рентный мультипликатор –отношение стоимости имущества к валовому доходу, приносимому за счет использования этого имущества. Валовый рентный множитель интегрально отражает соотношение стоимости и доходности для каждого конкретного вида использования имущества. Данный метод применим, в частности, к недвижимому имуществу с различным назначением. Недостаток метода использования валового рентного множителя заключается в том, что он не учитывает операционные расходы, то есть расходы на обеспечение функционирования объекта, возможные потери в сборе поступающих платежей (арендной платы) вследствие различных причин, а также различие в рисках вложения капитала в сопоставимые объекты.

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости дал следующие результаты: информации о значениях параметров, влияющих на качество и цену проданных (либо представленных к продаже) объектов, сопоставимых с оцениваемым по объемам передаваемых прав собственности и аренды на земельный участок, финансовым условиям, условиям продажи, уровню технического состояния, технологии строительства основных конструктивных элементов, даты продажи, условиям местонахождения и др., - достаточно для объективных выводов о стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

С учетом данных факторов, следует вывод о возможности применения сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках настоящей работы.

Доходный подход

Доходный подход для объекта недвижимости представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход к оценке недвижимости может быть реализован тремя методами (ФСО № 7 п.23):

1. метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

2. метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

3. метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

С учётом нестабильной экономической обстановки и условий высокой неопределённости внешних факторов, расчёт ставки капитализации не совсем корректен.

В условиях высокой неопределённости наибольшее снижение достоверности / рост погрешности результатов расчёта наблюдается у методов доходного подхода к оценке. В ряде случаев от его применения целесообразно отказаться.

На основании вышеизложенного, Оценщик счёл возможным отказаться от использования в настоящей работе доходного подхода.

Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определена двумя известными в практике оценочной деятельности подходами – затратным и сравнительным подходами.

Затратный подход

Общая характеристика затратного подхода

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

При затратном подходе оценивается стоимость полного воспроизводства или стоимость полного замещения оцениваемого объекта за вычетом сумм накопленного износа.

Стоимость замещения – это текущая стоимость объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но произведенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами и дизайном.

Стоимость воспроизводства - это стоимость в текущих ценах точной копии оцениваемого объекта с использованием точно таких же материалов, дизайна и с тем же количеством работ (которые воплощают в себе недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

Другими словами, замещение предусматривает замену здания подходящим объектом, тогда как воспроизводство – точной копией.

Методика оценки

Реализация затратного подхода в общем случае предполагает следующую последовательность расчетов:

1. Определяется базовая для последующих расчетов стоимость объекта оценки ($C_{\text{баз.}}$): стоимости воспроизводства (СВ) или стоимость замещения (СЗ).

2. $C_{\text{объекта}} = (C_{\text{п.вост.}}) * (1 - И_{\text{физ.}}) * (1 - И_{\text{функц.}}) * (1 - И_{\text{экон.}})$, где

$C_{\text{п.вост.}}$ - стоимости воспроизводства объекта.

$И_{\text{физ.}}$ – физический износ.

$И_{\text{функц.}}$ – функциональное устаревание.

$И_{\text{экон.}}$ – экономическое обесценение.

Определяется рыночная стоимость объекта оценки, как остаточная от базовой стоимости ($C_{\text{баз.}}$), за вычетом накопленного износа:

$$PC = C_{\text{баз.}} - И(n)$$

1. Определение стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения объекта оценки:

При определении стоимости воспроизводства основных средств определяется стоимость затрат, которые необходимо было бы осуществить на создание аналогичных новых объектов по рыночным ценам и тарифам, существующим на дату оценки, включая затраты на приобретение, транспортировку, установку (монтаж) объектов и т. д.

Стоимости воспроизводства определяется на основе затрат на воспроизводство объектов, аналогичных оцениваемым, из тех же материалов, с соблюдением планов и чертежей и качества работ, с присущими объекту недостатками конструкции и элементами неэффективности.

При этом возможно применение следующих методов:

- Поиск на рынке нового точного аналога объекта оценки.
- Метод трендов (метод индексации стоимости объекта целиком во времени).
- Поэлементный расчет.
- Метод индексации затрат.
- Расчет по цене однородного объекта.
- Расчет по укрупненным показателям.

В расчетах использовались индексы удорожания стоимости СМР взятые из межрегионального информационно - аналитического бюллетеня «Укрупненные показатели стоимости строительства. «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ 2020 года.

Определение стоимости воспроизводства за единицу измерения:

Наименование объекта оценки	Справочник оценщика «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ» 2020 в уровне цен на 01.01.2020 г.	Основные характеристики объектов (по справочнику)	ПВС, (руб/м)	ПВС, (руб/м ²)	ПВС, (руб/м ³)	ПВС, (руб/шт)
Административное здание	гпОЗ.03.000.0006	КС-1	-	-	9 013	-

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ										Этажность: 2, Высота, м: 4.4		КС-1						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Деревянные оштукатуренные / из гипсовых плит / из железобетонных плит / из железобетонных плит					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПОЛЫ - Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учета стоимость лестниц					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.								
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ м3	ПЛОЩАДЬ м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruO3.03.000.0006										до 10000		Ес000	Руб. на 1 м3	9 013				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КРОВЛЯ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХНИЧЕСКИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ПЕСТИКИ, КОЛОННЫ, ЛЕСТНИЦЫ	ПРОВОДА	ПОЛЫ	ВНЕШНЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ	ОТОПЛЕНИЕ, ВОДЯНЫЕ КОЛЛЕКТОРЫ	КОММУНИКАЦИИ И ПАНЕЛИ ЦРУ	ЭЛЕКТРОСТАЦИОНАРИИ И ОБЪЕКТЫ	СВЯЗЬ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0006	812,52		1621,04	269,51	901,05	361,98		901,05	719,61	719,61	812,52	1056,31	317,73	185,38	216,50	119,19		9013,00
	9,01%		17,99%	2,99%	10,00%	4,02%		10,00%	7,98%	7,98%	9,01%	11,71%	3,53%	2,06%	2,40%	1,32%		100,00%

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (приведение к ценам Ивановской области) ($K_{\text{терр-эк}}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{\text{терр-эк}} = K_{\text{рег-эк}} * K_{\text{зон-эк}},$$

где

- $K_{\text{рег-эк}}$ - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве»;
- $K_{\text{зон-эк}}$ - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Регионально экономические поправки

Регионально экономические поправки позволяют пересчитать показатель в уровень стоимости сооружений/зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к регионально-экономическому коэффициенту.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{\text{терр-эк}}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{\text{терр-эк}} = K_{\text{рег-эк}} * K_{\text{зон-эк}},$$

где:

$K_{\text{рег-эк}}$ — регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства на дату оценки в базисном регионе справочника (для России — в Московской области), приведенный в информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве»; таблица регионально-экономических коэффициентов КО-ИНВЕСТ по характерным конструктивным системам на базовую дату справочника входит в раздел «Корректирующие коэффициенты и справочные данные»

5.1. Региональные коэффициенты стоимости строительства

ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ (базовый регион РФ) на 01.01.2021 года

740

Федеральные округа, край, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелко-стенных ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелко-стенных блоков	железобетона		панелей «сандвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сандвич»	древесины	
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Российская Федерация	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,890	0,870	0,868	0,983	0,887	0,874	0,878	0,888	0,917	0,900
Брянская область	0,804	0,844	0,757	0,858	0,810	0,824	0,820	0,845	0,827	0,774
Владимирская область	0,926	0,959	0,875	0,930	0,900	0,913	0,898	0,906	0,898	0,947
Воронежская область	0,888	0,929	0,912	0,958	0,952	0,930	0,942	0,951	0,943	0,919
г. Москва	1,207	1,295	1,403	1,096	1,316	1,298	1,296	1,235	1,317	1,272
Московская область	1,112	1,223	1,206	1,199	1,209	1,168	1,175	1,155	1,142	1,119
Ивановская область	0,976	0,945	0,908	0,996	0,918	0,901	0,897	0,921	0,929	0,911
Калужская область	0,945	0,940	0,969	0,875	0,957	0,951	0,940	0,951	0,956	0,938
Костромская область	0,781	0,765	0,713	0,770	0,781	0,788	0,792	0,817	0,775	0,764
Курская область	0,900	0,942	0,926	0,854	0,932	0,934	0,940	0,937	0,922	0,945
Липецкая область	0,854	0,892	0,840	0,870	0,860	0,855	0,865	0,892	0,880	0,857
Орловская область	0,811	0,887	0,795	0,889	0,840	0,854	0,843	0,864	0,842	0,813
Рязанская область	0,851	0,832	0,813	0,904	0,853	0,854	0,855	0,883	0,850	0,814
Свердловская область	0,787	0,794	0,767	0,856	0,830	0,820	0,832	0,841	0,835	0,805
Тамбовская область	0,851	0,848	0,807	0,906	0,814	0,812	0,843	0,854	0,858	0,813
Тверская область	0,863	0,929	0,940	0,892	0,943	0,948	0,941	0,964	0,968	0,907

Для Ивановской области в зданиях с наружными ограждающими конструкциями из кирпича, с несущими конструкциями из кирпича для класса конструктивных систем КС-1 соответствует коэффициент 0,976.

Наименование объекта оценки	Источник информации	ПВС, (руб/ м ³)	К _{терр-ж}	ПВС с учетом поправки, (руб/ м ³)
Административное здание	Справочник оценщика «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ» 2020 г.	9 013	0,976	8 797

Поправка на разницу в объеме для общественных зданий (K_0) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²)

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием V_0 , S_0 соответственно и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Расчет коэффициента: $13\ 689^8 (4249+3288+4395+1481+193+61+22)/10000\ \text{м}^3$ (аналог см. таблицу выше) = 1,37, что входит в диапазон 1,31-2,00, следовательно, $K_0 = 0,87$

⁸ Сумма всех объемов в здании, п. IV «Общие сведения» технического паспорта

Наименование объекта оценки	Источник информации	ПВС, (руб/ м ³)	К _о	ПВС с учетом поправки, (руб/ м ³)
Административное здание	Справочник оценщика «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ» 2020 г.	8 797	0,87	7 653

Коэффициент изменения стоимости к дате оценки:

- *К_{дата}* - индекс изменения стоимости от уровня цен января 2020 г. к ценам даты оценки (по состоянию на 12 ноября 2025 года). Источником сведений является Справочник оценщика «КО-ИНВЕСТ» 2020 г., откуда Оценщиком взята соответствующая информация:

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в
среднем по Российской Федерации на 2024-2027 гг. (с учетом НДС)**

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,080	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 24	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 24	187,443	3,962	171,434	0,767
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 24	192,390	2,639	175,932	2,624
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854	Март 25	197,496	2,654	180,548	2,624
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333	Июнь 25	202,763	2,667	185,285	2,624
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319	Сентябрь 25	208,189	2,676	190,147	2,624
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576	Декабрь 25	213,778	2,683	195,136	2,624
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054	Март 26	219,522	2,688	200,256	2,624
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393	Июнь 26	225,429	2,691	205,510	2,624
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635	Сентябрь 26	231,495	2,691	210,902	2,624
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415	Декабрь 26	237,722	2,690	216,436	2,624
					Март 27	244,108	2,687	222,115	2,624
					Июнь 27	250,655	2,682	227,943	2,624

Перевод стоимости относительно настоящего к интересующему периоду осуществлен путем деления коэффициентов соответствующего периода (12.11.2025 г.) на коэффициент соответствующего периода - 01.01.2020 г.:

$$208,189/125,330 = 1,66 \text{ (округленно)}$$

Наименование объекта оценки	ПВС, (руб/ м ³)	К _{дата}	ПВС с учетом поправки, (руб/м ³)	Объем объекта оценки, м ³	ПВС или ПСЗ объекта оценки, (руб)
Административное здание	7 653	1,66	12 704	13 689	173 907 476

2. Определение накопленного износа объекта оценки

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные свойства и разрушаются. Кроме этого на рыночной стоимости здания и сооружений сказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

Накопленный износ (*accrued depreciation*) – это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального устаревания, или комбинации этих источников.

ИНАК = УФиз.И + НФиз.И + УФУ + НФУ + ВУ, где

- ИНАК – накопленный износ.
- УФиз.И – устранимый физический износ.
- НФиз.И – неустрашимый физический износ.
- УФУ – устранимое функциональное устаревание.
- НФУ – неустрашимое функциональное устаревание.
- ВУ – внешнее устаревание.

Физический износ

Здание, спроектированное и построенное в соответствии со строительными нормами, должно сохранить прочность и устойчивость в течение срока, установленного в задании на проектирование.

При проектировании здания все его несущие конструкции рассчитываются исходя из общего срока службы всего здания. Таким образом, планируемый срок службы здания зависит от сроков службы основных несущих конструкций: фундамента, каркаса, несущих стен, перекрытий и покрытий, связей.

С целью установления норм амортизации и сроков ремонтов зданий строительные нормы и правила проектирования и строительства (СНиП) условно предусматривали:

- шесть групп капитальности жилых зданий,
- девять групп общественных зданий и
- четыре класса долговечности производственных зданий.

С целью соблюдения запланированного срока службы здание должно эксплуатироваться в соответствии с проектным назначением и всегда должно содержаться в технически исправном состоянии. Это обеспечивается надлежащими условиями эксплуатации, периодичностью экспертиз технического состояния несущих конструкций, своевременностью текущих и капитальных ремонтов.

Фактический срок службы здания и сооружения будет зависеть от конструкции здания, от материалов, примененных при его строительстве, от условий эксплуатации (температурно-влажностный режим, перепады температуры, динамические нагрузки, качество обслуживания и ремонтов и пр.).

Классификация зданий по прочности и долговечности:⁹

Б. Общественные здания (торговые, административные, офисные, театры, библиотеки, архивы и пр. общественного пользования)				
Группа	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Срок службы зданий (не менее*), лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
I	<u>Особопрочные каркасные общественные здания (включая высотные)</u> Фундаменты: монолитные или свайные. Стены: кирпичные, блочные или каркасные с заполнениями из высокопрочного стекла. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: монолитные или сборные железобетонные	175	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30

⁹ СНиП 31-06-2009 (Актуализированная редакция СНиП 2.08.02-89) МИНРЕГИОН РОССИИ. Москва. 2009 год

II	<u>Особокапитальные каркасные и бескаркасные общественные здания</u> Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные или блочные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные.	150	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
III	<u>Капитальные бескаркасные общественные здания</u> Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные или крупноблочные. Перекрытия и покрытия: сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные или по металлическим балкам	125	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
IV	<u>Капитальные бескаркасные общественные здания</u> Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: из облегченных материалов. Перекрытия и покрытия: деревянные по металлическим балкам. Лестничные марши и площадки: деревянные по металлическим балкам	100	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
V	<u>Облегченные бескаркасные общественные здания</u> Фундаменты: бетонные или бутобетонные. Стены: из каменных облегченных материалов. Перекрытия и покрытия: деревянные по металлическим балкам. Лестничные марши и площадки: деревянные по металлическим балкам	80	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	24
VI	<u>Деревянные общественные здания</u> Фундаменты: ленточные бутобетонные. Стены: деревянные (кругл. сруб, брус). Перекрытия и покрытия: деревянные по металлическим балкам. Лестничные марши и площадки: деревянные по металлическим балкам	50	ТР	2
			ВКР	6
			ККР	18
VII	<u>Деревянные (каркасные, сборно-щитовые) общественные здания</u> на столбчатых бутобетонных фундаментах	25	ТР	2
			ВКР	6
			ККР	6
VIII	<u>Камышитовые и прочие облегченные общественные здания</u> Фундаменты: столбчатые. Стены: камышит, оргалит, шифер и пр.)	15	ТР	2
			ВКР	5
			ККР	-
IX	<u>Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные общественные и вспомогательные здания</u>	10	ТР	2
			ВКР	5

			ККР	-
--	--	--	-----	---

Виды ремонтов зданий:

- Текущий ремонт (ТР):
- плановый (профилактический) ремонт – периодический согласно нормам, непредвиденный ремонт – в случае выявления признаков внепланового износа или разрушения отдельных элементов и конструкций.
- Капитальный ремонт зданий:
- Выборочный ремонт (ВКР) - с заменой или усилением отдельных элементов конструкций и инженерного оборудования.
- Комплексный ремонт (КТР) - с заменой всех изношенных несущих и ограждающих конструкций инженерного оборудования и коммуникаций.

Расчет физического износа объекта оценки

Объект оценки относится к III группе классификаций зданий по прочности и долговечности, которая имеет следующие характеристики несущих и ограждающих конструкций: Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные или крупноблочные. Перекрытия и покрытия: сборные железобетонные. Данной группе срок службы соответствует не менее 125 лет.

Оценщиком с участием представителя Арендатора в результате осмотра было выявлено, что исследуемый объект на дату оценки находится в состоянии консервации на протяжении не менее 10 лет. Визуальный осмотр (фото см. Приложение 1) подтверждает неудовлетворительное состояние нежилого здания, а именно:

1. Стены здания:

- частичные прогибы и выпучивание кладки стены;
- увлажнение кладки стен, выветривание и вымывание раствора;
- отслаивание обшивки от стен;
- повреждение защитных и отделочных слоев и пр.

2. Кровля:

- дефекты в местах примыкания кровли к вертикальным плоскостям и на карнизах – отслаивание края ковра, бугристость полотен в местах перехода на горизонтальную поверхность.

3. Фундамент:

- трещины, вследствие усадки здания и длительного отсутствия равномерного поддержания температурного режима;

- выщелачивание раствора в результате воздействия влаги;

- разрушение кирпича и пр.

4. Внутренняя отделка:

- разрушение отделочных материалов;

- разрушение, отсутствие полового покрытия;

- отсутствие всех систем коммуникаций (водоснабжение, отопления, электроснабжения);

- отсутствие дверных (частично оконных) проемов и др.

Вышеперечисленные повреждения относятся к комплексному ремонту (КТР) - с заменой всех изношенных несущих и ограждающих конструкций инженерного оборудования и коммуникаций.

Согласно технического паспорта на административное здание от 16.03.2009 г. год постройки – 1928. С учетом всех зафиксированных повреждений, корректировка на износ объекта оценки определяется по формуле:

$$I_f = (\text{возраст объекта оценки/срок службы здания}) * 100$$

$$(2025-1928)/125*100=77,6, \text{ округленно } 78\%$$

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание, вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости (несовременная компоновка, устаревание инженерного оборудования). Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи самой собственности.

Функциональное устаревание - это уменьшение стоимости объекта оценки в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Функциональное устаревание характеризует степень несоответствия современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий или сооружения, определяющих условия жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг.

Функциональное устаревание происходит скачкообразно по мере изменения требований не только к промышленной технологии, но и к жилью. Например, если еще совсем недавно газификация считалась положительным элементом благоустройства, то сегодня делается упор на замену газа электричеством, газовых колонок — центральным горячим водоснабжением и т. п.

Физический износ можно уменьшить путем текущего или капитального ремонта, а функциональное устаревание - только реконструкцией или модернизацией. Величина затрат на устранение функционального устаревания не должна превышать затрат на строительство нового здания или сооружения, равного по площади, но отвечающего требованиям новой технологии и благоустройства.

Причинами функционального устаревания могут быть:

- отсутствие элементов благоустройства или недостаточные объемы (устаревание 1-го рода);
- моральное устаревание элементов объекта (устаревание 2-го рода);
- избыточные элементы или объемы (устаревание 3-го рода).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

Устранимое функциональное устаревание - это такой износ, устранение которого технически возможно и экономически выгодно, так как затраты на него меньше, чем добавляемая при этом стоимость объекта. По аналогии с понятием «отложенного ремонта» здесь применимы понятия «отложенная реконструкция» или «отложенная модернизация».

Неустранимое функциональное устаревание - это износ, устранение которого технически невозможно или экономически нецелесообразно, так как затраты на него больше, чем добавляемая при этом стоимость объекта.

Приведем формулы для расчета всех видов функционального устаревания:

$$\text{ФУ} = \text{УФУ} + \text{НФУ}, \text{ где}$$

- ФУ - функциональное устаревание;
- УФУ - устранимое функциональное устаревание;
- НФУ - неустранимое функциональное устаревание;

$$\text{УФУ} = \text{УФУ}_1 + \text{УФУ}_2 + \text{УФУ}_3, \text{ где}$$

- УФУ1 - устранимое функциональное устаревание 1-го рода, вызванное отсутствием элементов или недостаточными объемами;
- УФУ2 - устранимое функциональное устаревание 2-го рода, вызванное наличием морально устаревших элементов благоустройства;
- УФУ3 - устранимое функциональное устаревание 3-го рода, вызванное наличием избыточных элементов или объемов;

$$\text{НФУ} = \text{НФУ}_1 + \text{НФУ}_2 + \text{НФУ}_3, \text{ где}$$

- НФУ1 - неустранимое функциональное устаревание 1-го рода;

- НФУ2 - неустранимое функциональное устаревание 2-го рода;
- НФУ3 - неустранимое функциональное устаревание 3-го рода.

В настоящем Отчете применительно к оцениваемому административному зданию, функциональное устаревание не рассчитывалось (принимается равным 0%), так как объект оценки находится в предельном состоянии и основные элементы (конструктивные особенности, инженерные системы, инфраструктура и пр.) были учтены при расчете физического износа.

Экономическое обесценение

Экономическое обесценение вызывается факторами, внешними по отношению к объекту оценки, и относится как к земельному участку, так и к некоторым улучшениям. Обычно речь идет либо о местоположении объекта, либо о состоянии рынка недвижимости, либо о каких-либо федеральных или местных ограничениях. Например, расположение в непосредственной близости таких объектов, как казино, крупные магазины, рестораны, больницы и бензоколонки может снижать привлекательность жилья.

Экономическое обесценение является неустранимым износом, так как величина затрат на его устранения, как правило, больше прироста стоимости после устранения внешних неблагоприятных факторов. Экономическое обесценение может быть временным, например, спад активности на рынке, или постоянным.

Экономическое обесценение на дату оценки составляет 0% (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2011 год, таблицы №5, №6).

3. Расчет остаточной стоимости объекта оценки путем вычитания из стоимости затрат на его воспроизводство (замещение) всех видов износа

Рыночная стоимость с учетом накопленного износа определяется по формуле:

$S_{\text{объекта}} = (S_{\text{п.вост.}}) * (1 - I_{\text{физ.}}) * (1 - I_{\text{функц.}}) * (1 - I_{\text{экон.}})$, где

- С вост. - стоимости воспроизводства объекта.
- I физ. – физический износ.
- I функц. – функциональное устаревание.
- I экон. – экономическое обесценение.

Остаточная стоимость оцениваемого объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	ПВС или ПСЗ объекта оценки, (руб)	Накопленный износ, (%)	НДС, %	ПВС или ПСЗ объекта оценки с учетом износа, с учетом НДС, (руб)
Административное здание	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, д. 8	173 907 476	78	20	47 998 463
Итого:					47 998 463

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Определение элементов сравнения

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения

Оценщик проанализировал набор стандартных элементов сравнения (ценообразующих факторов) для отбора тех из них, которые требуют корректировок при оценке стоимости объекта.

ОТБОР ФАКТОРОВ ДЛЯ КОРРЕКТИРОВКИ

Фактор	Описание	Вывод о необходимости корректировки
Местоположение в городе	Чем дальше коммерческая недвижимость находится от центра городов, тем ниже удельная стоимость. Корректировка вводится при существенных отличиях в местоположении между объектом оценки и объектами-аналогами.	Да
Общая площадь (масштаб объекта)	Один из основных факторов. Объект оценки и объекты-аналоги имеют площадь различного масштаба.	Да
Физическое состояние здания	Объект оценки и объекты-аналоги могут иметь разный уровень физического состояния здания. В случае наличие отличия вводится корректировка.	Да
Наличие отопления	Наличие / отсутствие коммуникаций оказывает значительное влияние на стоимость жилого дома.	Нет
Материал стен	Материал стен оказывает существенное влияние на стоимость нежилого здания.	Нет
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	Удельная стоимость 1 кв.м. крупного земельного участка будет ниже стоимости 1 кв.м. небольшого участка.	Нет
Поправка на уторговывание	В текущих экономических условиях данная корректировка необходима.	Да
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	Наличие / отсутствие административно-бытовых помещений в общей площади объекта недвижимости коммерческого назначения оказывает большое значение на стоимость единого объекта недвижимости.	Нет
Доступная электрическая мощность	Наличие / отсутствие доступности электрической мощности на участке под объектом недвижимости коммерческого назначения оказывает большое значение на стоимость единого объекта недвижимости.	Нет
Наличие железнодорожной ветки	Наличие / отсутствие железнодорожной ветки на участке оказывает большое значение на стоимость объекта недвижимости.	Нет
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	Удельная стоимость 1 кв.м. встроенного помещения будет выше стоимости 1 кв.м. отдельно-стоящего здания.	Нет
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	Наличие / отсутствие свободного доступа к объекту оценки оказывает большое значение на стоимость объекта недвижимости.	Нет

Согласование сопоставимых цен и заключение о стоимости объекта оценки подходом прямого сравнения продаж:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м ² объекта недвижимости		
Дата оценки		«12» ноября 2025 года		
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2613.2_m_7782204132?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5JjtiOjA7czoOjI4JjtzOjE2OjJlODh4TUJlMW5yJit9eIIpD8AAA	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_3346.2_m_7776177907?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_893.8_m_7738582759?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5JjtiOjA7czoOjI4JjtzOjE2OjJlNGQ2tDWEhaJt9TvwQNT8AAAA
Дата получения информации	-	Ноябрь 2025 года	Ноябрь 2025 года	Ноябрь 2025 года
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые права на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия оплаты	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Дата продажи/Дата предложения	Ноябрь 2025 года	Ноябрь 2025 года	Ноябрь 2025 года	Ноябрь 2025 года
Общая характеристика здания:				
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, д. 8	РФ, Ивановская область, городской округ Иваново, улица Жиделева, дом 1К17	РФ, Ивановская область, городской округ Иваново, улица Суворова, 39	РФ, Ивановская область, городской округ Иваново, улица Продольная, 1
Характеристика местоположения	Исторический центр города	Исторический центр города	Спальный район города, индивидуальные жилые дома	Спальный район города, индивидуальные жилые дома
Транспортная доступность	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень
Наличие дополнительных улучшений	Благоустройство территории: асфальтированные подъездные пути, освещение, охрана	Благоустройство территории: асфальтированные подъездные пути, освещение, охрана	Благоустройство территории: асфальтированные подъездные пути, освещение, охрана	Благоустройство территории: асфальтированные подъездные пути, освещение, охрана
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет
Число этажей	5, в том числе подземный	2	4	2
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	2 678,2	2 613,2	3 346,2	893,8

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Класс качества здания	Ecopom	Ecopom	Ecopom	Ecopom
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки,	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка неудовлетворительная.	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка отсутствует, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Техническое подключение к инженерным коммуникациям	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения на дату оценки отключены	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Цена предложения¹⁰, (руб)	-	85 000 000	69 305 000	24 689 033
Цена предложения с учетом НДС¹¹, (руб/м²)	-	32 527	20 712	27 623

¹⁰ Сведения из объявлений определяют объекты-аналоги как «помещения», в следствии чего стоимость объекта-аналога учитывается без относительной стоимости земельного участка на котором оно находится

¹¹ Данные сведения о стоимости (в том числе данные о включении НДС в указанную в объявлении цену) объекта-аналога были получены в результате телефонного интервьюирования собственника/представителя собственника

Определение корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Объем передаваемых прав на оцениваемый объект недвижимости:

Разница между оцениваемым нежилым зданием офисного назначения и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания офисного назначения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости подразумевают право собственности объектами недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на финансовые условия:

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи:

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия оплаты:

Условия оплаты объектов-аналогов единовременный платеж. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов:

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания офисного назначения на основе Лейфера Л.А. «Офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 67, стр. 158 и равна 8,5%.

Таблица 438. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,6%	3,6% 11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	4,7% 12,2%
3. Объекты свободного назначения	8,1%	4,4% 11,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,5%	5,2% 13,9%

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи:

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Расчет поправки на дату продажи/ дату предложения:

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта велик (более 6 месяцев), то используется следующая формула: $P\% = I_{\text{эдо}} / I_{\text{дпа}}$, где $P\%$ - поправка на дату продажи / дату предложения; $I_{\text{эдо}}$ - индекс роста цен на СМР на эффективную дату оценки объекта недвижимости; $I_{\text{дпа}}$ – индекс роста цен на СМР на дату совершения сделки с аналогом (дату продажи/ дату предложения).

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта невелик (до 6 месяцев), то ситуация на рынке недвижимости остается стабильная и поэтому можно вывести среднеарифметический прирост цен:

$$П\% = \left(1 + \frac{ПП}{100\%}\right)^n$$

, где периодический прирост цен (ПП) в среднем 1 %.

Поскольку в расчетах используется объективная рыночная информация на дату оценки, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован Сборник под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 67, стр. 158).

Таблица 67. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Окраины городов, промзоны	0,65	0,63	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 2,3 оцениваемого нежилого здания свободного назначения равна $1,0/0,9=1,11=+11\%$, так как объекты-аналоги № 2,3 расположены в спальных районах города, индивидуальные жилые дома, а объект оценки в историческом центре города.

Корректировка на масштаб:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (справочника Лейфера Л.А. «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2025 год, таблицы № 232, стр. 134).

Таблица 168. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Общая площадь», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

		2. Стрит-ритейл					
		аналог					
Площадь, кв.м	объект оценки	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	От 1500
		до 50		1,00	1,23	1,33	1,49
от 50 до 125		0,81	1,00	1,08	1,21	1,37	1,45
от 125 до 300		0,75	0,93	1,00	1,12	1,27	1,34
от 300 до 750		0,67	0,83	0,89	1,00	1,14	1,20
от 750 до 1500		0,59	0,73	0,79	0,88	1,00	1,05
От 1500		0,56	0,69	0,75	0,84	0,95	1,00

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 3 оцениваемого нежилого здания равна $0,95=-5\%$, так как объект-аналог № 3 имеет площадь 750-1500 м², а оцениваемый объект недвижимости имеет площадь более 1500 м².

Корректировка на класс конструктивной системы здания:

В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Корректировка по данному фактору берется по данным справочника «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года, справочника «Складские здания и сооружения». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

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

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

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

$S_{кса}$ - стоимость м³ аналога объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания свободного назначения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют класс конструктивной системы здания – КС-1.

Тип объекта.

В состав важных факторов включен тип объекта: отдельно стоящее здание или встроенное помещение. Стоимость отдельно стоящих зданий и помещений в составе здания различна. Данный фактор необходимо учитывать при подборе аналогов. Согласно справочника Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024 год, таблицы № 222, стр. 361 корректировка по указанному значению может колебаться см табл.:

Таблица 222. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,10
	встроенное	0,91	1,00

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 2 оцениваемого нежилого здания равна 1,1=+10%, так как объект-аналог № 2 является встроенным помещением, а оцениваемый объект недвижимости - отдельно стоящее здание.

Корректировка на техническое состояние здания, качество внутренней отделки и инженерных коммуникаций. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (справочника Лейфера Л.А. «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов». Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2025 год, таблицы № 723, стр. 427).

Таблица 723. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные данные по городам России.

3. Объекты свободного назначения	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,22	1,41	1,75
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,82	1,00	1,15	1,44
требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,71	0,87	1,00	1,25
требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,57	0,70	0,80	1,00

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,3 оцениваемого нежилого здания равна 0,935=-6,5%, так как физическое состояние объектов-аналогов № 1,3 находятся в удовлетворительном состоянии, но требует ремонта. Вследствие отсутствия возможности объективно определить характер требуемого ремонта аналогов, корректировка как значение «требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)» с коэффициентом 0,5.

Корректировка на наличие конструктивных элементов и инженерных коммуникаций в здании (отопления). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости Статриелт (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti) опубликовано 17.01.2025 г.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,55	0,62	0,60
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,84	0,95	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,99	0,96
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	0,98

1. Неотапливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.
2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания равна нулю, так как объекты-аналоги имеют подключение к коммуникациям, как и оцениваемый объект недвижимости и при возобновлении коммерческого использования здания возможность подключения остается.

Веса аналогов:

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	15,0	29,5	31,0
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,869565	0,772201	0,763359
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,3405125		
Весовые коэффициенты, (%)	36,2	32,1	31,7

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и во внесении соответствующих поправок на различие, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым объектом. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Корректировка цен:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м² объекта недвижимости		
Цена предложения, (руб/ м²)	-	32 527	20 712	27 623
Передаваемые права на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	32 527	20 712	27 623
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	32 527	20 712	27 623
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	32 527	20 712	27 623
Условия оплаты	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	32 527	20 712	27 623
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-8,5	-8,5	-8,5
Скорректированная цена, (руб)	-	29 762	18 951	20 220
Дата продажи/Дата предложения	Ноябрь 2025 года	Ноябрь 2025 года	Ноябрь 2025 года	Ноябрь 2025 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	29 762	18 951	20 220
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, д. 8	РФ, Ивановская область, городской округ Иваново, улица Жиделева, дом 1К17	РФ, Ивановская область, городской округ Иваново, улица Суворова, 39	РФ, Ивановская область, городской округ Иваново, улица Продольная, 1
Характеристика местоположения	Исторический центр города	Исторический центр города	Спальный район города, индивидуальные жилые дома	Спальный район города, индивидуальные жилые дома
Корректировка, (%)	-	0	+11	+11
Скорректированная цена, (руб)	-	29 762	21 036	22 444
Площадь объекта недвижимости (м ²)	2 678,2	2 613,2	3 346,2	893,8
Корректировка, (%)	-	0	0	-5
Скорректированная цена, (руб)	-	29 762	21 036	21 322
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	29 762	21 036	21 322
Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Корректировка, (%)	-	0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, (руб)	-	29 762	21 036	21 322
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание
Корректировка, (%)	-	0	+11	0
Скорректированная цена, (руб)	-	29 762	23 350	21 322
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка неудовлетворительная	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя	Техническое состояние зданий среднее, отделка отсутствует	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя
Корректировка, (%)	-	-6,5	0	-6,5
Скорректированная цена, (руб)	-	27 828	23 350	19 936
Техническое подключение к инженерным коммуникациям	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения на дату оценки отключены	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб)	-	27 828	23 350	19 936
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	15,0	29,5	31,0
Весовые коэффициенты, (%)	-	36,2	32,1	31,7
Итоговая стоимость 1 м² объекта оценки, (руб)	23 885	-	-	-

Определение обоснованной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость 1 м ² объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое здание	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, д. 8	2 678,2	23 885	63 968 807

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В результате расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и получения нескольких, В результате расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и получения нескольких, различающихся между собой, стоимостных показателей, необходимо произвести выбор итоговой величины стоимости объекта оценки.

Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:

1. Математическое взвешивание, в рамках которого выделяют технологию определения средней взвешенной величины и технологию определения средней арифметической величины;

2. Субъективное взвешивание.

Сущность технологии определения средней взвешенной величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки заключается в присвоении каждому из подходов, используемых в расчетах, соответствующего удельного веса, определяющего сравнительную точность расчетов, причем, значения весовых коэффициентов должны быть в достаточной степени обоснованы, с последующим расчетом итоговой величины стоимости по формуле:

$$X = \sum X_i * W_i, \text{ где:}$$

X - искомая средняя взвешенная величина;

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

W_i - значение удельного веса, присвоенного i-тому подходу.

Технология определения средней арифметической величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки применяется только в том случае, если оценщик обоснованно доверяет результатам всех, применяемых в конкретной работе, подходов. В этом случае технология средней арифметической является частным случаем технологии определения средней взвешенной величины.

Метод субъективного взвешивания предполагает выведение итоговой величины стоимости на основе словесного описания факторов оценки с точки зрения преимуществ и недостатков каждого применяемого подхода, качества и количества данных в обоснование каждого подхода. В данном случае не используется процентное взвешивание.

Анализируя применимость каждого метода для оценки нашего объекта недвижимости, мы пришли к следующим выводам:

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. Этого нельзя сказать о нашем объекте оценки. Оцениваемое здание не имеет своего хорошо развитого сегмента рынка недвижимости, а имеющийся физический износ для нежилого здания 1928 года постройки не дает в рамках затратного подхода достаточной точности рассчитать стоимость воспроизводства СМР с учетом накопленного износа оцениваемого объекта недвижимости. Учитывая все это, специалист-оценщик пришел к выводу, что затратный подход не должен участвовать в согласовании результатов при решении вопроса об окончательной стоимости объектов недвижимости, ему присвоен удельный вес равный 0%.

2. Сравнительный подход для исследуемого объекта оценки отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Учитывая цель оценки - определение рыночной стоимости административного здания, для реализации программы предоставления государственной услуги «Продажа недвижимого имущества, находящегося в собственности Ивановской области, субъектам малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение ими арендуемого имущества», специалист-оценщик пришел к выводу, что подход сравнительного анализа продаж имеет

основной удельный вес при решении вопроса об окончательной стоимости объектов недвижимости, ему присвоен удельный вес равный 100%.

3. Доходный подход не применялся.

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

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3, \text{ где}$$

- V_1, V_2, V_3 - стоимость объекта, определенная соответственно затратным и сравнительным подходами, в рублях;
- Q_1, Q_2, Q_3 - средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Метод оценки	Стоимость	Удельный вес, %	Вклад в стоимость
Затратный подход	47 998 463	0	0
Сравнительный подход	63 968 807	100	63 968 807
Доходный подход	0	0	0
Средневзвешенная стоимость			63 968 807

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, (руб.)
Нежилое здание	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, д. 8	2 678,2	63 968 807	53 307 339
Итого:			63 968 807	53 307 339

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

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

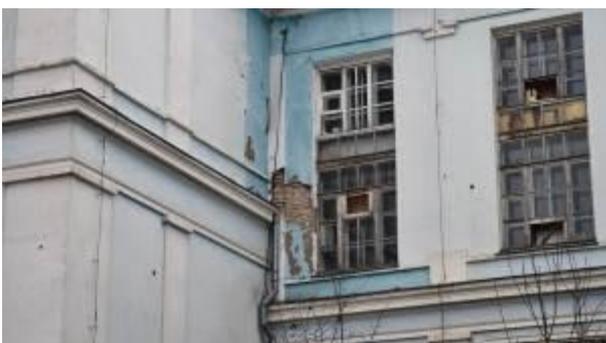
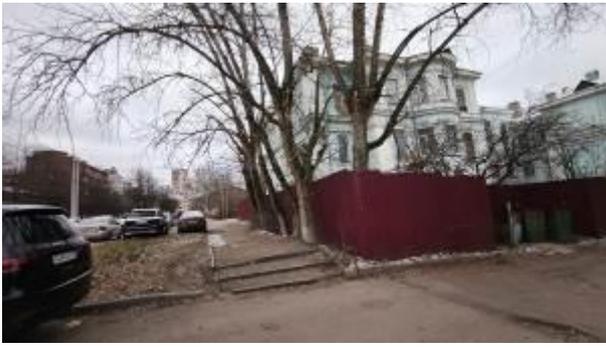
ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Фотографии объекта оценки.
2. Копия выписки из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.
3. Копии выписок из реестра саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков».
4. Копии страховых полисов по страхованию ответственности оценщиков.

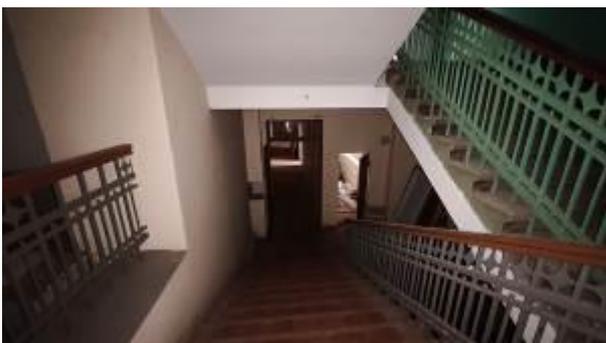
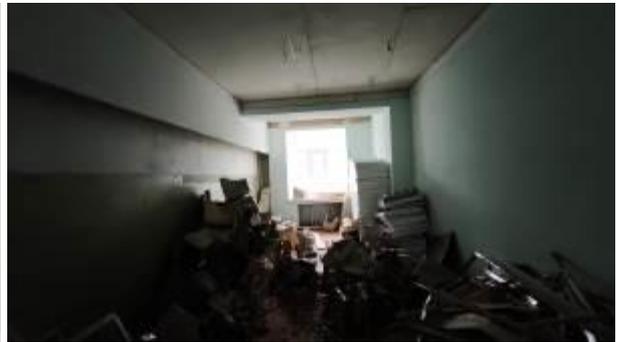
Приложение 1

Фотоматериалы





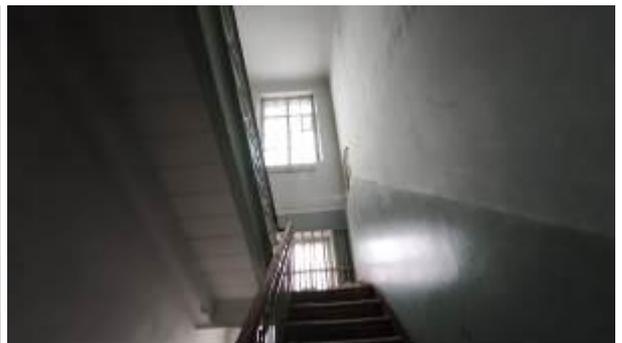












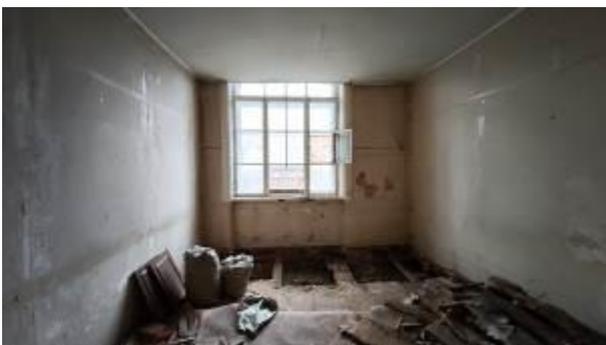




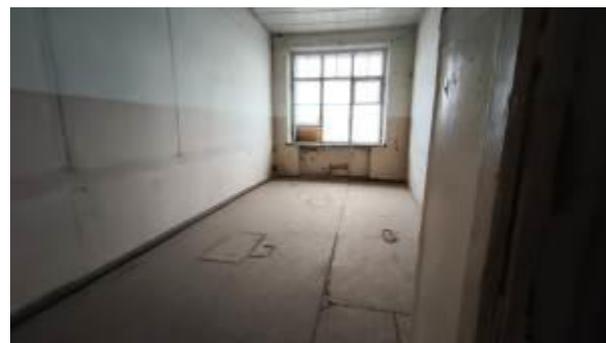


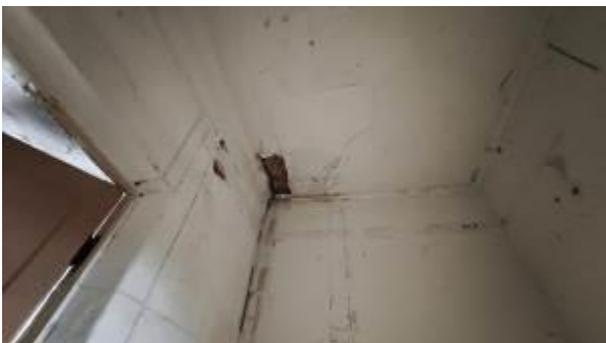


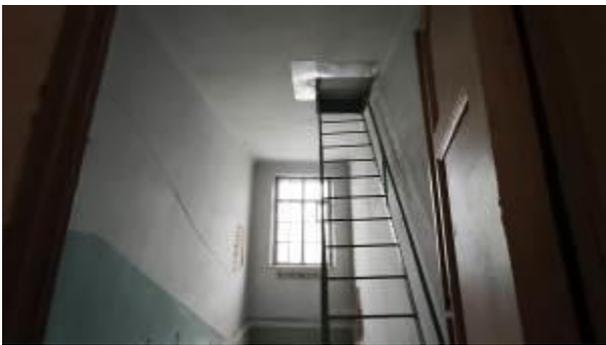






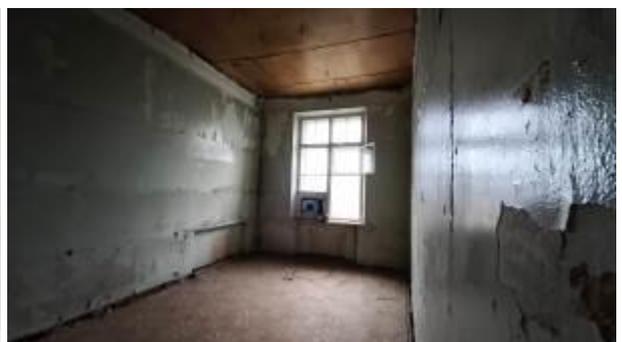














Приложение 2

Определение величины стоимости ремонтных работ:

Наименование объекта оценки	Справочник оценщика «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ» 2020 в уровне цен на 01.01.2020 г.	Конструктивные элементы				
		Внутренняя отделка, %	Отопление, вентиляция, %	Водоснабжение, %	Электроснабжение, %	Слаботочные системы, %
Административное здание	ruO3.03.000.0006	7,98	3,53	2,06	2,40	1,32

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ										Этажность: 2, Высота, м: 4.4		КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Деревянные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит / из железобетонных плит					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПОЛЫ - Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учета стоимость лестниц					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruO3.03.000.0006										до 10000		Економ	Руб. на 1 м3	9 013			
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КНИЖКИ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХЛОБЫ	ПЕРЕГОРОДКИ ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ПЕСТИЦАЛЫ, ВАШОТЫ, ЛЕСТНИЦЫ	ПРЕСЫ	ПОЛЫ	ОБЪЕКТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ ВОДЯНО-ЛЕЩЕЧНО-КОНДЕНСАЦИОННОЕ	КОММУНАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РАБОТЫ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОБЪЕДИНЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
812,52		1621,04	269,51	901,05	361,98		901,05	719,61	719,61	812,52	1056,31	317,73	185,38	216,50	119,19		9013,00
9,01%		17,99%	2,98%	10,00%	4,02%		10,00%	7,98%	7,98%	9,01%	11,71%	3,53%	2,06%	2,40%	1,32%		100,00%

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (приведение к ценам Ивановской области) ($K_{\text{терр-эж}}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{\text{терр-эж}} = K_{\text{рег-эж}} * K_{\text{зон-эж}},$$

где

- $K_{\text{рег-эж}}$ - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве»;
- $K_{\text{зон-эж}}$ - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Регионально экономические поправки

Регионально экономические поправки позволяют пересчитать показатель в уровень стоимости сооружений/зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к регионально-экономическому коэффициенту.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{\text{терр-эж}}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{\text{терр-эж}} = K_{\text{рег-эж}} * K_{\text{зон-эж}},$$

где:

$K_{\text{рег-эж}}$ — регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства на дату оценки в базисном регионе справочника (для России — в Московской области), приведенный в информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве»: таблица регионально-экономических коэффициентов КО-ИНВЕСТ по характерным конструктивным системам на базовую дату справочника входит в раздел «Корректирующие коэффициенты и справочные данные».

5.1. Региональные коэффициенты стоимости строительства

ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ (базовый регион РФ) на 01.01.2021 года

740

Федеральные округа, край, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелко-стенных ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелко-стенных блоков	железобетона		панелей «сандвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сандвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов	
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Российская Федерация	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,890	0,870	0,868	0,983	0,887	0,874	0,878	0,888	0,917	0,900
Брянская область	0,804	0,844	0,757	0,858	0,810	0,824	0,820	0,845	0,827	0,774
Владимирская область	0,926	0,959	0,875	0,930	0,900	0,913	0,898	0,906	0,898	0,947
Воронежская область	0,888	0,929	0,912	0,958	0,952	0,930	0,942	0,951	0,943	0,919
г. Москва	1,207	1,295	1,403	1,096	1,316	1,298	1,296	1,235	1,317	1,272
Московская область	1,112	1,223	1,206	1,199	1,209	1,168	1,175	1,155	1,142	1,119
Ивановская область	0,976	0,945	0,908	0,996	0,918	0,901	0,899	0,921	0,929	0,911
Калужская область	0,945	0,940	0,969	0,875	0,957	0,951	0,940	0,951	0,956	0,938
Костромская область	0,783	0,765	0,773	0,770	0,781	0,788	0,792	0,817	0,775	0,764
Курская область	0,900	0,942	0,926	0,854	0,932	0,934	0,940	0,937	0,922	0,945
Липецкая область	0,854	0,892	0,840	0,870	0,860	0,855	0,865	0,892	0,880	0,857
Орловская область	0,811	0,887	0,795	0,889	0,840	0,854	0,843	0,864	0,842	0,813
Рязанская область	0,851	0,832	0,813	0,904	0,853	0,854	0,855	0,883	0,850	0,814
Свердловская область	0,787	0,794	0,767	0,856	0,830	0,820	0,832	0,841	0,835	0,805
Тамбовская область	0,851	0,848	0,807	0,906	0,834	0,832	0,843	0,854	0,858	0,833
Тверская область	0,863	0,929	0,940	0,892	0,933	0,948	0,941	0,964	0,968	0,907

Для Ивановской области в зданиях с наружными ограждающими конструкциями из кирпича, с несущими конструкциями из кирпича для класса конструктивных систем КС-1 соответствует коэффициент 0,976.

Наименование объекта оценки	Источник информации	ПВС, (руб/м ³)	Доля конструктивных элементов, требующая ремонта, %	Доля конструктивных элементов, требующая ремонта, руб.	K _{терр-эк}	ПВС (доли элементов) с учетом поправки, (руб/м ³)
Административное здание	Справочник оценщика «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ» 2020 г.	9 013	17,29	1 558,35	0,976	1 520,95

Поправка на разницу в объеме для общественных зданий (K₀) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²)

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_о, S_о соответственно и ближайшим параметром из справочника V_{спр}, S_{спр} определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V _о /V _{спр}	K ₀	S _о /S _{спр}	K ₀
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Расчет коэффициента: $13\ 689^{12} (4249+3288+4395+1481+193+61+22)/10000\ \text{м}^3$ (аналог см. таблицу выше) = 1,37, что входит в диапазон 1,31-2,00, следовательно, $K_0 = 0,87$

Наименование объекта оценки	Источник информации	ПВС (доли элементов), (руб/м ³)	К ₀	ПВС (доли элементов) с учетом поправки, (руб/м ³)
Административное здание	Справочник оценщика «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ» 2020 г.	1 520,95	0,87	1 323,22

Коэффициент изменения стоимости к дате оценки:

• *Кдата* - индекс изменения стоимости от уровня цен января 2020 г. к ценам даты оценки (по состоянию на 12 ноября 2025 года). Источником сведений является Справочник оценщика «КО-ИНВЕСТ» 2020 г., откуда Оценщиком взята соответствующая информация:

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в
среднем по Российской Федерации на 2024-2027 гг. (с учетом НДС)**

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,284	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,519	1,435
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 24	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 24	187,443	3,962	171,434	0,767
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 24	192,390	2,639	175,932	2,624
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854	Март 25	197,496	2,654	180,548	2,624
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333	Июнь 25	202,763	2,667	185,285	2,624
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319	Сентябрь 25	208,189	2,676	190,147	2,624
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576	Декабрь 25	213,778	2,683	195,136	2,624
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054	Март 26	219,522	2,688	200,256	2,624
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393	Июнь 26	225,429	2,691	205,510	2,624
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635	Сентябрь 26	231,495	2,691	210,902	2,624
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415	Декабрь 26	237,722	2,690	216,436	2,624
					Март 27	244,108	2,687	222,115	2,624
					Июнь 27	250,655	2,682	227,943	2,624

Перевод стоимости относительно настоящего к интересующему периоду осуществлен путем деления коэффициентов соответствующего периода (12.11.2025 г.) на коэффициент соответствующего периода - 01.01.2020 г.:

$$208,189/125,330 = 1,66 \text{ (округленно)}$$

Наименование объекта оценки	ПВС (доли элементов), (руб/м ³)	К _{дата}	ПВС (доли элементов) с учетом поправки, (руб/м ³)	Объем объекта оценки, м ³	ПВС (доли элементов) объекта оценки с учетом НДС (20%), (руб)
Административное здание	1 323,22	1,66	2 196,55	13 689	36 082 323

¹² Сумма всех объемов в здании, п. IV «Общие сведения» технического паспорта

ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ ДОЛИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ПРОЧЕГО <7>

<7> Для целей определения кадастровой стоимости.

Группа	Доля земельного участка	Доля зданий, сооружений	Доля прочего	
			благоустройство, внешние сети	меблировка, влияние предпринимательской деятельности
Многоквартирное жилье <8>	10 - 25%	60 - 70%	0 - 35%	
Малозэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома	20 - 30%	50 - 70%	10 - 30%	-
Объекты хранения индивидуального автотранспорта	15 - 30%	60 - 80%	0 - 15%	-
Иные объекты транспорта	20%	70 - 75%	5 - 10%	-
Торговые и торгово-развлекательные объекты	20 - 25%	60 - 80%	0 - 40%	-
Объекты временного проживания	15 - 20%	40 - 70%	0 - 30%	15 - 20%
Объекты санаторно-курортного назначения	20 - 30%	35 - 65%	10 - 40%	20 - 25%
Объекты офисного назначения	15 - 25%	60 - 80%	0 - 30%	-
Объекты производственного назначения	5 - 15%	60 - 85%	10 - 30%	-
Социальные объекты	20%	50 - 70%	10 - 30%	-
Прочие объекты	20%	65 - 70%	10 - 15%	-

ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦЫ

Объект-аналог № 1

The screenshot shows the top portion of an Avito listing. The browser address bar displays a URL with a long alphanumeric string. The Avito logo and search bar are visible at the top. The main heading reads "Продам помещение свободного назначения, 2613.2 м²". The price is listed as "85 000 000 Р за всё" (85,000,000 RUB for everything), with a sub-price of "32 527 Р за м²". There are buttons for "В избранное", "Сравнить", "Заметка", and "Скачать презентацию". A large photograph of a brick industrial building is shown on the left. On the right, there is a contact number "8 936 570-56-37", a "Написать сообщение" button (responds in ~50 minutes), and a "Спросите у продавца" section with a "Здравствуй!" button and three "Когда можно посмотреть?" buttons.

This screenshot shows the detailed description and business suitability section of the listing. The price "85 000 000 Р за всё" and "32 527 Р за м²" are repeated. The "О помещении" (About the property) section lists: "Вход: с улицы", "Этаж: 1", "Отделочный вход: есть", "Отделка: чистовая", "Общая площадь: 2613.2 м²", and "Тип сделки: продажа". The "Насколько объект подходит для бизнеса" (How suitable is the object for business) section includes a checklist: "Конкуренция в радиусе до 1 км", "Закрытые точки рядом", "Пешеходный трафик", "Автомобильный трафик", "Средний бюджет семьи", "Население и жилье в зоне охвата", "Цены аренды и покупки объектов", and "Все плюсы и минусы локации". There are buttons for "Купить отчет от 270 Р" and "Посмотреть пример отчёта". The "Расположение" (Location) section states: "Ивановская обл., Иваново, ул. Жиделбаа, 1к17, р-н Октябрьский". A "Показать карту" button is present. The "Радуга Агентство Недвижимости" logo is at the bottom right.

Лот:6257.
Срочно! Готовый бизнес и крупные коммерческие площади с хорошей локацией и доходностью!

Агентство недвижимости "Радуга" представляет вашему вниманию:
Продажа нежилого здания общей площадью 2613.2 кв.м., расположенное на участке 17 соток.

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по приобретению **КОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕКТА** свободного назначения с действующими арендаторами на территории бывшей фабрики НИМ, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Жиделёва, 1.

Объект: Отдельно стоящий корпус (был частью НИМ - отделочный корпус), 2 этажа, общая площадь здания - 2613,2 кв.м. на своём участке земли 1700 кв м (межеван, в собственности).

Расположение: центр города, территории НИМ (здание находится ближе к реке). Безупречная логистика, подъездные пути. Выгодная во всех отношениях локация!

Ключевые преимущества и виды использования:

- **Крупные размеры:** Подходит для масштабных проектов – промышленное производство, склады, текстиль, разлекательный центр, хостел, учебный центр, фитнес-центр и многое другое.
- **Готовность к эксплуатации:** Здание в хорошем техническом состоянии. Наличие всех коммуникаций. Возможность увеличения мощности эл. сетей под любой запрос (сейчас 100 кВт). Функционирует грузовой лифт. Готовые к сделке документы.
- **Ликвидный актив:** Можно приобрести как готовое производственное!

85 000 000 Р за всё
 52 527 Р за м²
 История цены

8 936 570-56-37

Написать сообщение
 Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Радуга Агентство Недвижимости

вытяжная вентиляция, система воздушного отопления (установка),
 элекричество (возможность подключения любых мощностей).

- **Собственное управление:** Управляющая компания "НИМ" обеспечивает порядок и контроль за состоянием объекта, прилегающей территорией, подъездными путями, освещением и пр.
- **Стратегическое расположение:** Участник действующей промышленной зоны НИМ.

Почему это отличная инвестиция?

- **Низкий риск:** Предприятия уже функционирует, есть пассивный доход от аренды.
- **Высокий потенциал:** Обширные площади позволяют масштабировать бизнес.
- **Уникальный актив:** Сочетание промышленной мощи и коммерческого использования в жалаемом сегменте. Здание и земля в собственности, обременений нет.

Агентство недвижимости "Радуга" - эксклюзивные представители собственника, чьи прямые интересы представляем на рынке недвижимости!

Если вас заинтересовало предложение, позвоните нам и мы в любое, удобное для Вас, время организуем показ, ответим на все вопросы, обсудим детали и вопросы ценовой политики на объект, и сопроводим весь процесс сделки!

Сделайте правильный выбор в пользу своих инвестиций!

О здании

85 000 000 Р за всё
 52 527 Р за м²
 История цены

8 936 570-56-37

Написать сообщение
 Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Радуга Агентство Недвижимости

Объект-аналог № 2

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_3346.2_m_7776177907?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR3SjRlOjA7Q2seF2QIAAAA

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Помещение 3346.2 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



69 305 000 ₽ за всё

20 712 ₽ за м²
История цены

8 931 643-32-39

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

ДОМ.РФ Реализация
Федерального

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_3346.2_m_7776177907?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR3SjRlOjA7Q2seF2QIAAAA

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

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 3346.2 м²

Этаж: 2

Отделка: без отделки

Тип сделки: продажа

69 305 000 ₽ за всё

20 712 ₽ за м²

История цены

8 931 643-32-39

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Суворова, 39
р-н Ленинский

Показать карту

ДОМ.РФ Реализация
федерального
имущества

Компания · в сети

Сообщения

Описание

Объект-аналог № 3

Здание, 893.8 м²

24 689 033 Р за всё

27 623 Р за м²
История цены

8 923 069-34-21

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

АО "Железнодорожная торговая компания" (АО "ЖТК")

О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 893.8 м²
Отделка: чистовая

Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ивановская обл., Иваново, Продольная ул., 1
р-н Советский

Показать карту

24 689 033 Р за всё

27 623 Р за м²
История цены

8 923 069-34-21

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

АО "Железнодорожная торговая компания" (АО "ЖТК")

Объект-аналог, участвующий в анализе рынка по основным характеристикам близкий к объекту-оценки

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Нежилое помещение, 5231.3 м²" (Non-residential building, 5231.3 m²) with a price of "13 867 800 Р за всё" (13,867,800 R for all). The listing includes a large photo of a multi-story building in winter, a contact number "8 936 566-57-44", and a "Написать сообщение" (Write message) button. There are also buttons for "Спросите у продавца" (Ask the seller) and "Когда можно посмотреть?" (When can I see?). The seller is identified as "Росимущество".

This screenshot shows the detailed description page for the same property. It includes a section "О помещении" (About the building) with details: "Общая площадь: 5231.3 м²", "Этаж: 1", "Отделка: офисная", "Планировка: кабинетная", and "Тип сделки: продажа". There is a section "Насколько объект подходит для бизнеса" (How suitable is the object for business) with various filters like "Конкуренты в радиусе до 1 км" and "Пешеходный трафик". A "Расположение" (Location) section specifies "Ивановская обл., Иваново, Посадский пер., в р-н Октябрьский". The price and contact information are repeated, along with a "Показать карту" (Show map) button.

Ивановская обл., Иваново, Посадский пер., 8
р-н Октябрьский [Показать карту](#)

13 867 800 Р за всё
2 661 Р за м²
[История цены](#)

8 936 566-57-44
[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте! [➤](#)

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

Росимущество
Компания 

Описание
Предлагается к продаже по минимально допустимой цене в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества":
Нежилое помещение, площадью 5 231,5 кв. м., назначение нежилое, кадастровый номер 37:24-020101-601, расположенное по адресу: Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, переулок Посадский, дом 8, 1 этаж - пом. 1-51, пом. 75-94; 2 этаж - пом. 1-20, пом. 35-56; 3 этаж - пом. 1-22, пом. 42-60 (этаж № 1, 2, 3).
Прием заявок на участие в торгах ведется до 23:55 (по московскому времени) 01 декабря 2025 г.
Стоимость имущества, представленная в объявлении, не является окончательной ввиду способа проводимой продажи. Подробная информация об объекте федерального имущества представлена на сайтах:
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000004310000002645_1/ (lotInfo: info)
?fromRec=false
<https://178fz.roseltorg.ru/#com/procedure/view/procedure/587361>

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.11.2025, поступившего на рассмотрение 13.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Данные вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1; 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.11.2025г. № КУВН1-001/2025-207940448			
Кадастровый номер:	37:24:020102:55		
Номер кадастрового квартала:	37:24:020102		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 908; Инвентарный номер 24-401-001-010597230; Условный номер 37-37-01/118-2009-796		
Адрес:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Батурина, д. 8		
Площадь:	2678,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1928		
Кадастровая стоимость, руб.:	80646076,12		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:020102:2		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	гостиничные обслуживание (4.7)		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0911A4F1A388X03E5D19E2D6A652F84 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 14.09.2021 по 30.11.2028	инициалы, фамилия

Лист 2

Данные вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1; 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.11.2025г. № КУВН1-001/2025-207940448			
Кадастровый номер:	37:24:020102:55		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	дата завершения кадастровых работ: 16.03.2009		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для исполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют		
Получатель выписки:	Афанасьева Наталья Владимировна, действующая(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0911A4F1A388X03E5D19E2D6A652F84 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 14.09.2021 по 30.11.2028	инициалы, фамилия

Описание конструктивных элементов и их технического состояния

Литера	А-А1	Группа капитальности	Год постройки	1928	Число этажей	4	Вид внутренней отделки	простая	Тех. изм.										
									Тех. изм. №	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11						100			
1	Фундамент	кирпичный ленточный	Техническое состояние (осадки, трещины, глубина трещины и т.п.)	4	9	1	50	4.5											
2	Стены	кирпичные оштукатуренные	трещины в штукатурке, отслаивание штукатурки	21	1	21	50	10.5											
3	Перегородки	гипсокартон, кирпичные																	
3	Чердачное перекрытие	деревянные теплые	следы протечек, мокрые пятна на потолке	14	1	14	55	7.7											
4	Крыша	оцинкованное железо	гиль в обрешетке и стропилах	4	1	4	40	1.6											
5	Полы	Дощатые, плитка	стертость в ходовых местах	8	1	8	45	3.6											
6	Оконные проемы	двойные створные флинтачье	рамы рассослись, гиль	10	1	10	45	4.5											
7	Внутренняя отделка	вагонка, стены оштукатурены гипсокартоном, гипсокартон оштукатурено	незначительные повреждения	16	1	16	40	6.4											
8	Сан и электротех. устройства	отопление центральное, водопровод канализация, ванна, электроосв. радио телефон вентиляция лифты газ телевидение		9	1.5	10.5	45	4.73											
9	Прочие работы	входная площадка	мелкие трещины	9	1	9	45	4.05											
Итого:								100	x	101.5	x	47.58	x						

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{износа}(\text{р.9}) \times 100}{\text{Удельный вес(р.7)}} = 47$

IV. Общие сведения

Назначение	Административное здание
Использование	Административное здание
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	3			5	6
A	Основное строение	$23,13 \times 13,16$ $7,15 \times 4,30$ $+ 20,29 \times 4,94$ $+ 4,94 \times 2,01 \times 2,00$ $+ 4,65 \times 16,11$ $+ 1,10 \times 10,48$ $+ 1,30 \times 10,48$ $+ 20,31 \times 4,38$	304.4	13.96	4249
	подвал	$11,85 \times 29,87$ $+ 3,97 \times 1,10$ $+ 6,28 \times 3,18$ $29,87 \times 11,95$ $+ 3,97 \times 1,10$	412.7	10.65	4395
		$9,80 \times 6,20$ $+ 5,40 \times 2,10$ $+ 5,40 \times 2,10$	361.3	4.10	1481
A1	Основное стр.	$5,25 \times 3,50$	82.2	2.35	193
a	Выходная площадка	$1,30 \times 4,00$	18.4	3.33	61
Г	склад	$3,01 \times 2,35$	7.7	2.90	22

IX. Техническое описание служебных построек

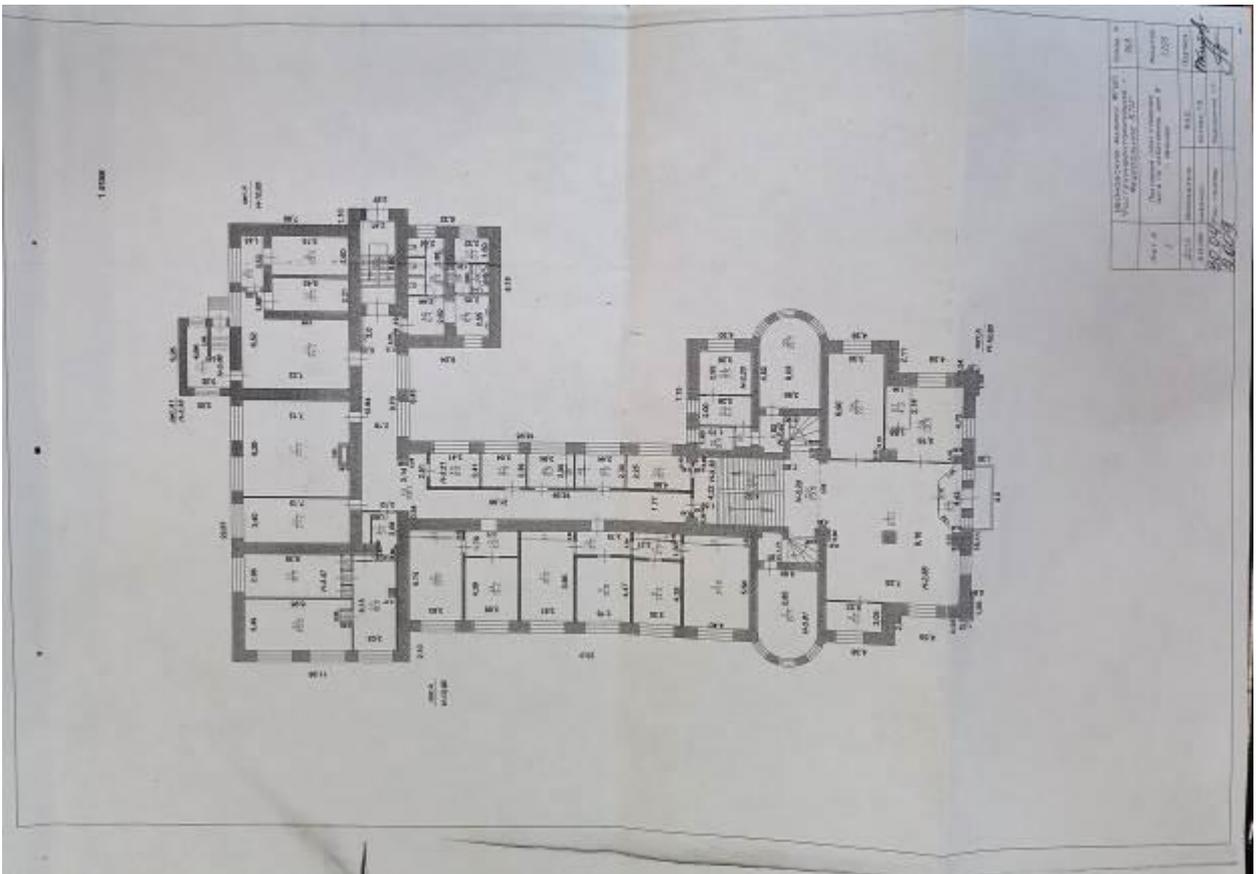
Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	№	№				№	№			
Фундамент										
Наружные стены										
Перегородки										
Полы										
Потолки										
Окна										
Двери										
Внутренняя отделка										
Электросеть										
Прочие работы										
Итого			100	х				100	х	
Сборные для монтажа изделий										
Итого										
Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	№	№				№	№			
Фундамент										
Наружные стены										
Перегородки										
Полы										
Потолки										
Окна										
Двери										
Внутренняя отделка										
Электросеть										
Прочие работы										
Итого			100	х				100	х	
Сборные для монтажа изделий										
Итого										

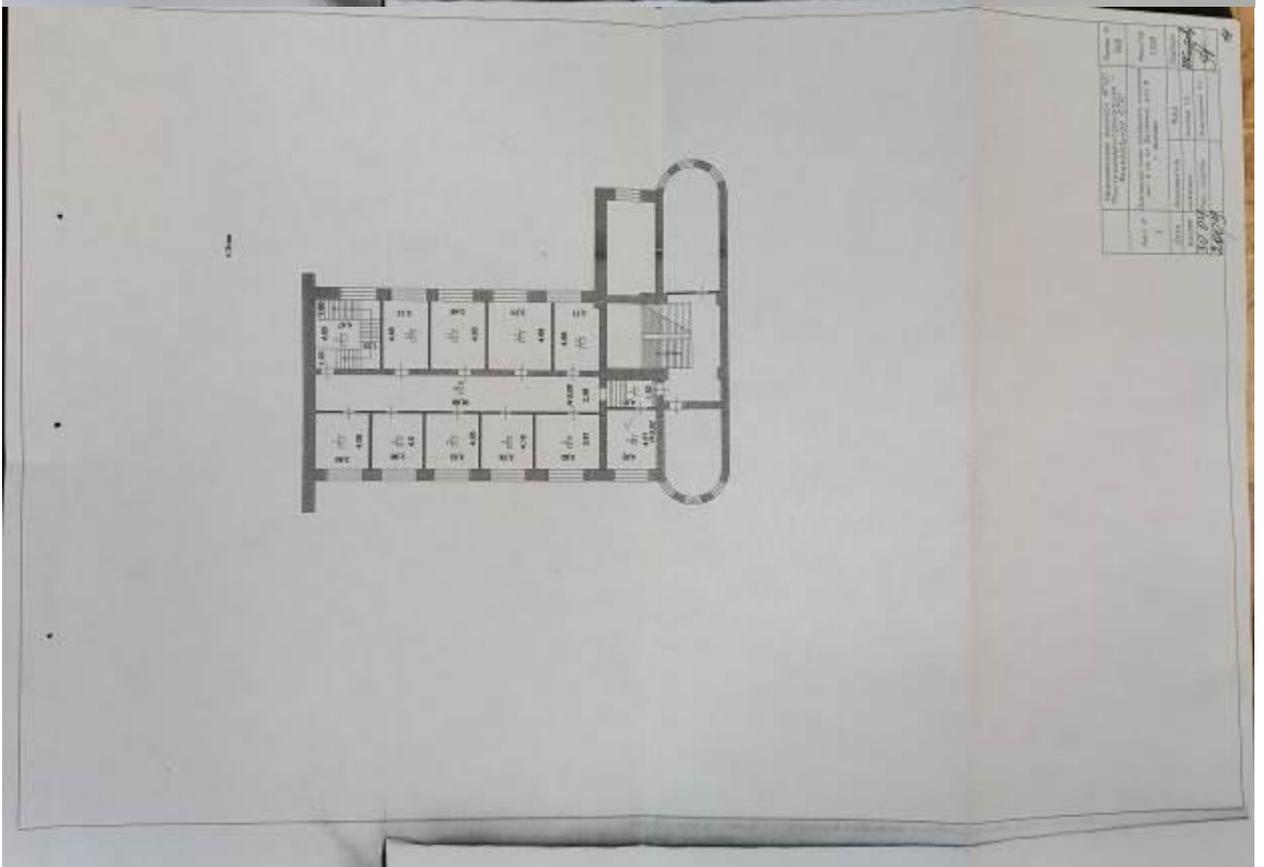
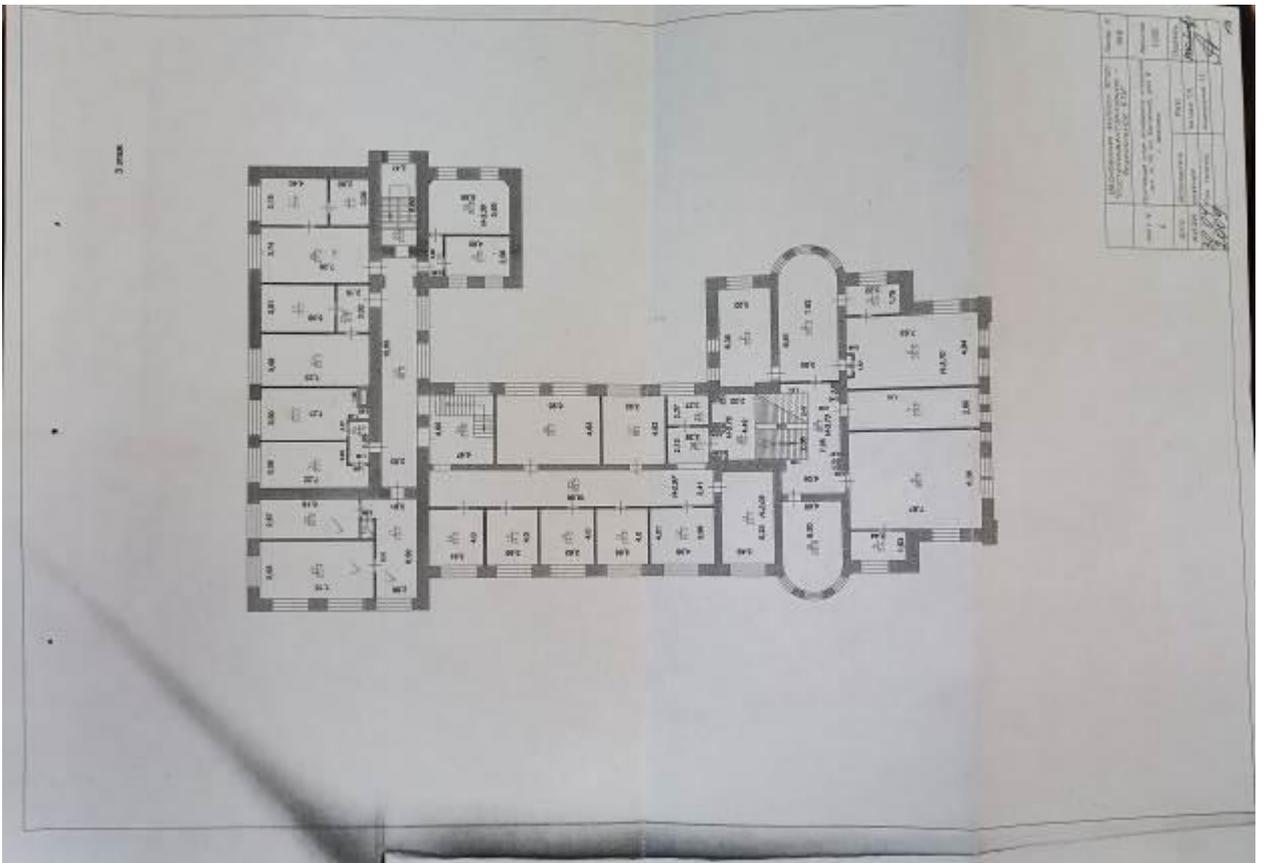
VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
	№	№				№	№			
Фундамент										
Наружные стены										
Перегородки										
Полы										
Потолки										
Окна										
Двери										
Внутренняя отделка										
Электросеть										
Прочие работы										
Итого			100	х				100	х	

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерит. по таблице	Удельный вес строения	На зтажность	На объем строения	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:			Стоимость измерит. с поправками	Количество	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость	
									7	8	9						10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A-A1	Административное здание												10000	184100	47	97573	
A-A1	Административное здание												3667	64173	47	34012	
Стоимость в ценах 2008 г.:													17010176		8016415		





На нежилые и жилые строения, имеющие всушенные нежилые помещения

Экспликация № 1

К поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Иваново по ул.(пер.) Батурина № 8

Литера по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа и кончая мансардой)	Номер помещения (квартиры, торгового помещения и т.д.)	Номер по плану строения	Назначение частей помещений: жилой комнаты, канцелярские помещения, классная комната, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в том числе предельно назначенная под помещения						Итого по этажу, этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру
						Пред. общ. питания		Канцелярские					
						основная	дополнительная	основная	дополнительная	основная	дополнительная		
А-А	1	подв. этаж	1	подсобное				2,6				2,6	2,10
			2	мастерская				13,3				13,3	
			2а	коридор				16,0				16,0	
			3	подсобное				2,7				2,7	
			4	ласточная клетка				14,0				14,0	
			5	коридор				37,5				37,5	
			6	подсобное				19,4				19,4	
			7	подсобное				24,4				24,4	
			8	венткамера				7,4				7,4	
			9	венткамера				7,7				7,7	
			10	тепловой узел				43,4				43,4	
11	подсобное				20,7				20,7				
Итого по помещению по этажу: подвал								209,3			209,3		
1	1	1	1	вестибюль				63,1				63,1	2,85
			1а	тамбур				5,3				5,3	
			2	кабинет			6,6					6,6	

			3	кабинет				21,5				21,5	3,51
			4	кабинет				24,8				24,8	3,21
			5	шкаф				2,6				2,6	
			6	шкаф				1,5				1,5	
			7	коридор				4,3				4,3	
			8	кабинет				14,4				14,4	
			9	кабинет				16,6				16,6	
			10	коридор				6,3				6,3	
			11	кабинет				21,6				21,6	
			12	шкаф				2,2				2,2	
			13	коридор				6,6				6,6	
			14	кабинет				16,2				16,2	
			15	кабинет				20,8				20,8	
			16	шкаф				1,8				1,8	
			17	тамбур				5,0				5,0	
			18	шкаф				0,5				0,5	
			19	кабинет				18,5				18,5	
			20	тамбур				0,6				0,6	
			21	кабинет				23,6				23,6	
			22	кабинет				18,9				18,9	
			23	шкаф				0,5				0,5	
			24	тамбур				0,6				0,6	
			25	шкаф				0,6				0,6	
			26	кабинет				24,2				24,2	
			27	кабинет				43,6				43,6	
			28	клад				13,5				13,5	3,06
			30	кабинет			5,0					5,0	3,21
			31	хозяйственная камера				13,4				13,4	
			32	хозяйственная камера				12,0				12,0	

		33	зал		38.5				38.5	
		34	шкаф				0.4		0.4	
		36	туалет				9.4		9.4	
		37	кабинет			3.7			3.7	
		38	подсобное				2.3		2.3	
		39	коридор				2.1		2.1	
		40	шкаф				0.6		0.6	
		41	универсальная				5.9		5.9	
		42	коридор				8.4		8.4	
		43	коридор				66.1		66.1	
		44	кабинет			8.2			8.2	
		45	кабинет			7.3			7.3	
		46	кабинет			9.3			9.3	
		47	шкаф				1.3		1.3	
		48	шкаф				1.4		1.4	
		49	кабинет			7.9			7.9	
		50	кабинет			10.7			10.7	
		51	подсобное				2.4		2.4	
		52	коридор				1.3		1.3	3.20
		53	кабинет			8.8			8.8	
		54	кабинет			9.5			9.5	
		55	кабинет			21.7			21.7	3.01
		56	кабинет			22.7			22.7	2.85
		57	подсобное				4.3		4.3	
		58	кабинет			12.9			12.9	
		59	коридор				23.1		23.1	3.30
			Итого по помещению по : 1-му этажу		41.5	38.9	391.8	230.5	702.8	

47

		35	лестничная клетка						13.5	
		60	лестничная клетка						18.3	
			Всего по помещению по : 1-му этажу						734.6	
2		1а	коридор				26.3		26.3	4.27
		2	кабинет			20.9			20.9	
		3	шкаф				0.7		0.7	
		4	кабинет			28.1			28.1	
		5	подсобное				8.7		8.7	
		6	кабинет			33.0			33.0	3.50
		7	тамбур				2.0		2.0	
		8	кабинет			21.6			21.6	
		9	кабинет			14.5			14.5	
		10	подсобное				6.0		6.0	
		11	коридор				5.9		5.9	
		12	кабинет			12.7			12.7	
		13	коридор				5.3		5.3	
		14	кабинет			6.7			6.7	
		15	кабинет			20.7			20.7	4.07
		16	кабинет			23.4			23.4	3.72
		17	коридор				9.6		9.6	
		18	кабинет			19.5			19.5	
		19	кабинет			20.0			20.0	
		20	кабинет			22.9			22.9	
		21	коридор				7.8		7.8	
		22	кабинет			14.1			14.1	
		23	кабинет			22.3			22.3	
		24	коридор				9.6		9.6	

4

		25	кабинет			18.5			18.5		
		26	кабинет			19.3			19.3		
		27	кабинет			11.3			11.3		
		28	кабинет			12.5			12.5		
		29	кабинет			20.9			20.9		
		30	кабинет			11.7			11.7		
		31	коридор				9.0		9.0		
		32	кабинет			23.8			23.8		
		33	кабинет			76.6			76.6		
		34	шкаф				0.6		0.6		
		36	туалет				16.0		16.0		
		37	туалет				15.8		15.8		
		38	коридор				81.2		81.2		
		39	кабинет			6.1			6.1		
		40	кабинет			7.1			7.1		
		41	кабинет			7.7			7.7		
		42	кабинет			10.1			10.1		
		43	кабинет			8.5			8.5		
		44	коридор				12.9		12.9		
			Итого по помещению по : 2-му этажу				511.4	215.2		726.6	
		1	лестничная клетка						13.6		
		35	лестничная клетка						13.5		
			Всего по помещению по : 2-му этажу						753.7		
3		1а	коридор				18.7		18.7	3.73	
		2	кабинет			20.4			20.4		

67

		3	кабинет			35.3			35.3	
		4	тамбур				0.5		0.5	
		5	подсобное				5.6		5.6	3.70
		6	кабинет			36.5			36.5	
		7	кабинет			20.2			20.2	
		8	кабинет			46.9			46.9	
		9	кабинет			5.6			5.6	
		10	кабинет			22.8			22.8	
		11	архив				21.7		21.7	
		12	кабинет			16.3			16.3	2.97
		13	кабинет			14.2			14.2	
		14	кабинет			14.5			14.5	
		15	кабинет			14.3			14.3	
		16	кабинет			14.4			14.4	
		17	кабинет			19.7			19.7	
		18	шкаф				1.3		1.3	
		19	кабинет			25.4			25.4	
		20	кабинет			16.5			16.5	
		21	кабинет			23.1			23.1	
		22	коридор				2.6		2.6	
		23	кабинет			22.2			22.2	
		24	кабинет			25.3			25.3	
		25	кабинет			15.3			15.3	
		25а	коридор				6.5		6.5	
		26	кабинет			27.2			27.2	
		27	кабинет			13.9			13.9	
		28	подсобное				8.6		8.6	
		30	кабинет			21.8			21.8	
		31	кабинет			11.6			11.6	

68

Инвентарная карточка на холодное строение (пристройку) или сооружение
 Склад Лип.Г
 (инвентарная объект)

I. Общие сведения

Лист	Назначение	Пл. покр. в кв. м	Пл. полезной площади	Пл. прохода (ширина)	Высота (рублики)	Пл. в кв. м	Пл. в кв. м	Объем в куб. м
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Г	Склад	Нале год.		3,01	2,55	2,90	7,7	7,7
Итого: 3,01 x 2,55 = 7,7								

II. Исполнение площадей и объемов частей здания (сооружения)

Наименование части строения для пристройки	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, куб. м
1	2	3	4	5
Склад	3,01 x 2,55	7,7	2,90	22

III. Описание конструктивных элементов строения или сооружения

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Техническое название конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Описание толщине элементов
1	2	3	4
1	Фундамент	Деревянные столбы	Неподвижная основа
	Стены	Тесовые с обшивкой вагонитом	Обычные постройбились
	Крыши	Железные по высокой обработке	Обычные рубрик и соединяем
	Прочие	Деревянные доски	Крышами двур.-каробок
	Внеконструктивное	Защитно-обшивочные	Полы деревянные
	Прочие	Фанера	Утеплитель и скат
Итого % класса - 45%			

IV. Балансовая стоимость объектов _____ руб.

V. Определение процента физического износа

№№ п.п.	Наименование инвентарного элемента	Удельное кол.	Ценовая категория	Удельное значение коэффициента	Коэффициент износа	Факт. износ	Сред. срок службы	Факт. срок службы	% износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Фундамент	10	0,5	5	0,1	0,1	7	9	10
	Стены	10	0,5	9,5	0,5	0,5	10	10	10
	Крыши	5	1	9	0,5	0,5	10	10	10
	Прочие	9	1	2	0,2	0,2	10	10	10
	Эксплуатационное	2	1	5	0,5	0,5	10	10	10
	Прочие	5	1	5	0,5	0,5	10	10	10
	Итого	100	К	35,5					

VI. Определение инвентарной стоимости объектов в целях **СКРЕДИТНО И ПРОФИ**
 (расчет или разделение балансовой стоимости объектов по **ПРОФИ**)

№№ п.п.	Целевые объекты	№ стр.	№ абз.	Един. изм.	Кол-во	Сумма	Параметры		Сред. срок службы	Ф.И.О. владельца	№ документа	Дата	
							Сред. срок службы	Сумма					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Г	Склад				22					8745	45	2009	35

Отметки об обременениях

Дата обследования 16.03.2009	Подпись исполнителя Клиф	Ф.И.О. Клиф	Подпись проверяющего А.А. 2009.2009	Ф.И.О. А.А. 2009.2009
---------------------------------	-----------------------------	----------------	--	--------------------------





ПОЛИС N 254/06-035-000079
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕЩИКА

Страхователь: Выпозрадова Людмила Николаевна
Адрес: г. Иваново, Ул. Перовской, д. 11/19
Паспорт: 2403 929044
Выезд: ОВД Октябрьского района г. Иваново

Договор о профессиональной переподготовке № ПП-1 № 734530
Датум выдана: 03.06.2017 г.
Выдан (выдана): Междошкольная доплата (плата) и комиссия

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 установление взыскания в пользу суда или арбитражного суда или арбитражного суда или арбитражного суда по решению арбитражного суда или арбитражного суда по решению арбитражного суда или арбитражного суда в результате причинения ущерба, заключенного взысканием взыскания (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

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

Страховая сумма, руб.	3 000 000,00	Страховой тариф, %	0,3	Страховая премия, руб.	5 225,00
-----------------------	--------------	--------------------	-----	------------------------	----------

Период и сроки уплаты страховой премии: единовременно в срок до 26.09.2025г.

Формы уплаты страховой премии: перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 254/06-035-000079 от 26.09.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 27 сентября 2025г. по 26 сентября 2026г. Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Начисленной частью настоящего Полиса является:
Договор N 254/06-035-000079 от 26.09.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: Главный специалист Ивановского отделения МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОАРАНТ»  Полова Ю.В.	СТРАХОВАТЕЛЬ: Выпозрадова Людмила Николаевна  Выпозрадова Л.Н.
--	---

ПОЛИС N 254/06-035-000011
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Профи»
Адрес: РФ, Ивановская область, город Иваново, ул.Ива 4-я Деревня, дом 60, офис 59
Выписанные реквизиты:
ИНН 51070711096 КПП 51070201091
Р/с: 40702810217000001450 в Тульском отделении № 8604 ПАО «Сбербанк»
Б.С. 301010310300000000668 БИК 047002638

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установление взыскания в пользу суда по решению арбитражного суда или арбитражного суда по решению арбитражного суда или арбитражного суда в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

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

Страховая сумма, руб.	5 000 000,00	Страховой тариф, %	0,49	Страховая премия, руб.	4 500,00
-----------------------	--------------	--------------------	------	------------------------	----------

Период и сроки уплаты страховой премии: единовременно в течение 5(пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора.

Формы уплаты страховой премии: перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 254/06-035-000011 от 25.10.2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 25 октября 2025г. по 22 октября 2026г.

Настоящий Полис страхования вступает в силу не ранее дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Начисленной частью настоящего Полиса является:
Договор N 254/06-035-000011 от 25.10.2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ООО «Профи» Ивановское отделение МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОАРАНТ»  Полова Ю.В.	СТРАХОВАТЕЛЬ: Инвестор ООО «Профи»  Выпозрадова Л.Н.
---	---