

## **Отчет № 13-11/25-ГС от 13.11.2025**

об оценке рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области: - нежилое помещение, площадью 45,5 кв.м., к.н. 37:24:010101:8222, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д. 43, помещения 31, 32, 33, 34, 35, 36 (ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: аренда, дата государственной регистрации 15.02.2021 № 37:24:010101:8222-37/073/2021-2; срок действия с 15.02.2021 по 08.02.2026, лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Основа», основание государственной регистрации: договор аренды, № 03/2021, выдан 09.02.2021)

**Заказчик:**

Департамент управления имуществом  
Ивановской области

**Исполнитель:**

ООО «Бюро независимой оценки и судебных экспертиз»

**Дата оценки:**

13.11.2025 года

**г. Иваново**

## Оглавление

<i>1. Задание на оценку .....</i>	<i>3</i>
<i>1.1. Сертификат качества оценки.....</i>	<i>4</i>
<i>3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....</i>	<i>4</i>
<i>3.1. Сведения о Заказчике .....</i>	<i>4</i>
<i>3.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке .....</i>	<i>5</i>
<i>3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....</i>	<i>6</i>
<i>4. Основные факты и выводы .....</i>	<i>7</i>
<i>5. Применяемые стандарты оценочной деятельности, определения и понятия.....</i>	<i>8</i>
<i>5. Применяемые законы, нормативные документы и источники информации.....</i>	<i>9</i>
<i>5.2. Применяемые понятия и определения .....</i>	<i>10</i>
<i>5. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....</i>	<i>13</i>
<i>6. Описание объекта. Количественные и качественные характеристики .....</i>	<i>14</i>
<i>6.6. Информация о текущем использовании объекта оценки .....</i>	<i>20</i>
<i>7. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....</i>	<i>21</i>
<i>7.1. 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 ....</i>	<i>21</i>
<i>7.3. Социально-экономическое положение Ивановской области.....</i>	<i>21</i>
<i>7.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. ....</i>	<i>22</i>
<i>7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. ....</i>	<i>30</i>
<i>8.Анализ наиболее эффективного использования .....</i>	<i>31</i>
<i>10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке ..</i>	<i>32</i>
<i>11. Согласование результатов.....</i>	<i>45</i>
<i>12. Вывод об итоговой стоимости объектов оценки.....</i>	<i>47</i>
<i>13. Приложения .....</i>	<i>48</i>

**1. Задание на оценку**

Основание для проведения оценки	Государственный контракт № 021-02/2025 от 13.11.2025г., задание на оценку от 13.11.2025 г.
Объект оценки	Рыночная стоимость арендуемого имущества казны Ивановской области: - нежилое помещение, площадью 45,5 кв.м., к.н. 37:24:010101:8222, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д. 43, помещения 31, 32, 33, 34, 35, 36 (ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: аренда, дата государственной регистрации 15.02.2021 № 37:24:010101:8222-37/073/2021-2; срок действия с 15.02.2021 по 08.02.2026, лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Основа», основание государственной регистрации: договор аренды, № 03/2021, выдан 09.02.2021)
Имущественные права на объект оценки /обременения	собственности Ивановской области, в составе имущества казны Ивановской области запись о государственной регистрации права собственности Ивановской области от 18.12.2017 17:22:09 № 37:24:010101:8222-37/001/2017-1)/ аренда, срок действия с 15.02.2021 по 08.02.2026 (5 лет)
Цель оценки	Установление рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с целью реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в собственности Ивановской области
Вид стоимости	Рыночная В отчете об оценке должен быть указан итоговый результат оценки стоимости недвижимости, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Дата оценки	13.11.2025г.
Срок проведения оценки	13.11.2025 г. по 22.11.2025г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Предполагается, что результаты оценки могут быть использованы для реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в собственности Ивановской области. В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью в настоящем отчете Оценщик понимает следующее: наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в

	<p>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 предоставлять объект оценки в аренду, 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. 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).</p>
--	---

### 1.1. Сертификат качества оценки

Подписавший данный Отчёт (далее - Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчёте, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчёте анализ, мнение и заключения принадлежат самому оценщику, и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчёте.

### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### 3.1. Сведения о Заказчике

Наименование заказчика	Департамент управления имуществом Ивановской области
Реквизиты заказчика	ОГРН 1023700531800 ИНН 3728021266 КПП 370201001 Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18



**3.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке**

1	Фамилия, Имя, Отчество	Абрамов Андрей Анатольевич
2	Образование	Высшее, кандидат технических наук
1992 год		
	Название учреждения	Ивановский Инженерно-строительный институт
	Название специальности	“Промышленное и гражданское строительство”
	Квалификация	Инженер - строитель
	№ диплома	ФВ № 021635 выдан 24.06.1992г.
1997 год		
	Название учреждения	Очная аспирантура при ИГАСА
	Название специальности	05.23.01 “Строительные конструкции, здания и сооружения”
	Дата окончания	01.10.1997 года
1998 год		
	Название учреждения	Казанская государственная архитектурно-строительная академия
	Название специальности	Защита кандидатской диссертации по тематике ЖБК
	№ диплома	КТ №057752 выдан 09 апреля 1999 года
3	Образование в области оценки	
1997 год		
	Название учреждения	Общество "Знание", Ивановский филиал
	Название специальности	Эксперт по оценке недвижимости
	№ диплома	сертификат № 1-0413 “Восточно-Европейского союза экспертов” профессиональное обучение “Kraft&Partner” выдан 26.04.1997г.
2002 год		
	Название учреждения	Ивановская государственная архитектурно-строительная академия
	Название специальности	Оценка стоимости предприятия(бизнеса)
	№ диплома	ПП №241809 выдан 04.12.2002г.
2005 год		
	Название учреждения	Ивановская государственная архитектурно-строительная академия
	№ диплома	260 (повышение квалификации) от 19.07.2005г.
2008 год		
	Название учреждения	Ивановский государственный архитектурно-строительный университет
	№ диплома	404 (повышение квалификации) от 18.06.2008г.
	Название учреждения	Ивановский государственный архитектурно-строительный университет
	№ диплома	404 (повышение квалификации) от 18.06.2008г.
2011 год		
	Название учреждения	Ивановский государственный архитектурно-строительный университет
	№ диплома	000525 (повышение квалификации) от 09.03.2011г.

<b>2014 год</b>		
	Название учреждения	Ивановский государственный политехнический университет, Институт управления и организации производства
	№ диплома	372401987908 (повышение квалификации) от 05.11.2014г.
4	Стаж работы в оценочной деятельности	С 1996 года
5	Членство в СРО	Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (Включен в реестр оценщиков 21.01.2008 г. за регистрационным номером 430.37)
6	Страхование гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована в АО «АльфаСтрахование». №4091R/776/50021/25. Срок действия договора до 18.06.2026 года. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.
7	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 047653-1 от 15.11.2024 г., выдан Абрамову Андрею Анатольевичу, на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» № 380 от 15.11.2024 г., по направлению «Оценка недвижимости», действует до 07.11.2027 г.

### 3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

№ п/п	Наименование	Сведения
1.	Организационно правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки и судебных экспертиз»
2.	Юридический адрес	153000, г. Иваново, пр. Шереметевский проспект, д.53
3.	Фактическое местонахождение	153000, г. Иваново, пр. Шереметевский проспект, д.53
4.	ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1093702001854 от 30.01.2009 г.
5.	Штатная численность сотрудников, имеющих соответствующую квалификацию в области оценочной деятельности и являющихся членами СРО Оценщиков	2 чел.
6.	Контактные телефоны	8 (4932) 591-470
7.	Факс /автоответчик	8 (4932) 591-470
8.	Адрес электронной почты	Ocenka37office@mail.ru
9.	Страхование юридического лица	Страховой полис № 4091R/776/50032/25 от 08.09.2025г. Страховщик - Страховое открытое акционерное общество «АльфаСтрахование». Страховая сумма 5 000 000,00 руб. Срок действия договора страхования с 08.09.2025г по 07.09.2026г.

**4. Основные факты и выводы**

Объект оценки	Рыночная стоимость арендуемого имущества казны Ивановской области: - нежилое помещение, площадью 45,5 кв.м., к.н. 37:24:010101:8222, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д. 43, помещения 31, 32, 33, 34, 35, 36 (ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: аренда, дата государственной регистрации 15.02.2021 № 37:24:010101:8222-37/073/2021-2; срок действия с 15.02.2021 по 08.02.2026, лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Основа», основание государственной регистрации: договор аренды, № 03/2021, выдан 09.02.2021)
<b>Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки, округленно</b>	
<b>Наименование объекта</b>	<b>Итоговая стоимость</b>
Рыночная стоимость арендуемого имущества казны Ивановской области: - нежилое помещение, площадью 45,5 кв.м., к.н. 37:24:010101:8222, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д. 43, помещения 31, 32, 33, 34, 35, 36 (ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: аренда, дата государственной регистрации 15.02.2021 № 37:24:010101:8222-37/073/2021-2; срок действия с 15.02.2021 по 08.02.2026, лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Основа», основание государственной регистрации: договор аренды, № 03/2021, выдан 09.02.2021)	<b>С учетом НДС (20%)</b>
	<b>935000 (Девятьсот тридцать пять тысяч) рублей</b>
	<b>Без учета НДС (20%)</b>
	<b>779167 (Семьсот семьдесят девять тысяч сто шестьдесят семь) рублей</b>

Директор ООО «Бюро независимой оценки  
и судебных экспертиз», ктн

А.А.Абрамов

## **5. Применяемые стандарты оценочной деятельности, определения и понятия**

### **Допущения и ограничительные условия, используемые при проведении оценки (в том числе специальные)**

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия, 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:

#### **Общие допущения**

1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

2. Предполагается, что правовые аспекты деятельности Заказчика, чей объект недвижимости представлен к оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, входящее в состав объекта оценки, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

Имущественные права рассматриваются свободными от обременения и иных ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

3. Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективного использования имущества, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.

4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость имущества предприятия. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра либо изучения представленной документации.

6. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника как в период проведения оценки, так и в будущем.

#### **Общие ограничительные условия**

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к имущественным единицам целиком и любое их разделение на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

2. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к предприятию, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности.

#### **Специальные допущения и ограничивающие условия**

Рыночная стоимость определена с учетом всех налогов, предусмотренных действующим законодательством РФ для различных категорий налогоплательщиков, как физических, так и юридических лиц. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества. В соответствии с п.2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения по НДС.

### **5. Применяемые законы, нормативные документы и источники информации**

#### **Законы и нормативные документы**

Оценочная деятельность на территории Российской Федерации регулируется Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и иных, принимаемых в соответствии с настоящим законом нормативно-правовых актов.

При настоящей оценке применялись следующие действующие на дату оценки нормативные документы:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №2 от 03.10.2016 г с изменениями и дополнениями от 18.11.2022 г. (далее стандарты СРО «СФСО»)

#### **Обоснование применения**

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке.

## **5.2. Применяемые понятия и определения**

### **Общие понятия оценки**

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

Ниже приведены общие понятия оценки согласно Федеральным стандартам оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

### **Подходы к оценке**

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральным стандартам оценки. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

### **Доходный подход**

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

### **Затратный подход**

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей

#### **Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки**

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

#### **Виды стоимости**

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (ст.3 ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). При использовании понятия стоимости объекта оценки 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;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на 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.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не

обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

#### **Дополнительные понятия и определения, используемые в оценке**

Ниже приведены понятия и определения, используемые в настоящем отчете. Аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (Земельный кодекс РФ в ред. №136-ФЗ от 25.10.2001).

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования (Земельный кодекс РФ в ред. №136-ФЗ от 25.10.2001).

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (Земельный кодекс РФ в ред. №136-ФЗ от 25.10.2001).

Государственный кадастр недвижимости - систематизированный свод сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является 14 федеральным государственным информационным ресурсом. (№221 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», от 24 июля 2007 г.)

Кадастровый номер – не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер. Кадастровый номер присваивается объектом недвижимости органом кадастрового учета. (№ 221 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», от 24 июля 2007 г.)

Недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (ГК РФ ст.130 «Недвижимые и движимые вещи»)

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Недвижимость (объект недвижимости) включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью. Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее



маркетинга, призванного обеспечить достижение цены, отвечающей ее рыночной стоимости, требуется более длительный период времени. Для этого характерно более продолжительное время экспозиции, отсутствие рынка «спот» (рынка, на котором товары имеются в наличии для немедленной продажи), а также комплексный характер и большое разнообразие рынков и объектов имущества, что обуславливает необходимость услуг профессиональных оценщиков и стандартов оценки.

Номер отчета – идентификационный (регистрационный по методологии оценщика) номер отчета об оценке. Оценка (оценочная деятельность) – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

## **5. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

### **Содержание и объем работы, использованной 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. Содержание и объем работы, использованной для проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке, включающего задание на оценку;
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор информации об Объекте оценки
4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки
6. Анализ наиболее эффективного использования
7. Осуществление расчетов (применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов)
8. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
9. Составление отчета об оценке

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

Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости

**Источники информации, используемых при проведении оценки**

1. Информационные материалы Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>).
2. Информационные материалы Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области (<http://www.dka.ivanovoobl.ru>).
3. Интернет ресурсы по недвижимости.

**6. Описание объекта. Количественные и качественные характеристики****Имущественные права**

Право собственности принадлежит Ивановской области. В настоящее время находится в аренде у общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Основа».

**Обременения, связанные с объектом оценки**

Данных об обременениях, в частности наложенных арестах, залогах и т.п. Заказчиком не предоставлено, в связи с чем оценщики исходили из допущения, что данные объекты оценки свободны от каких либо обременений со стороны третьих лиц.

**Сведения о физических свойствах объекта оценки**

Нежилое здание –расположенное по адресу Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д.43.

Согласно Заданию на оценку, Объектом оценки является нежилое помещение. Описание объекта оценки выполнено на основании предоставленных документов, сведений Заказчика и данных визуального осмотра (фото в приложении).

Базовые сведения о первичном объекте	Наименование
Адрес	Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д.43
Кадастровый (или условный) номер	37:24:010101:818
Тип здания	Нежилое
Функциональное назначение	Нежилое здание
Степень технического обустройства	Водопровод, канализация, электричество.
Техническое состояние (по данным визуального осмотра)	Требуется ремонтных воздействий

**Краткое описание конструктивных элементов здания:**

Наименование конструктивных элементов	Описание
Адрес	Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д.43
Фундаменты	Железобетонный ленточный, стены подвала
Стены, каркас, перегородки	Железобетонные, перегородки - железобетонные, кирпичные, оштукатуренные
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	Скатная
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, электричество.

Сведения о выделенных мощностях для функционирования здания не предоставлены. Определение величин рыночной стоимости права пользования объектами производилось в предположении, что объекты обеспечены всеми необходимыми для их нормального функционирования, в соответствии с назначением, инженерными коммуникациями, в необходимом объеме.

**Описание Объекта оценки:**

Наименование	Описание оцениваемого помещения
Адрес объекта	Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д.43, пом. 31, 32, 33, 34, 35, 36
Состав объекта оценки	Нежилые подвальные помещения
Кадастровый (или условный) номер	37:24:010101:8222
Суммарная общая площадь помещений, кв.м	45,4 кв.м.

Этаж расположения	Подвал
Тип помещений (функциональное назначение)	Подвальное нежилое помещение, склад
Текущее использование	Склад
Тип/состояние отделки	Без отделки/ требует ремонта
Особенности доступа	С внутренней территории здания (внутренний двор, пешим ходом – свободный доступ в рабочее время)
Характеристика входов	С внутренней территории: общий с другими нежилыми помещениями
Условия парковки	Закрытая
Перепланировки	Не выявлено

В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния отделки:

Класс отделки	Класс отделки	Класс оборудования
Дорогая	ремонт проведен с использованием высококачественных натуральных отделочных материалов высококачественная отделка	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система))
«Евростандарт»	Евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая
Улучшенная	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)
Простая	Ремонт по отечественным технологиям с использованием простых материалов (стены окрашены или оштукатурены, полы линолеум, деревянные оконные рамы, потолок - побелка).	

Градация состояния отделки	
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием

	отечественных отделочных материалов.
Хорошее	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).
Удовлетворительное	(рабочее) помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию, по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принять неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.

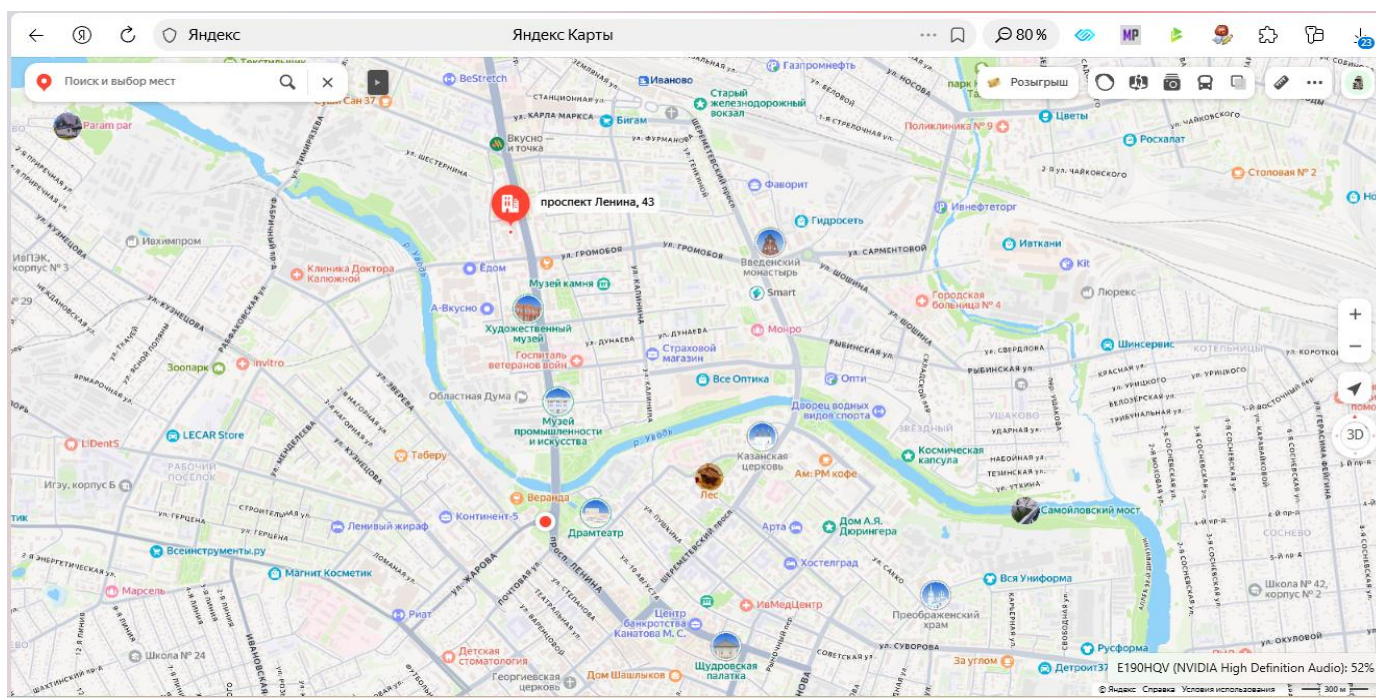
### Фото объекта в приложении.

Физическое состояние объекта оценки можно признать неудовлетворительным, условно пригодным к эксплуатации, требует восстановительных работ потолка стен, пола, инженерных систем. (Фото в приложении)

### Описание местоположения объекта оценки

Здание расположено в Октябрьском районе г. Иваново по адресу: пр. Ленина, д. 43 исторический центр города, зона активной экономической деятельности.

Объект оценки имеет выгодное месторасположение – хорошая транспортная доступность как общественным, так и личным транспортом, подъездные пути асфальтированы. Местоположение объекта оценки на карте г. Иванова представлено ниже:



Октябрьский район – административный район города Иваново. Образован с введением в мае 1936 года административного деления города на районы. Первоначально назывался Сталинский, затем в 1961 году переименован в Октябрьский. Назван в честь Октябрьской революции. В 1979 году восточная часть территории района, расположенная на левом берегу реки Талки, отошла к Советскому району.

Район занимает центральную и северную часть города. От Фрунзенского и Ленинского районов его отделяет река Уводь. Граница с Советским районом проходит по реке Талке, железной дороге и Шереметевскому проспекту (ранее Проспект Фридриха Энгельса). В состав района входит местечко Фряньково.

На территории района располагается ряд крупных предприятий: машиностроительная компания «Кранэкс», ТРЦ «Серебряный город», нефтебаза и многие другие. В Октябрьском районе расположена широкая сеть социально-культурных учреждений: школы, дошкольные и лечебные учреждения, библиотеки, музеи. Много предприятий общественного питания, торговли, бытового обслуживания населения.

#### 9.1. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке

процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости, управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением структура рынка включает:

- ✓ объекты недвижимости;
- ✓ субъекты рынка;
- ✓ процессы функционирования рынка ;
- ✓ механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- ✓ земельные участки;
- ✓ жилье (жилые здания и помещения);
- ✓ нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов.

### **Земельные участки**

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения;
2. Земли поселений;
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. Земли лесного фонда;
6. Земли водного фонда;
7. Земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- ✓ жилая;
- ✓ общественно-деловая;
- ✓ производственная;
- ✓ инженерных и транспортных инфраструктур;
- ✓ рекреационная;
- ✓ сельскохозяйственного использования;
- ✓ специального назначения;
- ✓ военных объектов;
- ✓ иные территориальные зоны.

### **Жилье (жилые здания и помещения):**

-многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах и т.п.);

-индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

**Коммерческая недвижимость:**

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

**Промышленная недвижимость:**

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

**Недвижимость социально-культурного назначения:**

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

Вывод: анализ месторасположения объекта оценки позволяет сделать вывод о высокой инвестиционной привлекательности данного района в целом и объекта оценки в частности, при условии использования его в текущем качестве – нежилое помещение.

## **6.1. Сведения об износе**

### **Понятие износ**

В настоящее время в отечественной оценочной практике при использовании термина износ подразумевается физический износ. В качестве физического износа понимается материальное снашивание средств труда (основных фондов), постепенная утрата ими своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного потребления, вследствие воздействия сил природы, а также чрезвычайных обстоятельств (пожаров, наводнений и т.п.). Физический износ имеет ряд форм: механического износа, коррозии и усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр. Чем больше физический износ действующих основных фондов, тем короче остающийся срок их службы, ниже остаточная стоимость. Одновременно, по мере физического износа, происходящего в процессе производства, стоимость средств труда по частям переносится на вновь производимый продукт и пропорционально их снашиванию принимает форму амортизационных отчислений, которые используются для полного или частичного восстановления средств труда, модернизации и обновления основных фондов (основного капитала).

Важное условие снижения физического износа – своевременный ремонт средств труда. Особое значение имеет капитальный ремонт, в результате которого износившиеся части машин и др. объектов заменяются новыми, что предупреждает чрезмерное нарастание физического износа. Такого рода физического износа называется устранимым, в отличие от материального износа, преодоление которого с помощью капитального ремонта экономически невыгодно.

### **Характеристика износа объекта оценки**

После визуального осмотра оцениваемого объекта состояние короткоживущих и долгоживущих элементов конструкций относится к неустранимому износу. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости конструкций и элементов (за вычетом устранимого физического износа) пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы конструктивных элементов. Здание не признано аварийным, осмотром установлено, что требуется ремонт фасада, ремонт наружных конструкций, экспертным методом установим уровень износа равным 55%

### **Сведения об устареваниях**

#### **Понятие устаревания**



В настоящее время в отечественной оценочной практике под устареванием понимается устаревание имущества, которое может быть двух видов: а) функциональное, б) внешнее (экономическое).

#### **Функциональное устаревание**

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Функциональное устаревание первой формы наиболее характерно для машин и сооружений, которые в своей основной конструкции в течение длительного времени не претерпевают серьёзных изменений. Вторая форма функционального износа связана с появлением новой, более производительной и экономичной техники в результате научно-технического прогресса. Возрастает её эффективность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации управления, большей надёжности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей техники безопасности труда и т. д. Это ведёт к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с относительным снижением их эффективности. Вторая форма функционального устаревания действует с наибольшей силой в первый период введения новых машин, установок, приборов; она особенно характерна для машинной техники. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды могут подвергаться функциональному устареванию одновременно в обеих формах. Функциональное устаревание также может наблюдаться также в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества.

#### **Внешнее (экономическое) устаревание**

Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей.

#### **Характеристика устаревания объекта оценки**

Для оцениваемого объекта оценки функциональное устаревание принимается равным ИФУНК.= 0%, так как его функциональные характеристики соответствуют требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. Учитывая особенности, определяющие ситуацию на местном рынке недвижимости, внешнее (экономическое) устаревание принимается, равным 0%.

### **6.6. Информация о текущем использовании объекта оценки**

Объект оценки – нежилое помещение на день оценки эксплуатируется по прямому назначению, в качестве вспомогательного помещения для хранения инвентаря.

#### **Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**



Факторы, существенно влияющие на стоимость объектов оценки, не выявлены.

## **7. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов**

### **7.1. 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 Российской Федерации Источник информации:  
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn->

#### **Оперативные показатели**

Оценка численности постоянного населения РФ (на 01.01.2025) 146119,9 тыс. человек  
Объем ВВП в текущих ценах во 2 квартале 2025 г. (первая оценка) 49516,8 млрд рублей  
Индекс физического объема ВВП во 2 квартале 2025 г. ко 2 кварталу 2024 г. (первая оценка) 101,1 %  
Индекс промышленного производства (сентябрь 2025 г. к сентябрю 2024 г.) 100,3 %  
Индекс потребительских цен (ИПЦ) (сентябрь 2025г. к декабрю 2024г.) 104,29 %  
Уровень безработицы (по методологии МОТ) в августе 2025 г. 2,1%  
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций по Российской Федерации за август 2025 г. 92 866 рублей

**ВЫВОДЫ:** По результатам проведенного анализа социально-экономического положения РФ, в близкий к дате оценки период, не выявлено факторов, отрицательно влияющих на рыночный потенциал объекта оценки.

### **7.3. Социально-экономическое положение Ивановской области**

Источник информации:  
[https://ivanovo.gks.ru/storage/mediabank/04\\_2022.pdf](https://ivanovo.gks.ru/storage/mediabank/04_2022.pdf)

#### **ЭКОНОМИКА ОБЛАСТИ в 2023 г.**

В структуре валового регионального продукта в 2022 г. основными видами экономической деятельности являлись:

обрабатывающие производства – 25,3%; торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств  
и мотоциклов – 15,6; деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 13,7;  
государственное управление  
и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение – 9,7%.

В объеме инвестиций в основной капитал 52,8% заняли собственные средства, 47,2% – привлеченные средства.

Объем финансовых вложений, поступивших в экономику области, составил 77 547 млн руб.

Индекс промышленного производства по сравнению с 2022 г. составил 110,0%, по видам экономической деятельности

«Добыча полезных ископаемых» – 112,3, «Обрабатывающие производства» – 111,9, «Обеспечение электрической энергией,

газом и паром; кондиционирование воздуха» – 96,8, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации

отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 113,9%. В объеме отгруженных товаров собственного производства,

выполненных работ и услуг собственными силами по добыче полезных ископаемых область занимает 72 место в России

(в федеральном округе – 14), по обрабатывающим производствам – 54 (16), по обеспечению электрической энергией, газом

и паром; кондиционированию воздуха – 61 (15), по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации

отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 49 (14).

На долю области приходится более половины производства в стране тканей

В сельском хозяйстве развиты мясомолочное животноводство и птицеводство. Выращиваются лен-долгунец, картофель, овощи, кормовые культуры.

Оборот розничной торговли составил 258,8 млрд руб., или 102,0% (в сопоставимых ценах) к 2022 г. По уровню оборота розничной торговли на душу населения область заняла 42 место в Российской Федерации. В структуре оборота розничной

торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 52,5%, непродовольственных товаров – 47,5%.

Оборот общественного питания составил 8,4 млрд руб., или 99,0% (в сопоставимых ценах) к 2022 г. Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций составил 28 573 млн руб.

Среднегодовая численность постоянного населения человек 2024 год

Муниципальные образования Ивановской области - 902195 человек

Иваново 357586 человек.

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, введенная в действие за один год кв. метров 2024 год

Муниципальные образования Ивановской области 0,510 кв.м.

**ВЫВОД:** По результатам проведенного анализа социально-экономического положения Ивановской области, в близкий к дате оценки период, не выявлено факторов, отрицательно влияющих на рыночный потенциал объекта оценки.

### **7.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.**

Объект оценки – Рыночная стоимость арендуемого имущества казны Ивановской области: - нежилое помещение, площадью 45,5 кв.м., к.н. 37:24:010101:8222, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д. 43, помещения 31, 32, 33, 34, 35, 36 (ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: аренда, дата государственной регистрации 15.02.2021 № 37:24:010101:8222-37/073/2021-2; срок действия с 15.02.2021 по 08.02.2026, лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Основа», основание государственной регистрации: договор аренды, № 03/2021, выдан 09.02.2021). В настоящее время используется в качестве склада для инвентаря.

Учитывая вышеизложенное, наиболее вероятно его позиционирование на рынке недвижимости в сегменте нежилых помещений свободного (складского) назначения. Таким образом, в дальнейшем, при проведении анализа рынка недвижимости Ивановской области Оценщик сфокусировал свое внимание на сегменте помещений свободного (складского) назначения.

### **9.1.2. Анализ рынка нежилых помещений**











Проведем анализ рынка объектов недвижимости в Ивановской области близких по своей функциональности к исследуемому объекту.

Анализ рынка проведен согласно требованиям раздела V Федерального Стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО-7), утверждённым приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.

**Предложения объектов аналогичных исследуемому**

<b>№ п/ п</b>	<b>Описание объекта</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	<b>Дата</b>	<b>Стоимость, руб./мес.</b>	<b>Стоимость за 1 кв.м, кв.м./мес.</b>
<b>1.</b>	<p>Нежилое коммерческое помещение</p> <p>О помещении</p> <p>Вход: со двора</p> <p>Отдельный вход: есть</p> <p>Общая площадь: 32 м<sup>2</sup></p> <p>Этаж: подвальный</p> <p>Высота потолков: 2.7 м</p> <p>Отделка: офисная</p> <p>Мощность электросети: 220 кВт</p> <p>Отопление: нет</p> <p>Тип сделки: продажа</p> <p>О помещении</p> <p>Вход: со двора</p> <p>Отдельный вход: есть</p> <p>Общая площадь: 32 м<sup>2</sup></p> <p>Этаж: подвальный</p> <p>Высота потолков: 2.7 м</p> <p>Отделка: офисная</p> <p>Мощность электросети: 220 кВт</p> <p>Отопление: нет</p> <p>Тип сделки: продажа</p> <p>Описание</p> <p>В продаже нежилое , подвальное помещение, находится в жилом доме по адресу ул. 8 Марта дом 14. В помещении сделан ремонт, есть электричество, санузел.</p> <p>Более подробная информация по телефону.</p> <p>О здании</p> <p>Готовность: в эксплуатации</p> <p>Тип здания: жилой дом</p> <p>Парковка: на улице</p>	32	12.11.2025	2650000	82813
<b>2.</b>	<p>Свободного назначения</p> <p>О помещении</p> <p>Вход: с улицы</p> <p>Общая площадь: 70 м<sup>2</sup></p> <p>Этаж: цокольный</p> <p>Отделка: офисная</p> <p>Отопление: центральное</p> <p>Тип сделки: продажа</p> <p>Расположение</p> <p>Ивановская обл., Иваново, ул. Якова Гарелина, 37</p> <p>р-н Октябрьский</p> <p>Описание</p> <p>Продам помещение в хорошем состоянии</p> <p>отдельный вход, все коммуникации центральные,</p> <p>выше и рядом тоже коммерческие помещения,</p> <p>удобная транспортная развязка, торг</p> <p>О здании</p> <p>Готовность: в эксплуатации</p> <p>Тип здания: жилой дом</p>	70	12.11.2025	6780000	96857

	Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта				
3.	<p>Торговая площадь О помещении Вход: с улицы Общая площадь: 90 м<sup>2</sup> Этаж: цокольный Высота потолков: 3 м Отделка: офисная Мощность электросети: 15 кВт Отопление: центральное Тип сделки: продажа Расположение Ивановская обл., Иваново, пр-т Ленина, 102 р-н Октябрьский Описание Продам цоколь с окнами. Два выхода, с проспекта Ленина и со двора дома. Есть разгрузочное окно. Все коммуникации центральные. Рекламная вывеска на фасаде, вход находится на против вкусноТочка. Проходимость очень высокая. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: жилой дом Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице</p>	90	12.11.2025	5200000	57778
4.	<p>Свободного назначения, 195.4 м<sup>2</sup> О помещении Вход: со двора Общая площадь: 195.4 м<sup>2</sup> Этаж: цокольный Высота потолков: 2.7 м Отделка: чистовая Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить Отопление: центральное Тип сделки: продажа Расположение Ивановская обл., Иваново, ул. Красных Зорь, 1 р-н Фрунзенский Описание 🔥 УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В ЦЕНТРЕ ИВАНОВО! 🔥 Продаётся складское / производственное помещение свободного назначения площадью 195,4 м<sup>2</sup> по адресу: ул. Красных Зорь, д.1. 💎 Цена — самая привлекательная в городе для такого объекта! 📍 ЛОКАЦИЯ — ЦЕНТР ГОРОДА! — Первая линия с удобным подъездом для любого транспорта; — 100 метров до остановки общественного транспорта; — Напротив — большая бесплатная парковка; — Круглосуточная транспортная доступность,</p>	195,4	12.11.2025	5600000	28659

	<p>никаких ограничений.</p> <p> <b>ПОМЕЩЕНИЕ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Подвальный этаж, сухое и капитальное;</li> <li>— Удобная планировка: центральный вход с новой бетонной лестницей,</li> <li>— 2 крыла с четырьмя прямоугольными помещениями, соединёнными коридором;</li> <li>— Прочные бетонные полы — выдержат любое оборудование или товар;</li> <li>— Толстые кирпичные стены + бетонный потолок;</li> <li>— После ремонта, никто не использовал;</li> <li>— Холодная вода и канализация подключены, все трубы новые;</li> <li>— Можно организовать полноценные окна (сейчас заложены кирпичом);</li> <li>— Возможность увеличить мощность электричества под ваши нужды!</li> </ul> <p> <b>ВАРИАНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>—  Склад любого формата;</li> <li>—  Производство или цех;</li> <li>—  Мастерская, автосервис, столярка;</li> <li>—  Креативное пространство или шоурум;</li> <li>—  Инвестиция под сдачу в аренду — всегда высокий спрос на помещения такого формата в центре города.</li> </ul> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>ПРЕИМУЩЕСТВА:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Кирпичный, тёплый, капитальный дом;</li> <li>— Очень низкие коммунальные платежи;</li> <li>— Полностью готово к эксплуатации — заводи оборудование и начинай работать!</li> <li>— Прямая продажа от собственника, без залогов и обременений;</li> <li>— Возможна рассрочка оплаты без банка и процентов.</li> </ul> <p> Это помещение — реально редкость для центра города:</p> <p>удобная локация, правильная форма помещений, прочные полы, новые коммуникации и возможность модернизации под любые задачи!</p> <p> Цена — ниже рыночной, объект продаётся быстро!</p> <p> Звоните прямо сейчас, пока это предложение доступно.</p> <p>Организуем показ в удобное для вас время!</p> <p>О здании</p> <p>Готовность: в эксплуатации</p> <p>Тип здания: жилой дом</p> <p>Удалённость от дороги: первая линия</p> <p>Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта</p> <p>Количество парковочных мест: 20</p>				
5.	Свободного назначения, 21 м²	21	12.11.2025	670000	31905

	<p>О помещении Вход: со двора Общая площадь: 21 м² Этаж: 4 Высота потолков: 2.7 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 6 кВт, можно увеличить Отопление: центральное Тип сделки: продажа Расположение Ивановская обл., Иваново, ул. Каравайковой, 141 р-н Советский Описание Добрый день, предлагаем к продаже светлое и просторное помещение свободного назначения площадью 21 м² на 4 этаже. Подключено к электричеству и интернету, центральной отопление. В доме свежая крыша, в помещении имеется балкон. Двор не загружен. Воды и канализации нет. При желании- после покупки получаете ТУ и подводите все коммуникации. Отлично подойдет для: — Офиса/кабинета — Творческой мастерской — Склада для хранения ваших вещей О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: жилой дом Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная</p>				
6.	<p>Свободного назначения, 45 м² О помещении Вход: со двора Общая площадь: 45 м² Этаж: цокольный Отделка: без отделки Отопление: центральное Тип сделки: продажа асположение Ивановская обл., Иваново, 1-я Минеевская ул., 4 р-н Октябрьский Описание Продам нежилое помещение площадью 45 м², расположенное в цоколе жилого дома по адресу: г Иваново ул 1-я Минеевская 4. Помещение сухое, теплое, свет, есть возможность подключиться к воде. В помещении есть окно ПВХ. Возможные виды использования: - личное хранение вещей, - склад, - выращивание грибов, - выращивание зелени, - ремонт обуви, - изготовление ключей и др. Вход со двора дома.</p>	45	12.11.2025	1500000	33333

	<p>О здании</p> <p>Готовность: в эксплуатации</p> <p>Тип здания: жилой дом</p> <p>Удалённость от дороги: вторая линия и дальше</p> <p>Парковка: на улице</p>				
7.	<p>Склад, 68.6 м<sup>2</sup></p> <p>О помещении</p> <p>Вход: со двора</p> <p>Отдельный вход: есть</p> <p>Общая площадь: 68.6 м<sup>2</sup></p> <p>Этаж: цокольный</p> <p>Высота потолков: 2.2 м</p> <p>Отделка: без отделки</p> <p>Мощность электросети: 10 кВт</p> <p>Отопление: центральное</p> <p>Тип сделки: продажа</p> <p>Расположение</p> <p>Ивановская обл., Иваново, пр-т Ленина, 47</p> <p>р-н Октябрьский</p> <p>Описание</p> <p>Нежилое помещение свободного назначения. все коммуникации узаконены и проведены. Имеется сан. узел. Так же имеется охранный сигнализация.</p> <p>Помещение можно разделить на два. Есть возможность сделать вторую входную дверь.</p> <p>Использовать можно под разные варианты: хранение инвентаря, производственный склад, мастерская, выращивание грибов, мини типография.</p> <p>О здании</p> <p>Готовность: в эксплуатации</p> <p>Тип здания: жилой дом</p> <p>Парковка: на улице, бесплатная</p>	68,6	12.11.2025	4200000	61224
8.	Среднее				56081

Средняя стоимость одного квадратного метра аналогичных исследуемому объектов недвижимости составляет 56081 рубля. Стоимость зависит от состояния объекта, его местоположения.

#### Предложения аренды объектов, аналогичных исследуемому

№ п/п	Описание объекта	Площадь, кв.м	Дата	Стоимость аренды, руб./мес.	Стоимость за 1 кв.м, кв.м./мес.
1.	<p>Сдам склады в аренду 30-270м<sup>2</sup></p> <p>О помещении</p> <p>Отдельный вход: есть</p> <p>Общая площадь: 30 м<sup>2</sup></p> <p>Этаж: 1</p> <p>Тип аренды: прямая</p> <p>Арендные каникулы: есть</p> <p>Расположение</p> <p>Ивановская обл., Иваново, Ярмарочная ул.,</p> <p>9</p>	30	12.11.2025	12000	400

	<p>р-н Фрунзенский Показать карту Описание Сдам в аренду складские теплые и холодные помещения, отдельно стоящие на территории базы Хорошие подъездные пути. Территория базы охраняется и оборудована камерами видео наблюдения. Помощь в правильном выборе и индивидуальный подход к каждому клиенту. Отзывчивая Администрация! Места для стоянки грузового транспорта и легкового. О здании Тип здания: административное здание Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта</p>				
2.	<p>Свободного назначения, 70 м² О помещении Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 70 м² Этаж: 1 Отделка: чистовая Мощность электросети: 380 кВт Отопление: автономное Тип аренды: прямая Минимальный срок аренды: 6 мес. Расположение Ивановская обл., Иваново, Типографская ул., 8 р-н Фрунзенский Показать карту Описание Сдам в аренду помещение в отдельностоящем строении 70 м.кв в центре города на закрытой охраняемой территории. Высота потолков 2.7м. Проведено электричество 220В, 380в, есть все удобства. Возможна любая форма аренды. Без залога. Аренда 25000+ электроэнергия по счетчику+80% единовременная комиссия агентству О здании Тип здания: другой Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная</p>	70	12.11.2025	25000	357
3.	<p>О помещении Вход: с улицы Общая площадь: 100 м² Этаж: цокольный Высота потолков: 4 м Отделка: без отделки Тип аренды: прямая</p>	100	12.11.2025	35000	350



	<p>Арендные каникулы: есть</p> <p>Минимальный срок аренды: 12 мес.</p> <p>асположение</p> <p>Ивановская обл., Иваново, ул. Постышева, 54А</p> <p>р-н Ленинский</p> <p>Показать карту</p> <p>Описание</p> <p>Сдается помещение в проходном месте на цокольном этаже. Рядом остановка 3-я гор. больница, аптеки, продуктовый магазин, парикмахерская и т.д. Все коммуникации, отделка офисная. Стоимость 35тр + электричество. Под ПВЗ и под швейный цех не сдается.</p> <p>О здании</p> <p>Тип здания: торговый центр</p> <p>Парковка: на улице, бесплатная</p>				
4.	<p>Свободного назначения, 100 м²</p> <p>О помещении</p> <p>Вход: с улицы</p> <p>Отдельный вход: есть</p> <p>Общая площадь: 100 м²</p> <p>Этаж: 1</p> <p>Высота потолков: 3 м</p> <p>Отделка: офисная</p> <p>Тип аренды: прямая</p> <p>Арендные каникулы: есть</p> <p>Минимальный срок аренды: 3 мес.</p> <p>Платежи включены: эксплуатационные</p> <p>Расположение</p> <p>Ивановская обл., Иваново, Лежневская ул., 173А</p> <p>р-н Ленинский</p> <p>Показать карту</p> <p>Описание</p> <p>Помещение, ул. Лежневская, (р-он автовокзала), 100 кв. м, отдельный вход, электрическое отопление, 1 линия, хорошие подъездные пути, своя парковка, 450 руб. за кв. м +ком. платежи</p> <p>О здании</p> <p>Тип здания: другой</p> <p>Парковка: на улице, бесплатная</p> <p>Количество парковочных мест: 3</p>	100	12.11.2025	45000	450
5.	<p>О помещении</p> <p>Общая площадь: 73 м²</p> <p>Этаж: 1</p> <p>Отопление: автономное</p> <p>Тип аренды: субаренда</p> <p>Расположение</p> <p>Ивановская обл., Иваново, Товарная ул., 1</p> <p>р-н Советский</p> <p>Показать карту</p> <p>Описание</p> <p>Сдам в аренду от Собственника складское</p>	73	12.11.2025	21170	290

	<p>отапливаемое помещение площадью 73 м.кв. Возможность использования помещения для производственных целей.</p> <p>Электроэнергия оплачивается по индивидуальному счетчику. Plusом к арендной плате оплачиваются услуги контрольно-пропускной деятельности, уличное освещение, вывоз мусора, уборка территории (общая сумма доп.услуг 10 500 руб/мес.)</p> <p>Отдельный вход с улицы</p> <p>Телефон/интернет</p> <p>Удобные подъездные транспортные пути.</p> <p>Территория базы, на которой расположен объект, охраняется, освещается, огорожена по периметру.</p> <p>Стоимость отопления входит в арендную плату.</p> <p>Лучшие наши предложения по аренде коммерческой недвижимости в городе Иваново смотрите ниже!!!</p> <p>О здании</p> <p>Тип здания: другой</p> <p>Парковка: на улице</p>				
6.	Среднее				369

Средняя стоимость аренды аналогичных помещений составляет 369 рублей за квадратный метр в месяц.

#### **7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.**

Проведенное исследование рынка нежилых помещений г. Иваново позволило выявить следующие основные ценообразующие факторы.

##### **1. Местоположение объекта.**

Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот. Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от центра города, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 34%.

##### **2. Площадь объекта.**

Корректировке подлежат объекты недвижимости, значительно различающиеся по площади. Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 69%.

##### **3. Факт сделки (уторговывание).**

Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Диапазон корректировок колеблется от 5 до 15%.

##### **4. Передаваемые права.**

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

Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов оценки, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

5. Использование или назначение объекта.

Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые объекты стоят дороже офисно-административных, а те в свою очередь дороже производственно-складских объектов. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 71,1%.

6. Наличие инженерных коммуникаций.

В состав важных факторов включены наличие таких инженерных коммуникаций как электроснабжение, газоснабжение, корректировок колеблется от 0 до 53 %. водоснабжение и канализация. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 53 %.

### **8. Анализ наиболее эффективного использования**

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешённость – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями законодательством. об исторических зонах и экологическим

Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объект недвижимости.

Максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использования объектов будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При проведении анализа учитывалось типичное использование аналогичных нежилых помещений в ближайшем окружении, а именно - офисное, торговое и производственно складское. Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта оценки, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объектов следующие виды использования: -- офисное; торговое, сфера услуг, свободное назначение; производственно-складское.

Определение НЭИ земельного участка как условно свободного Анализ земельного участка как свободного не проводился, т.к.

Объектом оценки является встроенное помещение.

Определение НЭИ земельного участка с улучшениями Допустимость с точки зрения законодательства Оценщику не были предоставлены сведения о запретах или ограничениях на использование Объекта оценки под какие-либо нежилые функции.

На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого вида использования, а именно, офисного, торгового и производственно-складского.

При анализе оптимального варианта использования помещения, Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объектов, удовлетворяющих требованиям физической возможности, допустимости с точки зрения законодательства и финансовой целесообразности.

### **Тестирование НЭИ**

Варианты ННЭИ	Юридическая правомочность	Физическая осуществимость	Финансовая оправданность	Технические характеристики
Жилые здания и помещений	-	-	-	-
Торгово-офисное назначение	-	-	-	-
Промышленное назначение	+	+	+	+
Социально-культурное назначение	-	-	-	-

Физическая возможность.

Из выше представленной таблицы видно, что физические факторы, положительно характеризующие Объект оценки в качестве офисных, жилых и социально-культурных помещений, отсутствуют. Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объекта, конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально продуктивным будет использование Объекта под помещение производственно-складские нужды.

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

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемого объекта оценки. При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

##### Расчет стоимости доходным подходом

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования. Доходный метод в отчете применим.

При применении доходного подхода определим стоимость дохода, который возможно получить с объекта недвижимости сдавая его в аренду и, исходя из рыночной стоимости арендной платы объекта, рассчитаем стоимость объекта.

##### Расчет стоимости затратным подходом

Для целей исследования стоимости объекта стоимость замещения (Затратный метод) – затраты на создание аналогичного объекта, отвечающего тем же функциональным требованиям, что и данный объект, с применением современных материалов и строительных норм.

Учитывая конструктивные особенности объекта и занимаемый сегмент рынка, рассматриваемый Затратный метод не принимается для определения рыночной стоимости объекта.

### **Расчет стоимости сравнительным подходом**

Рыночный подход основан на сравнении объекта недвижимости с его аналогом, который имеет известную рыночную цену. Исходя из конкретного типа объекта, назначения, объема и площади помещения, материала, постройки и других типовых характеристик аналога, также учитывая сопутствующие факторы (экологическая обстановка, удаленность от населенных пунктов или от центра города, от автомагистрали и т.д., условия сделки, цена и дата продажи объекта – аналога) определяется стоимость оцениваемого объекта. Для нивелирования разброса рыночных цен и факторов окружения сравнение производится по нескольким аналогичным объектам, что позволяет в итоге получить достоверную оценку высокого уровня.

### **Сравнительный подход**

В рамках сравнительного подхода используются:

#### ***Метод сравнения продаж***

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым по - парным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Именно данный метод в рамках сравнительного подхода дает наиболее точный результат на развитом рынке, в связи с вышесказанным оценщик пришел к выводу о возможности использования сравнительного подхода в оценке.

### ***Метод выделения***

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый объект;

- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя объекты, аналогичные оцениваемому;

- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый объект, по каждому из выбранных факторов стоимости;

- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый объект;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый объект;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый объект, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений объекта;

Стоимость замещения или стоимость воспроизводства объекта исследования определяется с использованием соответственно ресурсных методов или базисных (индексных, компенсационных) методов (при этом предпочтение следует отдавать ресурсным методам). При определении стоимости замещения или воспроизводства необходимо учитывать прибыль предпринимателя и все виды износа улучшений.

Ресурсные методы определения стоимости замещения или стоимости воспроизводства состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

Базисные методы определения стоимости замещения или стоимости воспроизводства основаны на использовании системы текущих и прогнозных индексов пересчета сметной стоимости по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне цен. К базисному уровню цен относятся действующие нормы и цены 1969г., 1984г., 1991г., 1998г., 2001г. Индексы пересчета сметной стоимости из базисного уровня цен в цены, действующие на дату оценки, устанавливаются, как правило, региональными центрами по ценообразованию в строительстве.

Прибыль предпринимателя — это величина рыночно обоснованной прибыли за организацию и (или) реализацию доходного проекта. Прибыль предпринимателя оценивается как разность между ценой продажи актива и затратами на его создание, либо затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости. Прибыль предпринимателя также может быть рассчитана по нормам отдачи при наиболее вероятном альтернативном вложении капитала.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка необходимо учесть величину накопленного износа улучшений.

Накопленный износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ — потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей их эксплуатационной пригодности.

Функциональный износ — потеря стоимости улучшений из-за несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономический износ — потеря стоимости объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов стоимости.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Накопленный износ может определяться как сумма физического, функционального и экономического износа.

Накопленный износ может определяться в целом на основе оценки действительного возраста и экономической жизни улучшений оцениваемого земельного участка.

Накопленный износ также может определяться в целом, либо по отдельности, с учетом каждого вида износа. При оценке накопленного износа в целом, используются методы, основанные на оценке возраста объекта (метод экономического возраста и модифицированный метод экономического возраста) и метод сравнения продаж. Точность методов, основанных на оценке возраста объекта, зависит от корректности определения общей экономической жизни и эффективного возраста объекта. При оценке накопленного износа по отдельности используется метод разбивки.

Методом экономического возраста накопленный износ определяется в процентах путем деления эффективного возраста объекта на срок его экономической жизни и умножения на сто. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на аналитической основе, учитывающей экономическую полезность оцениваемого объекта. Эффективный возраст объекта оценки принимается равным его фактическому возрасту при условии нормальной технической эксплуатации по соответствующим нормам и правилам, и надлежащего технического состояния. Эффективный возраст объекта оценки принимается больше его фактического возраста при условии плохой технической эксплуатации и техническом состоянии ниже, чем надлежащее. Эффективный возраст объекта оценки принимается меньше его фактического возраста при условии хорошей технической эксплуатации и техническом состоянии выше, чем надлежащее. Экономический срок жизни равен сумме фактического возраста и оставшегося эффективного возраста. Экономический срок жизни принимается равным нормативному сроку жизни (службы), при условии надлежащего технического состояния и использования объекта оценки. Экономический срок жизни объекта недвижимости определяется на аналитической основе, учитывающей экономическую полезность оцениваемого объекта.

Модифицированным методом экономического возраста накопленный износ определяется в денежных единицах как сумма устранимого и неустраняемого износа объекта недвижимости. Устранимый износ приравнивается к затратам на устранение имеющихся признаков износа и определяется существующими дефектами эксплуатации улучшений и их несоответствием требованиям и ожиданиям рынка. Неустраняемый износ рассчитывается путем деления эффективного возраста объекта на срок его экономической жизни и умножения полученной величины на разность между стоимостью создания и величиной устранимого износа.

Методом сравнения продаж накопленный износ определяется в процентах путем оценки износа на основе оценки износа по аналогичным объектам недвижимости, рассчитываемой на основе разности между стоимостью создания аналогичных объектов и их рыночной стоимостью.

Методом разбивки отдельно оцениваются физический, функциональный и внешний износы, полученные величины потом складываются.

В рамках оценки физического износа отдельно оценивается устранимый и неустраняемый износ. Полученные величины устранимого и неустраняемого физического износа потом складываются. Устранимый физический износ равен затратам на его устранение. Неустраняемый физический износ рассчитывается отдельно по конструктивным элементам, физический срок жизни которых меньше срока жизни здания (короткоживущим элементам), и по конструктивным элементам, физический срок жизни которых равен сроку жизни здания (долгоживущим элементам). Неустраняемый физический износ для обоих видов элементов определяется в денежных единицах путем деления физического возраста элемента на срок его физической жизни и умножения полученной величины на стоимость создания данного элемента.

В рамках оценки функционального износа отдельно оценивается устранимый и неустраняемый износы, полученные величины потом складываются.

Устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления или модернизации элементов улучшений;
- недостатками, требующими замены элементов улучшений;
- недостатками, требующими устранения элементов улучшений.

Устранимый функциональный износ за счет недостатков, требующих добавления или модернизации элементов улучшений, равен затратам на выполнение требуемых добавлений или проведение модернизации соответственно.

Устранимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены, равен их стоимости воспроизводства, плюс издержки на создание новых позиций, плюс издержки на демонтаж существующих элементов, минус стоимость возврата материалов, если возврат имеет место.

Устранимый функциональный износ за счет недостатков, требующих устранения равен их стоимости воспроизводства, плюс издержки на демонтаж, минус стоимость возврата материалов, если возврат имеет место.



Неустранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими замены или модернизации элементов улучшений;
- недостатками, требующими устранения элементов улучшений.

Неустранимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации элементов, равен текущей стоимости потерь доходов (или стоимости дополнительных расходов), связанных с наличием данных позиций.

Неустранимый функциональный износ за счет позиций, требующих устранения равен их стоимости воспроизводства плюс текущая стоимость потерь доходов (например, дополнительных расходов), связанных с наличием данных позиций.

Внешний износ относится к объекту недвижимости в целом и, как правило, является неустранимым износом. Основными способами оценки внешнего износа являются:

определение потерь рыночной стоимости путем капитализации потерь чистых доходов (или прибыли) из-за присутствия негативных внешних факторов;

определение путем сравнения продаж потерь рыночной стоимости из-за присутствия негативных внешних факторов.

### ***Метод распределения***

Метод распределения используется для оценки объектов недвижимости.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной стоимости объекта недвижимости;
- соответствие использования объекта исследования наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости — аналогов объекта недвижимости;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

Методы сравнительного подхода:

- метод сравнительной единицы (сравнения продаж);
- метод валового рентного мультипликатора.

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы (сравнения продаж), как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок нежилой недвижимости достаточно полно представлен в открытых источниках информации частными объявлениями о продаже нежилой недвижимости, содержащими достаточное количество рыночной информации, в достоверности которой у оценщика нет причин сомневаться.

**Этапы применения сравнительного подхода к оценке:**

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;

- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. То есть следует, что метод основан на принципе замещения.

В соответствии с методом сравнения рыночных продаж, стоимость объекта недвижимости определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сопоставимых) объектов, после корректировки этих цен на отличия между оцениваемым Объектом и объектами-аналогами.

*При отсутствии информации о ценах продаж подобных объектов сравнительный анализ допускается производить по ценам предложения с корректировкой на стоимость реальной сделки.*

Метод наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Как правило, эти объекты не являются источником производства дохода (коттеджи, квартиры, небольшие коммерческие объекты).

При продаже больших доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или не полна, поэтому в таких случаях методом сравнения продаж целесообразно определять диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости.

Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому объекту на дату оценки, выполнялись корректировки продажной цены (цены предложения) объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения.

Принято выделять 5 основных элементов сравнения, которые анализируются в обязательном порядке:

- Права собственности на недвижимость,
- Условия финансирования,
- Условия и время продажи,
- Месторасположение,
- Физические характеристики.

Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применялись количественные и качественные методики.

В данной работе в качестве базы используются стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади объектов – аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом и выступающих на рынке недвижимости в качестве объектов купли – продажи, предложенных на интернет-порталах по размещению информации о продаже объектов недвижимости.

На момент проведения оценки на рынке было предложено несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов - сравнение проводилось по объектам, наиболее эффективное использование которых заключается в том, что объекты расположены на первом и цокольном этажах здания, и процентное соотношение занимаемых площадей на первом этаже и в цокольном или подвальном этажах, аналогично объекту исследования. Данные о сравниваемых объектах представлены в Таблице выше. В качестве аналогов примем объекты

Таким образом, в настоящем Отчёте оценка рыночной стоимости нежилого помещения, будет произведена сравнительным подходом: методом сравнения продаж и доходным подходами.

Приведенные объекты-аналоги наиболее сопоставимы с объектом оценки по:

- назначению;
- по площади;

- качественным и конструктивным показателям.

Специалист допускает, что судьбе исследуемого объекта и объектов-аналогов следует земля, необходимая для обслуживания этих зданий, на которой они расположены.

Объекты наиболее близки по своим характеристикам исследуемому, линейный коэффициент корреляции стоимости одного квадратного метра у выбранных объектов наименьший по отношению к другим объектам.

### **Рассчитаем стоимость сравнительным подходом**

Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому объекту на дату оценки, выполнялись корректировки продажной цены (цены предложения) объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения.

Принято выделять 5 основных элементов сравнения, которые анализируются в обязательном порядке:

Права собственности на недвижимость,

- Условия финансирования,
- Условия и время продажи,
- Месторасположение,
- Физические характеристики.

Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применялись количественные и качественные методики.

В данной работе в качестве базы используются стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади объектов – аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, предложенных на интернет-ресурсах.

Приведенные объекты-аналоги наиболее сопоставимы с объектом оценки по:

- назначению;
- по площади;
- качественным и конструктивным показателям.

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК**

### **Способ внесения корректировок**

В ходе анализа цены предложений были откорректированы с учетом различий, существующих между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости здания. Оценщик учёл следующие виды корректировок:

#### **Расчет корректировок.**

**1. Передаваемые права.** Корректировка по данному фактору не проводилась.

**2. Условия финансового расчета.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

**3. Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

**4. Назначение, использование.**

При выборе объектов аналогов оценщик использовал информацию, экспозиция которых находилась в колонке о коммерческой недвижимости, объекты экспонируются как помещения свободного назначения, расположенные в подвальных и цокольных этажах, с предположением использовать под склад, местонахождение объектов аналогов в черте города Иваново.

#### **5. Местоположение.**

Корректировка не требуется

#### **6. Физическое состояние.**

Объект исследования требует ремонта, аналоги существенных ремонтов не требуют, введем корректировку на потребность в ремонте ко всем аналогам в размере 0,70, согласно Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А.Лейфера, 2021 год «Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия»

### **Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 147

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,69	0,72

#### **7. Корректировка на коэффициент загрузки**

Корректировка не требуется

**8. Корректировка на зонирование** не вводится ввиду расположения всех аналогов вне специализированных зон.

#### **9. Корректировка на торг.**

По аналогам внесена поправка на торг в размере максимального значения равного 10,6 % (коэффициент 0,894), согласно Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А.Лейфера, 2021 год «Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» Корректировка принята средняя.

## Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 214

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,6%	6,2%	15,1%
2. Специализированные высококласные складские объекты	9,9%	5,9%	14,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	6,9%	15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,7%	8,5%	19,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,2%	6,6%	15,9%

### 10. Корректировка на наличие коммуникаций.

Объект исследования не подключен к отоплению, необходимо сделать корректировку в размере 0,77 Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А.Лейфера, 2021 год «Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» к аналогам 6,7, у которых имеется доступ к отоплению.

## Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 71

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,77	0,76	0,78

### 11. Корректировка на общую площадь.

При площади до 300 кв.м. корректировка не требуется

**12. Корректировка на фактор «пешеходный трафик».**

Корректировка не требуется.

**14. Корректировка на удобство парковки.**

Корректировка не требуется

**Корректировки и расчет стоимости 1 кв.м. объекта**

<b>Номер аналога</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
Стоимость продажи, руб.	5 600 000	1 500 000	4 200 000
Общая площадь, кв.м.	195,40	45,00	68,60
Дата продажи	12.11.2025	12.11.2025	12.11.2025
Стоимость 1 кв.м. продажи, руб.	28 659,16	33 333,33	61 224,49
<b>Корректировки:</b>			
<b>Оцениваемые права</b>	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	28 659,16	33 333,33	61 224,49
<b>Условия финансирования</b>	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	28 659,16	33 333,33	61 224,49
<b>Условия продажи (поправка на торг)</b>	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	0,894	0,894	0,894
Скорректированная стоимость, руб.	25 621,29	29 800,00	54 734,69
<b>Дата продажи</b>	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	25 621,29	29 800,00	54 734,69
<b>Физические характеристики:</b>			
Тип объекта	1	1	1
Положение в доме угловая/не угловая	1	1	1
Площадь	1	1	1
Местоположение	1	1	1
Износ	1	1	1
Выход на центральную улицу	1	1	1
Наличие парковки	1	1	1
Подъездные пути	1	1	1
Потребность в ремонте	0,7	0,7	0,7
Поправка на дедозагрузку	1	1	1
Отопление, канализация, водоснабжение, электросн.	1	0,77	0,77
Расположение на этаже	1	1	1
Корректировка на "пешеходный трафик"	1	1	1
Общая корректировка на физические характеристики	0,70	0,54	0,54
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	17 934,90	16 062,20	29 502,00
Удельный вес аналога в рассчитанной стоимости объекта	0,33	0,33	0,33
Стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта, руб.	20 954,70		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	951 344		

Стоимость объекта, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, с учетом НДС, с учетом округления составит: 950000 (Девятьсот пятьдесят тысяч) рублей.

**Рассчитаем стоимость объекта исследования доходным подходом.**

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования. В нашем случае сдача объекта в аренду экономически целесообразна и возможна. В связи с этим доходный метод в отчете применим.

Метод прямой капитализации позволяет оценить объект недвижимости исходя из доходов, которые потенциально можно получить от его эксплуатации. В нашем случае доход приносит сдача в аренду офисных помещений с соответствующими доп. услугами.

Для определения дохода, которые может принести объект оценки в настоящих рыночных условиях, использовались данные рынка недвижимости. При исследовании рынка установлено, что средняя стоимость аналогичных объектов при сдаче в аренду составляет 369 руб. за кв.м. в месяц с учетом НДС. Для целей настоящего расчета считаем, что коммунальные платежи осуществляет арендатор.

С учетом состояния объекта принимаем корректировку 0,74 к средней арендной плате. Лейфер Л.А. Согласно справочника оценщика недвижимости. Том 1. Нижний Новгород, 2021. Арендную ставку принимаем равной 258,3 рубля за кв. м. в мес.

состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)			
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76

В соответствии с этими данными потенциальный валовой годовой доход:

$$\text{ПВД} = 358,3 \text{ руб. за кв.м. в месяц} \times 12 \text{ мес.} \times 45,4 \text{ кв.м.} = 140721,84 \text{ руб./год}$$

Поскольку принятые выше показатели предполагают, что эксплуатационные расходы несет арендатор, то чистый эксплуатационный доход (ЧЭД) с учетом потерь на недогрузку, которые приняты в размере 5 %, ([http://www.areall.ru/custom/analytical\\_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf](http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf), стр. 10) составляет:

$$\text{ЧЭД} = 133685,75 \text{ руб.}$$

Рассчитаем ставку капитализации (i) методом кумулятивного построения:

$$i = i_o + i_l + i_c + i_{in} + n_k$$

где

$i_o$  – безрисковая ставка доходности, %;

$i_l$  – премия за низкую ликвидность, %;

$i_c$  – премия за риск вложения в недвижимость, %;

$i_{in}$  – премия за инвестиционный менеджмент, %;

$n_k$  – норма возврата капитала, %.

Безрисковая ставка доходности - ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата». В качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по значению бескупонной доходности государственных облигаций. Для целей настоящего отчета принимаем процент бескупонная доходность государственных облигаций, которая в среднем по данным сайта [http://www.cbr.ru/hd\\_base/?Prtid=gkoofz\\_mr](http://www.cbr.ru/hd_base/?Prtid=gkoofz_mr) равна 8,01% на дату оценки.



Премия за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне долларовой инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемых объектов на рынке. Для целей настоящего отчета принята величина среднегодовой долларовой инфляции за последние 10 лет в размере 1,72% (по данным [http://fin-plus.ru/ru/info/inflation\\_index/USA](http://fin-plus.ru/ru/info/inflation_index/USA));

Премия за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности. По данным ОАО «СК «Альянс» размер страховых отчислений за данный период для объектов, аналогичных оцениваемому, составляет в среднем 0,5%.

Премия за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки. Коэффициент недогрузки равен 2,3 %.

Норма возврата капитала принята экспертно для целей настоящего отчета в размере 2 %.

$$i = 8,95 + 1,92 + 0,5 + 2,3 + 2 = 14,53\%$$

Текущая стоимость оцениваемого объекта с учетом ставки капитализации составляет:  
 $C = 133685,75 : 0,1453 = 920067$  руб.

**Таким образом, стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет**

**920000 (Два миллиона девятьсот девятнадцать тысяч пятьсот восемьдесят) рублей.**

## 11. Согласование результатов

Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости.

Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В работе использовался только сравнительный метод и доходный подходы.

В ходе проведенного исследования по оценке стоимости объекта были получены следующие результаты:

Таблица 1.11

№ п/ п	Наименование	Рыночная стоимость рассчитанная		
		затратным подходом, руб.	сравнительным подходом, руб.	доходным подходом, руб.
1	рыночная стоимость права собственности на земельный участок	Не применялся	950000	920000
2	Весовые коэффициенты, %	0	50	50
3	Доля каждого метода в стоимости, руб.		475000	460000
	Итоговая стоимость, руб.	935000		

Согласованный результат 935000 (Девятьсот тридцать пять тысяч) рублей

Так как продавцами на рынке являются как физические, так и юридические лица, то оценщик допускает, что в стоимость объектов аналогов указана продавцами с учетом НДС, а значит и стоимость объекта оценки включает в себя стоимость НДС 20%.

Без учета НДС стоимость объекта исследования составит 779167 (Семьсот семьдесят девять тысяч сто шестьдесят семь) рублей.

## **12. Вывод об итоговой стоимости объектов оценки**

Рыночная стоимость арендуемого имущества казны Ивановской области: - нежилое помещение, площадью 45,5 кв.м., к.н. 37:24:010101:8222, адрес: Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д. 43, помещения 31, 32, 33, 34, 35, 36 (ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: аренда, дата государственной регистрации 15.02.2021 № 37:24:010101:8222-37/073/2021-2; срок действия с 15.02.2021 по 08.02.2026, лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Основа», основание государственной регистрации: договор аренды, № 03/2021, выдан 09.02.2021) составляет:

**935000 (Девятьсот тридцать пять тысяч) рублей с учетом НДС**

**779167 (Семьсот семьдесят девять тысяч сто шестьдесят семь) рублей без учета НДС**

Оценщик

А.А. Абрамов

### 13. Приложения

#### Информация об объектах-аналогах

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/nezhiloe\\_kommercheskoe\\_pomeschenie\\_7451729701?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOY2FWRHdrcmlMYWRGZHVKIj9CG49Bz8AAAA](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_kommercheskoe_pomeschenie_7451729701?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOY2FWRHdrcmlMYWRGZHVKIj9CG49Bz8AAAA)

**Нежилое коммерческое помещение**

2 650 000 ₽ за всё

82 813 ₽ за м²

Показать телефон  
в 936 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Анна  
Частное лицо  
На Авито с 2014 года  
Документы проверены Экоклад: -54 кг CO<sub>2</sub>

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_7707652472?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOY2FWRHdrcmlMYWRGZHVKIj9CG49Bz8AAAA](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7707652472?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOY2FWRHdrcmlMYWRGZHVKIj9CG49Bz8AAAA)

**Свободного назначения**

6 780 000 ₽ за всё

96 857 ₽ за м²

Показать телефон  
в xxxxxx-xx-xx

Агентство недвижимости "Капитал"  
Компания  
На Авито с 2019 года  
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Светлана

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploschad\\_7729803722](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7729803722)

14 4.3 www.avito.ru Торговая площадь в Иваново | Пр... 90% Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

## Торговая площадь

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

**5 200 000 ₽ за всё**  
57 778 ₽ за м²

Показать телефон  
8 961 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Михаил  
Компания  
На Авито с 2011 года  
Документы проверены

0°C Облачно Поиск 10:23 12.11.2025

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_195.4\\_m\\_7630578506](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_195.4_m_7630578506)

14 4.3 www.avito.ru Свободного назначения, 195.4 м²... 90% Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

## Свободного назначения, 195.4 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

**5 600 000 ₽ за всё**  
28 659 ₽ за м²

Показать телефон  
8 936 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр Новостроек  
Компания  
На Авито с 2016 года  
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

0°C Облачно Поиск 10:26 12.11.2025



[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_21\\_m\\_4654669592?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOY2FWRHdrcmlMYWRGZHVKIj9CG49Bz8AAAA](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_21_m_4654669592?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOY2FWRHdrcmlMYWRGZHVKIj9CG49Bz8AAAA)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The title is "Свободного назначения, 21 м²". The price is "670 000 Р за всё" (31 905 Р за м²). The main image shows the exterior of a multi-story building. To the right of the image are buttons: "Показать телефон" (Show phone), "Написать сообщение" (Write message), and a section "Спросите у продавца" (Ask the seller) with a "Здравствуйте!" (Hello!) button and several question buttons: "А есть планировка?", "Ещё продаёте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". Below the main image is a row of smaller thumbnail images. At the bottom right, the seller is identified as "ООО 'Электромонтаж'" (Company), "На Авито с 2009 года" (On Avito since 2009), and "Реквизиты проверены" (References checked).

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_45\\_m\\_4269420111?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkQTBUZTFpbzlmZzhOYWsxIjt9giDNwD8AAAA](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45_m_4269420111?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkQTBUZTFpbzlmZzhOYWsxIjt9giDNwD8AAAA)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The title is "Свободного назначения, 45 м²". The price is "1 500 000 Р за всё" (33 333 Р за м²). The main image shows the interior of a large, empty room with a concrete floor and walls. To the right of the image are buttons: "Показать телефон" (Show phone), "Написать сообщение" (Write message), and a section "Спросите у продавца" (Ask the seller) with a "Здравствуйте!" (Hello!) button and several question buttons: "А есть планировка?", "Ещё продаёте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". Below the main image is a row of smaller thumbnail images. At the bottom right, the seller is identified as "Альбина Агентство недвижимости" (Company).

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sklad\\_68.6\\_m\\_7510805620?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzT0x2d3dUY0ZXbWdpR01rIjt90pqynz8AAAA](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_68.6_m_7510805620?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzT0x2d3dUY0ZXbWdpR01rIjt90pqynz8AAAA)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a warehouse. The title is "Склад, 68.6 м²". The price is "4 200 000 ₽ за всё" (4,200,000 rubles for everything). Below the title, there are buttons for "В избранное", "Сравнить", "Заметка", and "Скачать презентацию". A large photo shows the interior of the warehouse, which is empty and has a concrete floor. To the right of the photo, there are two buttons: "Показать телефон" (Show phone) and "Написать сообщение" (Write message). Below these buttons, there is a section titled "Спросите у продавца" (Ask the seller) with a text input field and a "Здравствуйте!" (Hello!) button. There are also several question buttons: "А есть планировка?" (Is there a floor plan?), "Ещё продаёте?" (Are you still selling?), "Торг уместен?" (Is bargaining appropriate?), and "Когда можно посмотреть?" (When can I see it?). At the bottom right, it says "Пользователь: Частное лицо" (User: Private person) and "Документы проверены" (Documents checked).

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_sklady\\_varendu\\_30-270m2\\_721664547?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJva2U2a21XTUFaaEFBc3hxIjt9wCjzPj8AAAA](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_sklady_varendu_30-270m2_721664547?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJva2U2a21XTUFaaEFBc3hxIjt9wCjzPj8AAAA)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for warehouse rental. The title is "Сдам склады в аренду 30-270м²". The price is "400 ₽ в месяц за м²" (400 rubles per month per square meter). Below the title, there are buttons for "В избранное", "Сравнить", "Заметка", and "Скачать презентацию". A large photo shows the exterior of a long, single-story brick building with a corrugated metal roof. To the right of the photo, there are two buttons: "Показать телефон" (Show phone) and "Написать сообщение" (Write message). Below these buttons, there is a section titled "Спросите у арендодателя" (Ask the landlord) with a text input field and a "Здравствуйте!" (Hello!) button. There are also several question buttons: "А есть планировка?" (Is there a floor plan?), "Ещё сдаёте?" (Are you still renting?), "Торг уместен?" (Is bargaining appropriate?), and "Когда можно посмотреть?" (When can I see it?). At the bottom right, it says "ИвановоСнаб" (IvanovoSupply), "5.0 ★★★★★ 5 отзывов" (5.0 stars, 5 reviews), "Компания" (Company), and "На Авито с 2012 года" (On Avito since 2012).

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_70\\_m\\_7813655161?context=H4sIAAAAAAAAA wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJva2U2a21XTUFaaEFBc3hxIjt9wCjzPj8AAAA](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70_m_7813655161?context=H4sIAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJva2U2a21XTUFaaEFBc3hxIjt9wCjzPj8AAAA)

**Свободного назначения, 70 м²**

**25 000 ₽ в месяц**

357 ₽ в месяц за м², без залога

Показать телефон  
в 961 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей Колегов  
Арендодатель  
На Авито с 2017 года  
Документы проверены

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_100\\_m\\_2715483256?context=H4sIAAAAAAAAA wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJva2U2a21XTUFaaEFBc3hxIjt9wCjzPj8AAAA](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2715483256?context=H4sIAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJva2U2a21XTUFaaEFBc3hxIjt9wCjzPj8AAAA)

**Свободного назначения, 100 м²**

**35 000 ₽ в месяц**

350 ₽ в месяц за м², залог 35 000 ₽

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий  
5.0 ★★★★★ 5 отзывов  
Компания  
На Авито с 2012 года



[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_100\\_m\\_4393930862?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_4393930862?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The title is "Свободного назначения, 100 м²". The price is "45 000 Р в месяц". Below the title are buttons: "В избранное", "Сравнить", "Заметка", and "Скачать презентацию". A large photo shows an empty room with a tiled floor and white walls. To the right of the photo is a green button "Показать телефон" and a blue button "Написать сообщение". Below these buttons is a section "Спросите у арендодателя" with a text input field and a "Здравствуйте!" button. At the bottom, there is a section "ИВАНОВСКЛАД" with a "Реквизиты" button. The browser's address bar shows the URL and the page title "Свободного на...". The taskbar at the bottom shows the date 12.11.2025 and the time 15:17.

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sklad\\_73\\_m\\_1705768510?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJva2U2a21XTUFaaEFBc3hxIjt9wCjzPj8AAAA](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_73_m_1705768510?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJva2U2a21XTUFaaEFBc3hxIjt9wCjzPj8AAAA)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The title is "Склад, 73 м²". The price is "290 Р в месяц за м²". Below the title are buttons: "В избранное", "Сравнить", "Заметка", and "Скачать презентацию". A large photo shows the exterior of a brick building with a green door and a red fire alarm box. To the right of the photo is a green button "Показать телефон" and a blue button "Написать сообщение". Below these buttons is a section "Спросите у арендодателя" with a text input field and a "Здравствуйте!" button. At the bottom, there is a section "ИВАНОВСКЛАД" with a "Реквизиты" button. The browser's address bar shows the URL and the page title "Склад, 73 м² в...". The taskbar at the bottom shows the date 12.11.2025 and the time 15:20.

### Фото объекта

Общий вид здания, в котором расположен объект оценки.





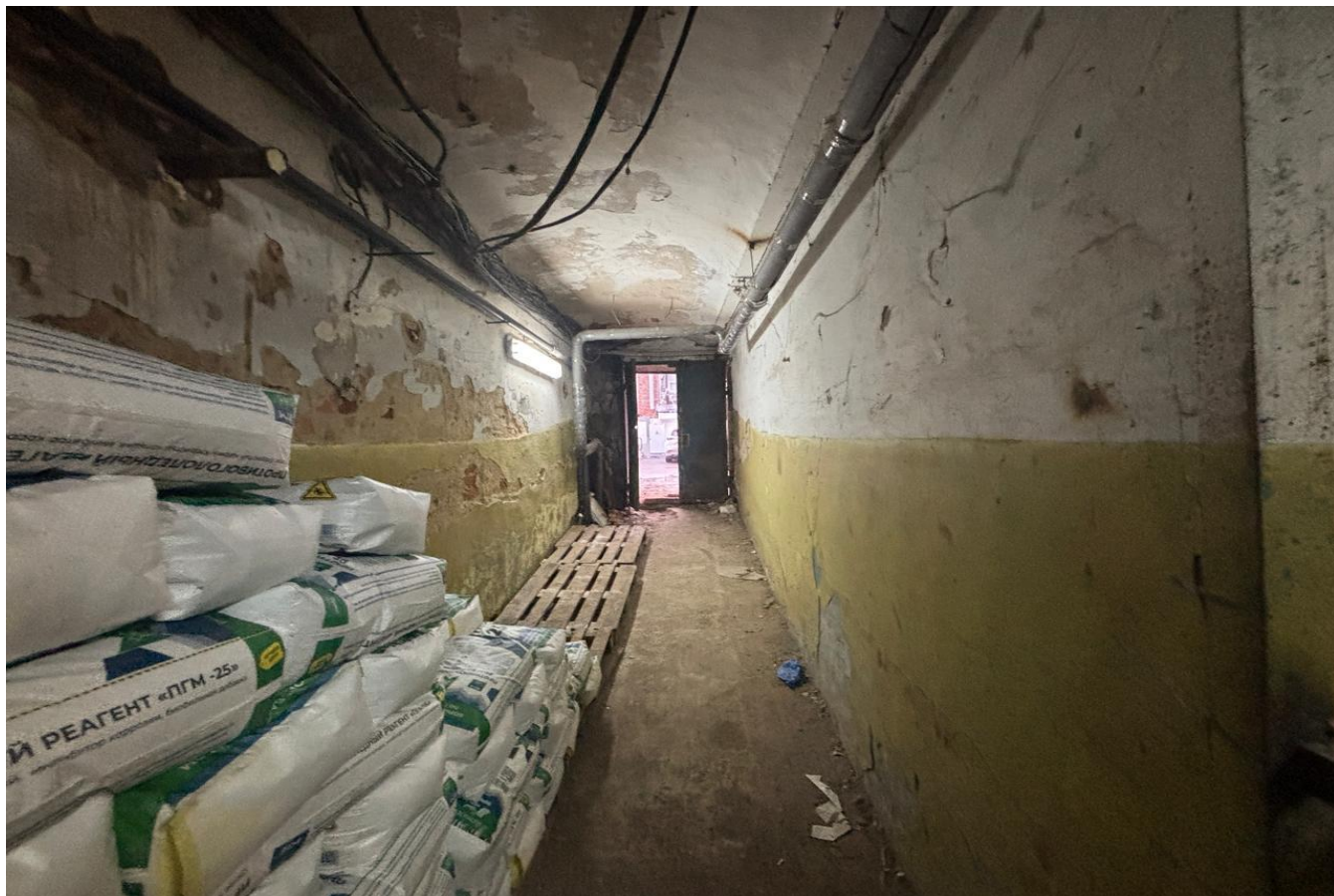


Внутренний двор здания





Вход в подвальные помещения

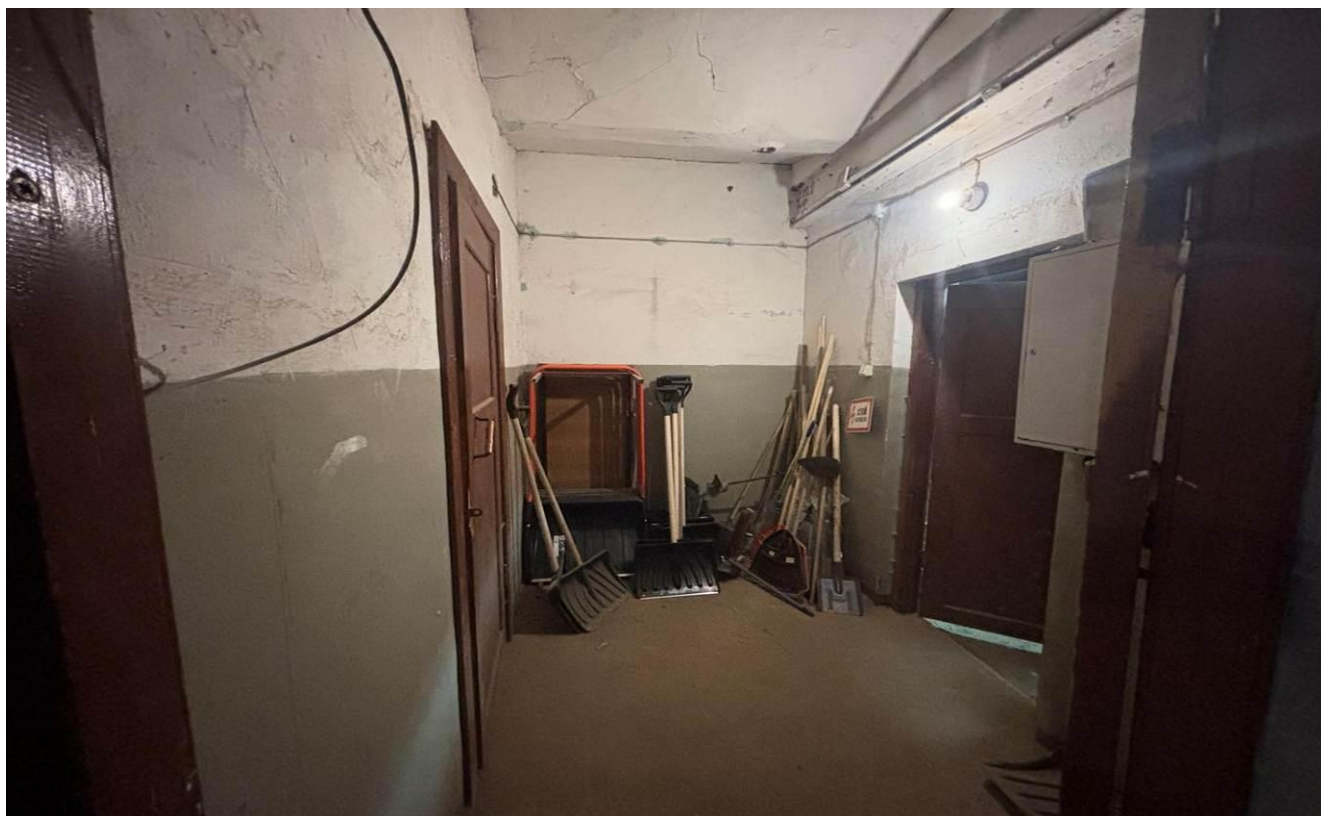




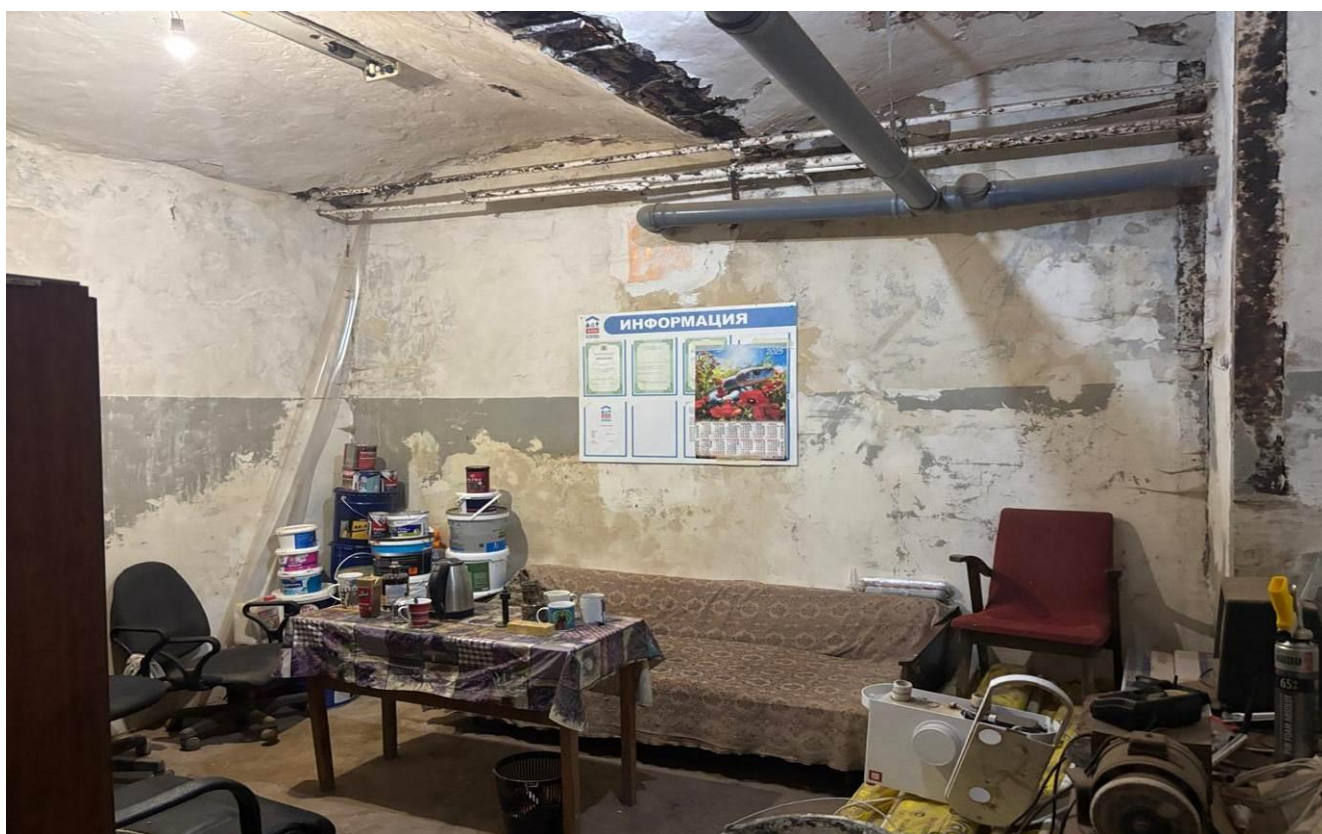
Вход в объект исследования



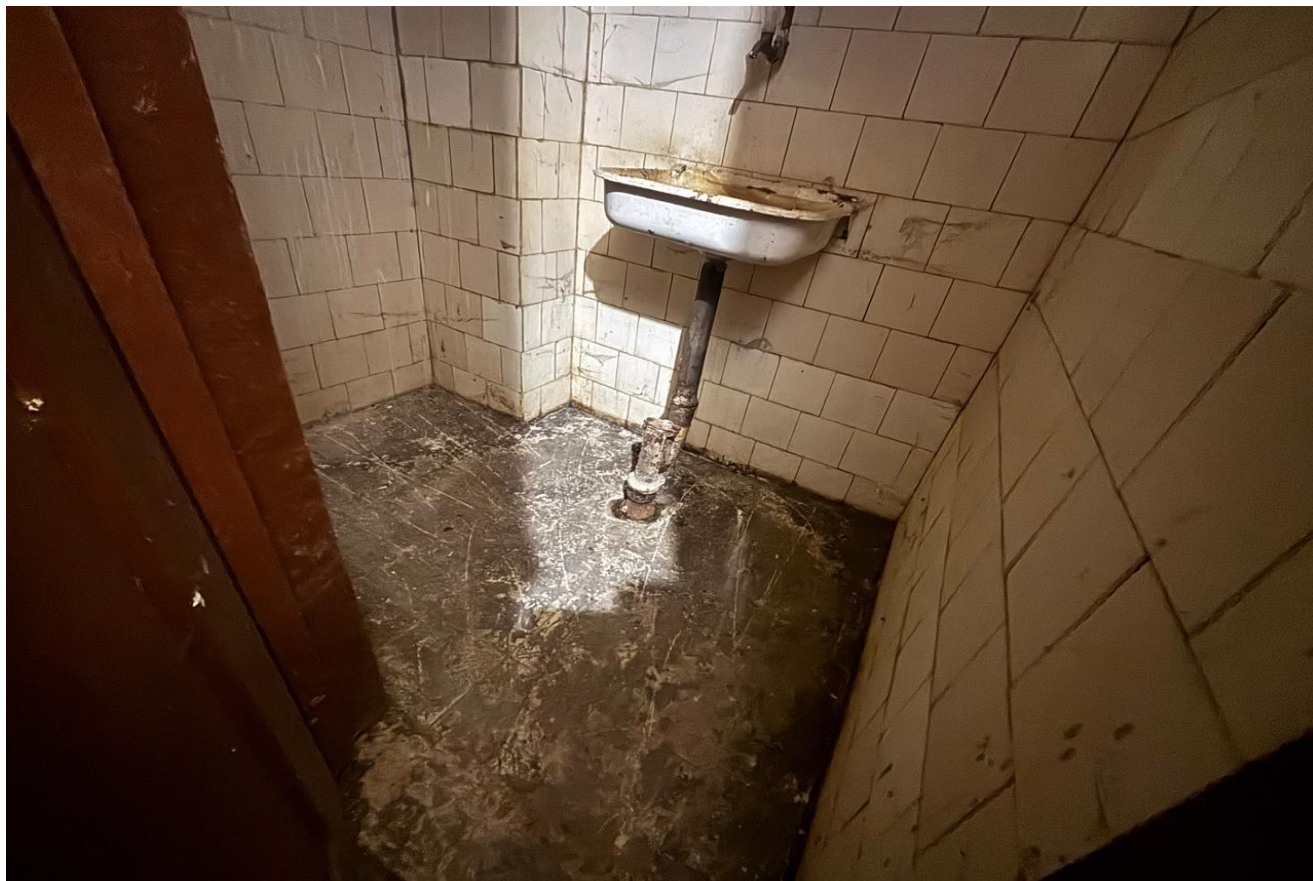
Помещения объекта исследования

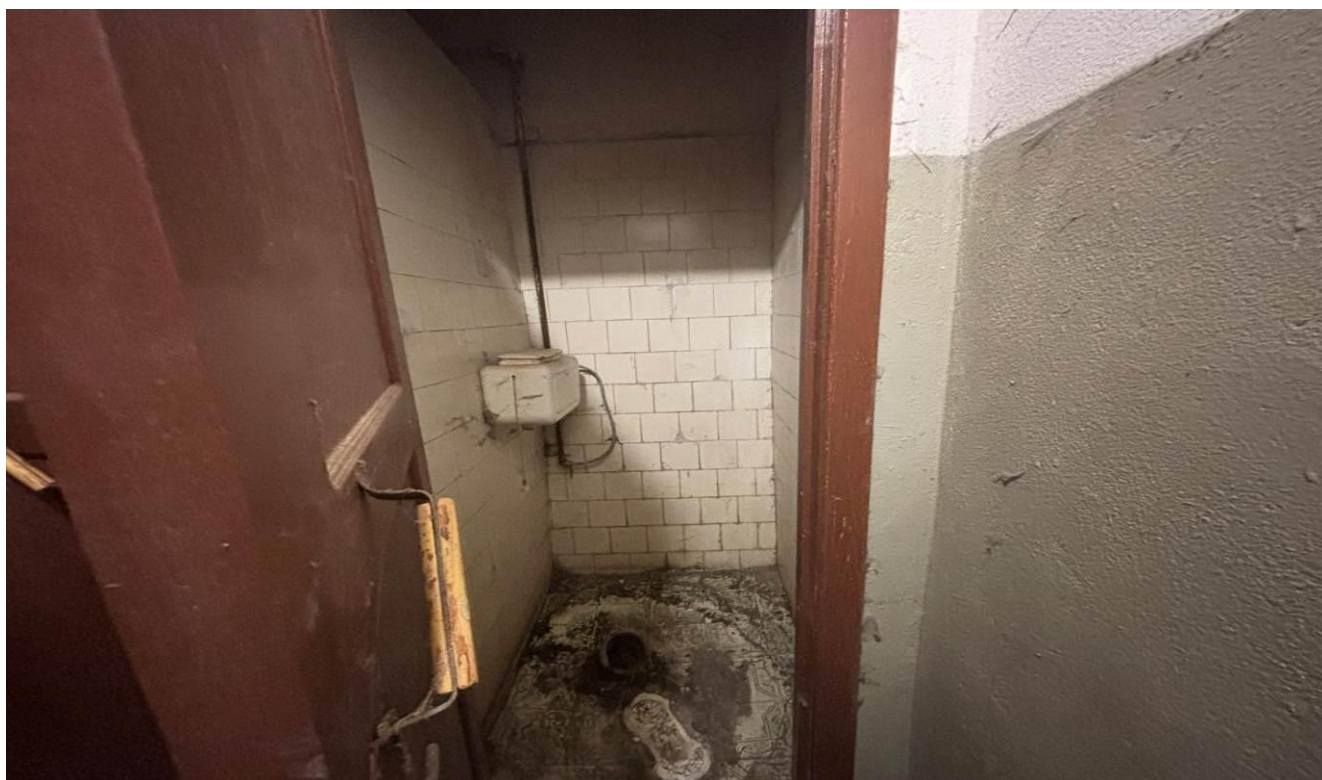














## Технические документы

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области  
входит в состав публично-правовой компании "Росреестр"

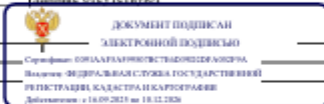
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.10.2025, поступившего на рассмотрение 22.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
22.10.2025г. № КУВИ-001/2025-195339337	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 5
37.24.010101.8222	
Номер кадастрового квартала:	37.24.010101
Дата присвоения кадастрового номера:	18.12.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 43, пом. 31,32,33,34,35,36
Площадь, м2:	45.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1563772.13
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37.24.010101.818
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилому помещению наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
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 "визуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
22.10.2025г. № КУВИ-001/2025-195339337	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 5
37.24.010101.8222	
Получатель выписки:	Иванкина Ольга Алексеевна (действующий) на основании документа "ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ"



полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.10.2025г. № КУВН-001/2025-19539337			
Кадастровый номер:		37:24:010101:8222	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:010101:8222-37:001/2017-1 18.12.2017 17:22:09
3	Документы-основания	3.1	Соглашение о реальном разделе объекта недвижимого имущества и прекращении права общей долевой собственности (раздел) (№43), выдан 12.03.2008 Дополнительное соглашение от 17.04.2008г к Соглашению о реальном разделе объекта недвижимого имущества и прекращении права общей долевой собственности от 12.03.2008 г. (№43), выдан 17.04.2008 Соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на нежилое строение (№43), выдан 25.08.2003 Постановление Главы администрации города Иванова №186 (№43), № 186, выдан 16.03.1995
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	15.02.2021 10:45:08	
	номер государственной регистрации:	37:24:010101:8222-37:073/2021-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.02.2021 по 08.02.2026 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Управляющая компания "Основа", ИНН: 3702175462, ОГРН: 1173702007764	



документ подписан

электронной подписью

Сертификат: ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ  
Владельцем: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 16.09.2013 по 18.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.10.2025г. № КУВН-001/2025-19539337			
Кадастровый номер:		37:24:010101:8222	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 03/2021, выдан 09.02.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правоприращения и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



документ подписан

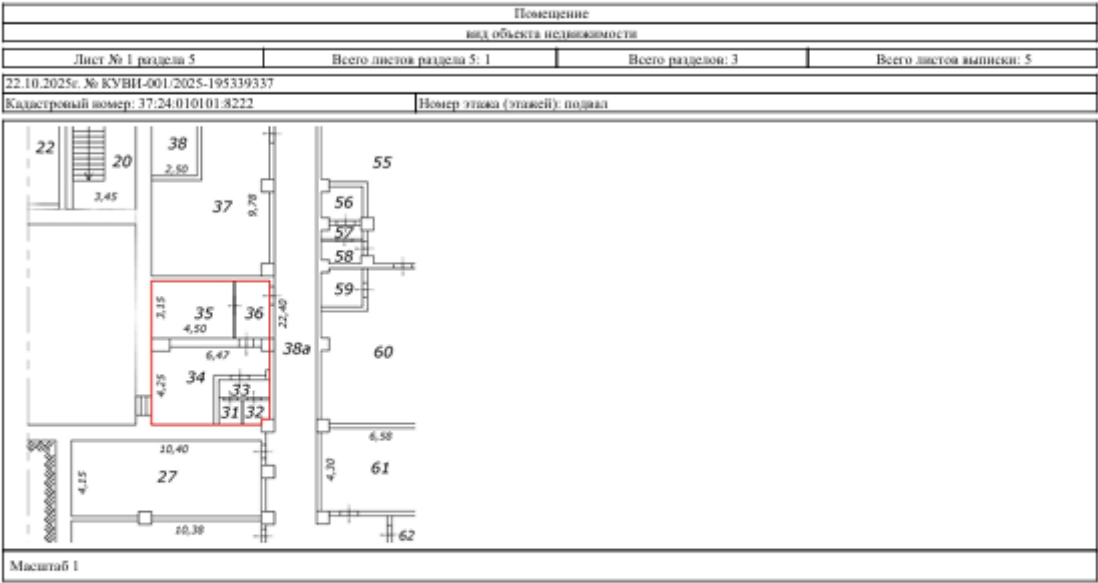
электронной подписью

Сертификат: ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ  
Владельцем: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 16.09.2013 по 18.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожиловым Александром Владимировичем Подпись (ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ) Действительна с 16.09.2015 по 18.12.2026	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 045673-1 « 15 » ноября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Абрамову Андрею Анатольевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » ноября 2024 г. № 380

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » ноября 20 27 г.

АО-ОСЭЭЭЭ, Москва, 2024 г., № 13 № 808









29808919



# ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 4091R/776/50021/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «17» июня 2025 г.

## Страховщик

АО «АльфаСтрахование»  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15  
ИФН 7713056834 КПП 772501001  
Расчетный счет: 40701810301850000366 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК 044525593  
Лицензия СИ №2239 от «16» сентября 2024 г.

## Страхователь

Абрамов Андрей Анатольевич  
Дата рождения 05.09.1969  
ИНН: 370220652903  
Паспорт серия 2414 номер 729114

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/uploads/Block/2c47c481c19ff1c1c3a6be256cd966a9af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

## Период страхования

С «18» июня 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «17» июня 2026 г. (Период страхования)

## Страховая сумма

300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

## Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

## Страховая премия

1 000,00 (Одна тысяча и 00/100) рублей  
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «18» июня 2025 г.

## Франшиза

Не установлена.

## Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

## Территория страхования

Российская Федерация.  
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Аппалова Ирина Анатольевна



## Контактная и справочная информация

\*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Tele2, Тинькофф мобайл  
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ  
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО  
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков





31375175



# ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 4091R/776/50032/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «04» сентября 2025 г.

## Страховщик

АО "АльфаСтрахование"  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН 7713056834 КПП 772501001  
Расчетный счет: 40701810301850000366 в АО "АЛЬФА-БАНК"  
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593  
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

## Страхователь

ООО «БЮРО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ И СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ»  
153000, ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ИВАНОВО, ПР-КТ ШЕРЕМЕТЕВСКИЙ, Д. 53, ЛИТЕР А, ЭТАЖ 2, ПОМЕЩ. 16,  
ОФИС 27  
ИНН: 3702576707 КПП: 370201001  
ОГРН: 1093702001854

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

## Период страхования

С «08» сентября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «07» сентября 2026 г. (Период страхования)

## Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

## Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

## Страховая премия

6 500,00 (Шесть тысяч пятьсот и 00/100) рублей  
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «08» сентября 2025 г.

## Франшиза

Не установлена.

## Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

## Территория страхования

Российская Федерация.  
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Аппатова Ирина Анатольевна



### Контактная и справочная информация

\*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл  
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ  
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО  
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков