



УТВЕРЖДАЮ

ген.директор

Ларин О.В.

(должность, подпись, фамилия)

«12» марта 2025 года



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

Свидетельство о государственной регистрации
N997 от 8 января 2002г.

ИНН 3706009730, КПП 370601001,
г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, д. 30
тел. 8-910-693-96-69
audit37@list.ru / www.audit37.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 23/10-325

по определению рыночной стоимости арендуемого имущества
казны Ивановской области:

нежилое здание, площадью 119,3 кв.м., КН 37:24:020103:54,
адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Батурина, д. 14/12

Заказчик: Департамент управления имуществом Ивановской области

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

Эксперт-оценщик: Ларин О.В.

Дата составления: 12.03.2025г.

ИВАНОВО 2025



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

Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г. ОГРН 1023701392175

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

Адрес местонахождения: 153000, г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, д. 30

ИНН 3706009730, КПП 370601001

Реквизиты банка: Ивановское отделение № 8639 ПАО Сбербанк

БИК 042406608 кор/счет № 30101810000000000608

Расчетный счет № 40702810617000007210

Департамент управления имуществом Ивановской области

В соответствии с Государственным контрактом на оказание услуг по определению рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области №9/2025 от 19.02.2025г. ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело отчет об оценке по определению рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области: нежилое здание, площадью 119,3 кв.м., КН 37:24:020103:54, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Батурина, д. 14/12., по состоянию на 28.02.2025г.

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

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании осмотра объекта, а также информации и документации, предоставленной Заказчиком.

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

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 28.02.2025г.

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей	
		с учетом НДС/ без НДС	
1	Нежилое здание, площадью 119,3 кв.м., КН 37:24:020103:54, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Батурина, д. 14/12 (ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: аренда, дата государственной регистрации 12.11.2020 №37:24:020103:54-37/040/2020/5; срок действия с 06.11.2020 по 06.11.2030, лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Гарпикс», основание государственной регистрации: договор аренды №17/2020, выдан 06.11.2020).	6 744 693 в т.ч. НДС – 1 124 115,50	5 620 577,50

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

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ВВЦ»



Ларин О.В.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Государственным контрактом на оказание услуг по определению рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области №9/2025 от 19.02.2025г. ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело отчет об оценке по определению рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области: нежилое здание, площадью 119,3 кв.м., КН 37:24:020103:54, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Батурина, д. 14/12., по состоянию на 28.02.2025г.

Заказчик оценки	Департамент управления имуществом Ивановской области Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 Адрес для почтовой корреспонденции: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 ОГРН 1023700531800 Банковские реквизиты: Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области) Отделение Иваново Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново БИК 012406500, Кор/счет 40102810645370000025 Казн счет 03221643240000003300 л/сч 03332000760 ИНН 3728021266 КПП 370201001 ОКПО 00089187 Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail dui@ivreg.ru
Исполнитель	ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления» Юридический и почтовый адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации №997 от 8 января 2002г. Тел. 8 (49351)3-10-91 E-mail: audit37@list.ru Страховой полис № 24420B4000003 Страховое открытое акционерное общество «ВСК».
Оценщик	Ларин Олег Вячеславович. Почтовый и фактический адрес: 153000, г. Иваново, ул. Лакина, д. 1, кв. 6. Тел.:8-910-693-96-69 E-mail: audit37@list.ru - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 043192-1 от 16.08.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 366. Срок действия квалификационного аттестата до 16.08.2027г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 044514-2 от 04.10.2024г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 374. Срок действия квалификационного аттестата до 04.10.2027г. - Страховой полис № 24420B4000004. Страховое акционерное общество «ВСК».
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задачи оценки	Оценка проводится в целях определения рыночной стоимости для продажи объекта оценки
Состав оцениваемого имущества	Нежилое здание, площадью 119,3 кв.м., КН 37:24:020103:54, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Батурина, д. 14/12
Имущественные права на объект оценки (вид права, субъект права)	Нежилое здание. Вид права: собственность Департамент управления имуществом Ивановской области Выписка из ЕГРН от 30.01.2025г. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: аренда, дата государственной регистрации 12.11.2020 №37:24:020103:54-37/040/2020/5; срок действия с 06.11.2020 по 06.11.2030, лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Гарпикс», основание государственной регистрации: договор аренды №17/2020, выдан 06.11.2020.

	Земельный участок: КН 37:24:020103:40 Адрес: Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Батурина, земельный участок 14/12 Категория: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: для больницы Правообладатель: АУТОНОМНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ "ОБЛАСТНОЙ КООРДИНАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР КУЛЬТУРЫ И ТВОРЧЕСТВА", ИНН: 3702083290, ОГРН: 1053701228382 Вид права: Постоянное (бессрочное) пользование Собственник: Ивановская обл.
Вариант наиболее эффективного использования	Вариант текущего (фактического) использования объекта оценки признан наилучшим
Дата составления отчета об оценке и его номер	12.03.2025г. № 23/10-325
Действительная дата оценки	28.02.2025г.
Основание для проведения оценки	Государственный контракт на оказание услуг по определению рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области №9/2025 от 19.02.2025г.
Срок проведения оценки	19.02.-12.03.2025г.

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

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании осмотра объекта, а также информации и документации, предоставленной Заказчиком.

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

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	6 744 693	1	6 744 693
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			6 744 693

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 28.02.2025г.

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС/ без НДС	
1	Нежилое здание, площадью 119,3 кв.м., КН 37:24:020103:54, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Батурина, д. 14/12 (ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: аренда, дата государственной регистрации 12.11.2020 №37:24:020103:54-37/040/2020/5; срок действия с 06.11.2020 по 06.11.2030, лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Гарпикс», основание государственной регистрации: договор аренды №17/2020, выдан 06.11.2020).	6 744 693 в т.ч. НДС – 1 124 115,50	5 620 577,50

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: итоговая стоимость не может быть использована иначе, чем в соответствии с целями, задачами и наилучшим использованием, определенными договор (контрактом) на проведение оценочных работ (услуг). Итоговая стоимость является действительной исключительно на дату оценки.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Краткое изложение основных фактов

Заказчик оценки	Департамент управления имуществом Ивановской области Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 Адрес для почтовой корреспонденции: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18 ОГРН 1023700531800 Банковские реквизиты: Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области) Отделение Иваново Банка России // УФК по Ивановской области г. Иваново БИК 012406500, Кор/счет 40102810645370000025 Казн счет 03221643240000003300 л/сч 03332000760 ИНН 3728021266 КПП 370201001 ОКПО 00089187 Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail dui@ivreg.ru
Цель оценки	Определение величины рыночной стоимости
Вид стоимости	В соответствии с ФСО II «Виды стоимости» Раздел I, п.1.: «Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки». В рассматриваемом случае, целесообразно применять базу оценки рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании объекта оценки. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета об оценке, соответствует определению, приведенному в ст. 3 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года: «Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме». В соответствии с ФСО II «Виды стоимости» Раздел III, п.14.: Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки)	Оценка проводится в целях определения рыночной стоимости для продажи объекта оценки

Состав оцениваемого имущества	Нежилое здание, площадью 119,3 кв.м., КН 37:24:020103:54, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Батурина, д. 14/12 (ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: аренда, дата государственной регистрации 12.11.2020 №37:24:020103:54-37/040/2020/5; срок действия с 06.11.2020 по 06.11.2030, лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Гарпикс», основание государственной регистрации: договор аренды №17/2020, выдан 06.11.2020).
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке / Ограничения и пределы применения полученного результата итоговой величины стоимости	Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями: - Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. - Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. - Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. - От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. - Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. - Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. - Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. - Отчет действителен в течение 6 месяцев с даты его составления. - В рамках данной работы не проводилось выяснение юридического статуса объекта оценки. Оценщик лишь воспользовался данными, предоставленными Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. - Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. - Планы, фотографии и схемы, и иные иллюстрированные материалы, если таковые приведены в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. - При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки. От Оценщика не

	требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к управлению объектом оценки. - Оценщик не имеет текущего и будущего имущественного интереса по отношению к объекту оценки и выступает в качестве внешнего независимого оценщика. - Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев. - Расчет стоимости объекта проведен с использованием расчетной таблицы Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте отчета данных, результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных результатов в тексте отчета. - Абсолютная погрешность вычислений принимается равной погрешности округления (округлено до десяти тысяч). Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговый результат оценки.
Дата составления отчета об оценке	12.03.2025г. № 23/10-325
Действительная дата оценки	28.02.2025г.
Исполнитель:	ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления» Юридический адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации №997 от 8 января 2002г. Тел.: 8-910-693-96-69
Основание для проведения оценки	Государственный контракт на оказание услуг по определению рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области №9/2025 от 19.02.2025г.
Срок проведения оценки	19.02.-12.03.2025г.

1.2. Технология оценки объектов недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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

Федеральные стандарты оценки (ФСО) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Стандарты и правила оценочной деятельности СТО АРМО применены в виду того, что оценщик, выполнивший данный отчет является членом НП СРО «АРМО».

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

Заказчик: Департамент управления имуществом Ивановской области

Адрес: 153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18

Адрес для почтовой корреспонденции: 153002, Ивановская обл.,

г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18

ОГРН 1023700531800

Банковские реквизиты:

Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области)

Отделение Иваново Банка России //

УФК по Ивановской области г. Иваново БИК 012406500,

Кор/счет 40102810645370000025 Казн счет 03221643240000003300

л/сч 03332000760 ИНН 3728021266 КПП 370201001 ОКПО 00089187

Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail dui@ivreg.ru

Исполнитель: ООО «Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления». Юридический адрес: 155908, Ивановская область, г. Шуя, ул. Кооперативная, дом 51. ИНН 3706009730 КПП 370601001 ОГРН 1023701392175 Свидетельство о государственной регистрации N997 от 8 января 2002г. Реквизиты банка: Ивановское отделение №8639 ПАО Сбербанк России г. Иваново БИК 042406608 кор/счет № 30101810000000000608 Расчетный счет № 40702810617000007210

Страховой полис № 24420В4000003. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных П страхования): не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Срок действия с 01 августа 2024г. до 31 июля 2025г.

Аккредитации организации:

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

- Программный продукт «AudaPad Web» для определения технологии и стоимости восстановительного ремонта транспортных средств. Идентификационный № 439597. Сертификат №31600946/56, срок действия с 09.01.2025г. по 08.01.2026г.

Ларин Олег Вячеславович – Эксперт-оценщик;

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

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

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

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

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

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

- страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности страховой полис № 24420B4000004. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Срок действия с 01 августа 2024г. до 31 июля 2025г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- включен в государственные реестр экспертов – техников Решением Межведомственной аттестационной комиссии. Протокол заседания Межведомственной аттестационной комиссии для

проведения профессиональной аттестации экспертов – техников, осуществляющих независимую техническую экспертизу транспортных средств от 10.06.2015 № 4;

- государственный реестр Министерства Юстиции РФ - регистрационный № 3648

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

- сертифицирован при Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии «Палата судебных экспертов» в соответствии с правилами системы добровольной сертификации деятельности экспертов в области судебной экспертизы и имеет право самостоятельного производства экспертиз:

- 13.1 «Исследование обстоятельств ДТП»,

- 13.2 «Исследование технического состояния транспортных средств»,

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

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

- сертификат соответствия судебного эксперта № PS 002850 (действителен с 04.08.2022 года по 04.08.2025)

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

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

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

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

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

- стаж работы по экспертным специальностям - 18 лет.

2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.	
Общие понятия оценки.	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Итоговая стоимость объекта оценки	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Дата проведения оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Рыночная стоимость	Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Отчет об оценке	Отчет об оценке - представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет

3.ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.	
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	Работы по оценке включают: 1.Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); 2.Сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;

		3.Выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 4.Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: 5.Состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; 6.Глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; 7.Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 8.Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 9. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экс-пертиза Объекта. 10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения ограничения проведению оценки	и к	При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений: Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.
Допущения отношении оцениваемых прав	в	Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
Допущения источникам информации, использованным отчете	к в	Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными,

		призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.
Допущения в отношении используемых методов расчета	в	Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта. При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования
Допущения ограничивающие условия к результату оценки	и	Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	при	Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный, и может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

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

Настоящим ООО «ВВЦ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ВВЦ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса к объекту оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором – заказчика, равно

как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

- Выписка из ЕГРН (здание) от 30.01.2025г.
- Договор аренды № 17/2020 от 06.11.2020г.
- Технический паспорт ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» от 12.05.2009.
- Информация о земельном участке КН 37:24:020103:40, предоставленная заказчиком.

5.1. Требования достаточности и достоверности информации

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

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

6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Технические параметры и другие характеристики объекта оценки

№ п/п	Объект оценки
1	Нежилое здание, площадью 119,3 кв.м., КН 37:24:020103:54, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Батурина, д. 14/12 Наименование: Консультация «Брак и семья» Год постройки здания - 1910. Количество этажей – 1, в том числе подземных – 0. Материал стен - кирпичные Перекрытия – деревянные Крыша – железная (скатная) Коммуникации – централизованные (отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение) Наличие окон (естественного освещения) – имеется. Отделка – офисная/эконом. Остаточная стоимость – н/св. Осмотр объекта оценки производился оценщиком 28.02.2025г. (см фотоматериал в Приложении) Состояние внутренней и наружной отделки – требуется косметический ремонт Оцениваемые права: право собственности на нежилое здание, право собственности на земельный участок не является объектом оценки. Земельный участок: КН 37:24:020103:40 Адрес: Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Батурина, земельный участок 14/12. Категория: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: для больницы Правообладатель: АВТОНОМНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ "ОБЛАСТНОЙ КООРДИНАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР КУЛЬТУРЫ И ТВОРЧЕСТВА", ИНН: 3702083290, ОГРН: 1053701228382 Вид права: Постоянное (бессрочное) пользование Собственник: Ивановская обл. Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 37:24:000000:1653, 37:24:020103:53, 37:24:020103:54, 37:24:020103:55

Физический износ

Физический износ является потерей стоимости в результате естественного старения в процессе эксплуатации, ветхости, гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов сооружения. Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым.

С учетом имеющейся у оценщика информации величина физического износа недвижимого имущества определена по критериям нижеприведенной таблицы, составленной в обобщенном виде с учетом положений, изложенных в «Методике определения физического износа гражданских зданий» / утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404.

Таблица 1. Шкала технического состояния для определения физического износа зданий, сооружений

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень физического износа, %
Отличное	Новое здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
Неудовлетворительное	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
Аварийное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Величина физического износа оцениваемого объекта на дату проведения оценки определена на усреднённом уровне – 50%.

Функциональное устаревание

Под функциональным устареванием понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Признаков функционального устаревания имущества не выявлено.

Внешнее (экономическое) устаревание

Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением

имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недогрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей. Признаков внешнего устаревания имущества не выявлено.

6.3. Описание и анализ локального местоположения

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

География.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Валовой региональный продукт: 171 млрд рублей (2015)

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

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

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

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

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

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

«Профессионал» (Иваново) — производство навесного оборудования для строительной техники; «Строммашина» (Кохма) — производство башенных кранов, автомобильных кранов, строительных металлоконструкций; Не работает. Объявлен банкротом. Закрыт

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

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

Родниковский машиностроительный завод (Родники) — производство горно-шахтного оборудования, автобусов марки «Родник»;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные автомобильные дороги:

- Подход от М7 «Волга» к Иванову протяжённостью 102 км
- Р600 Кострома — Иваново протяжённостью 105 км, проходящая через Фурманов и Приволжск.
- Автодорога Иваново — Нижний-Новгород, проходящая через города Шуя, Палех и посёлок Пестяки.
- Автодорога Р79, связывающая областные центры Иваново и Ярославль.
- Региональная дорога протяжённостью 265 км, проходящая с запада на восток региона и связывающая между собой города Юрьевец — Кинешма — Вичуга — Родники — Иваново — Тейково и западный посёлок Ильинское-Хованское.
- Продолжается реконструкция автодороги Ковров — Шуя — Кинешма и строительство автодороги Заволжск — Островское. После окончания строительства появится возможность нового прямого выхода из центральных регионов России через Шуя, Родники, Кинешму на северный транспортный коридор.

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

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

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

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

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

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

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

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

С юга на север через область проходит региональный газопровод Нижний Новгород — Иваново — Ярославль с крупной компрессорной станцией в Иваново и ответвлениями к большинству районов. Не

газифицированы Пучежский, Юрьевецкий, Лухский (строительство), Верхнеландеховский, Пестяковский, Гаврилово-Посадский (строительство) районы.

Ивано́во (в 1871—1932 годах — Ива́ново-Вознесе́нск) — город (с 1871 года) в России на берегах реки Уводь, административный центр Ивановской области, образует городской округ Иваново. Население — 406 113 чел.

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

Административно город состоит из четырёх районов (население в чел.):

- Фрунзенский (100 983)
- Октябрьский (до 1961 года — Сталинский) (76 972)
- Советский (52 054)
- Ленинский (131 635)

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

Иваново в отличие от своих соседей (Владимира, Ярославля, Костромы) развивался в первую очередь как промышленный центр, поэтому здесь существовало значительное число промышленных предприятий.

Город традиционно считается центром текстильной промышленности. На данный момент число текстильных предприятий несколько сократилось, но существует большое количество швейных предприятий. Начиная с тридцатых годов XX века в городе стали активно создаваться машиностроительные предприятия (КРАНЭКС, ИЗТС, Автокран, Ивэнергомаш). В настоящее время развиваются предприятия пищевой промышленности. В Иваново также существует небольшое количество химических предприятий. До начала 1990-х годов существовал научно-исследовательский институт союзного масштаба НИЭКМИ (научно-исследовательский экспериментально-конструкторский машиностроительный институт).

В настоящее время ускоренными темпами развивается торговля и сфера услуг. В городе существует большое количество торговых центров, разветвлённая сеть ресторанов быстрого питания и ночных клубов. Существуют предпосылки для развития туризма.

За последние годы свои представительства в Иваново открыли Согаз (единый административный центр, с 2017 года), Интер РАО (общий центр обслуживания предприятий группы, с 2019 года), Россети Центр и Приволжье (площадка контакт-центра, с 2019 года), создав в общей сложности 2,2 тысячи рабочих мест.

Через Иваново проходят российские автодороги федерального значения Р132 «Золотое кольцо», региональные автодороги 24К-090, 24Р-093 и 24К-260.

Иваново остаётся одним из немногих городов, в котором нет полноценной объездной дороги. Восточный обход Иванова был начат в 2008 году, в строительство развязки у деревни Бурмакино на шуйской трассе был вложен почти 1 млрд рублей, в настоящее время проект заморожен. Лишь в конце 2020 года появился Западный обход, соединяющей аэропорт с улицей Станкостроителей. Участок протяжённостью 2,8 км построен в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги», расчётная интенсивность движения составляет 10 тысяч автомобилей в сутки. Реализация проекта обошлась в 708 млн рублей. Данная дорога позволила убрать с улиц города транзитный трафик с Ярославского и Владимирского направлений и связала федеральную трассу Р132 «Золотое кольцо» с существующим участком Западного обхода.

В конце 2021 года по нацпроекту «Безопасные качественные дороги» начато строительство первого в городе двухполосного путепровода на автодороге Иваново — Родники общей протяжённостью 1,3 км, проходящего над железной дорогой (интенсивность движения более 50 составов в сутки). Интенсивность движения транспорта в этом месте достигает 14 тысяч автомобилей в сутки, что сопоставимо с загруженностью федеральных трасс.

Район месторасположения объекта — Октябрьский район — внутригородской 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», машиностроительный завод «Ивэнергомаш», производитель текстильного оборудования

«ИвтекМАШ», ОАО «Ивэнерго», мукомольный комбинат «Зернопродукт», ТРЦ «Серебряный город», нефтебаза и многие другие.

В Октябрьском районе расположена широкая сеть социально-культурных учреждений: школы, дошкольные и лечебные учреждения, библиотеки, музеи, кинотеатр «Современник». Много предприятий общественного питания, торговли, бытового обслуживания населения.

Характеристики локального местоположения



Анализ, комментарии, выводы: Положительные характеристики территории позволяют предполагать высокий уровень спроса, как текущего, так и в будущем. Характеристика локального местоположения: центральная часть города внутри квартал.

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

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

7.1. Обзор экономической ситуации в России

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г - 89,51 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,7
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г - 14,37 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+10,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,1

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-авг 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,2
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,5
6.	Продукция сельского хозяйства – 4,31 трлн. руб.	-0,3	-3,2
7.	Строительство (объём СМР) – 9,36 трлн. руб.	+8,7	+2,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 71,3 млн. кв.м.	+7,5	+1,6
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 356,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+7,1
10.	Грузооборот транспорта – 3 694,2 млрд. т-км.	-0,6	+0,5
11.	Оборот розничной торговли – 35,45 трлн. руб.	+6,4	+8,0
12.	Объём платных услуг населению – 11,18 трлн. руб.	+4,4	+3,6
13.	Оборот общественного питания – 2 171,9 млрд. руб.	+10,2	+8,5
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+18,1
	- потребительская	+5,9	+8,2

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-июль 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+18,1
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+9,2

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	авг 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.24	+23,4	+20,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 53%)	+30,1	+22,7
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.08.24	+23,9	+16,6
18.	Международные резервы (ЗБР), на 20.09.24г.: 625,2 млрд. долл. США	-1,7	+8,5
19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.24г.: 12,166 трлн. руб. (6,4 % от ВВП) или 133,42 млрд. долл. США	-11,8	-11,2
20.	Государственный внешний долг, на 01.09.24г. 53,35 млрд. долл. США	0,0	-4,3

	Другие показатели	01.01.2020	09.09.2024
21.	Ключевая ставка ЦБР с 16.09.24г., %	+6,25	+19,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 03.10.2024	61,91	94,51
23.	Нефть Brent на 09.09.2024 (Urals – Brent *0,89)	68,36	74,94

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта.

Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

- ☐ новых квартир - на 7,0%,
- ☐ квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- ☐ индивидуальных домов – на 12,0%,
- ☐ земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- ☐ торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- ☐ административных помещений и зданий – на 8,0%,
- ☐ складских помещений и зданий – на 10,0%,
- ☐ производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439 735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки в последние 3-4 года положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд; усилилась роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения. Вместе с тем, это привело к высокому росту цен нового жилья и к высокой кредитной нагрузке населения, возникло необоснованное превышение цен новостроек над доходами и накоплениями населения, влекущее за собой

риски кризиса рынка новостроек.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентировался на рынок новостроек и также рос. Вместе с тем, был отмечен тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентировались на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки в большинстве своем морально устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражалось в некотором снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, относительная политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. По-прежнему востребованы комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата (100-150 кв.м.), обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки (выдаваемой на общих основаниях) частично охладит первичный рынок, снизит спрос и сдержит рост цен первичного рынка жилья. Возможно незначительное снижение цен в сегментах перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: спрос сократится, скидки на торг повысятся, естественная конкуренция застройщиков приведет к незначительной коррекции цен, но в условиях обесценивания денег рынок быстро стабилизируется.

2. Вторичка, которая в последние годы отставала в росте цен, станет "догонять" первичку; на фоне коррекции цен первичного рынка вторичный рынок жилья будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость. Сохранится востребованность торговых площадей, площадей для предоставления услуг и общественного питания. В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости под пищевое, энергозатратное промышленное производство (новые здания и площадки), производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением. Ожидает развитие туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство населенных пунктов).

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

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

Строительство недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно.

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

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения, накопления и преумножения средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально в России при её самодостаточности и на фоне волатильности рубля, его постоянной девальвации и высокой вероятности дефолта США, и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт. Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций по видам экономической деятельности в 2 кв. 2024 года, %
(<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2024.pdf> - по регионам).

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

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счет эскроу		
		Янв-июнь 2023	Янв-июнь 2024	динамика	Янв-июнь 2023	Янв-июнь 2024	динамика
1	Российская Федерация	372 679	439 735	1,18	337 664	415 793	1,23
2	Всего по Центральному ФО	124 924	143 407	1,15	109 271	133 472	1,22
3	Белгородская область	808	742	0,92	769	742	0,96
4	Брянская область	1 204	1 558	1,29	1 067	1 493	1,40
5	Владимирская область	1 285	1 506	1,17	1 026	1 479	1,44
6	Воронежская область	5 084	6 483	1,28	4 816	6 083	1,26
7	Ивановская область	1 118	1 344	1,20	943	1 099	1,17
8	Калужская область	1 866	1 449	0,78	1 751	1 404	0,80
9	Костромская область	664	724	1,09	657	721	1,10
10	Курская область	662	958	1,45	638	948	1,49
11	Липецкая область	616	1 505	2,44	605	1 502	2,48
12	Московская область	30 724	41 832	1,36	24 999	35 311	1,41
13	Орловская область	891	981	1,10	841	972	1,16
14	Рязанская область	2 694	4 026	1,49	2 457	3 907	1,59
15	Смоленская область	1 345	1 476	1,10	1 256	1 448	1,15
16	Тамбовская область	1 060	1 141	1,08	991	1 140	1,15
17	Тверская область	1 534	1 793	1,17	1 510	1 772	1,17
18	Тульская область	3 904	4 322	1,11	3 272	4 227	1,29
19	Ярославская область	2 226	2 667	1,20	2 035	2 492	1,22
20	Москва	67 239	68 900	1,02	59 638	66 732	1,12

8. Анализ рынка недвижимости

8.1. Общая характеристика

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

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

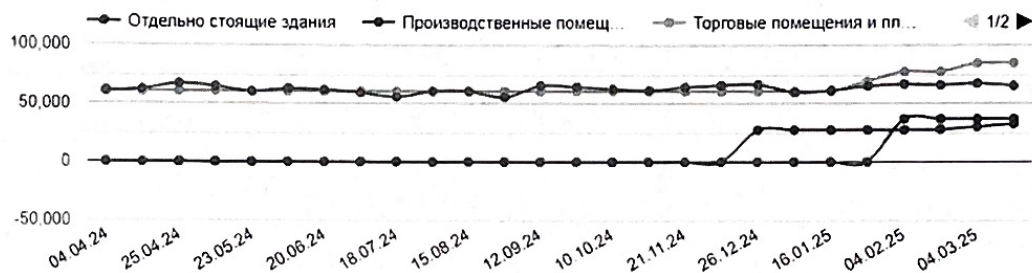
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

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

Общая ситуация на рынке продажи коммерческой недвижимости Ивановской области

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 18.03.2025)
Отдельно стоящие здания (м ²)	31 854 руб.	+ 31 854 руб. За м ²	75 000 ... 130 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	36 352 руб.	+ 36 352 руб. За м ²	
Торговые помещения и площади (м ²)	85 001 руб.	+ 23 383 руб. За м ²	2 000 010 ... 74 274 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	65 285 руб.	+ 4 718 руб. За м ²	2 200 060 ... 77 040 000 руб. за объект

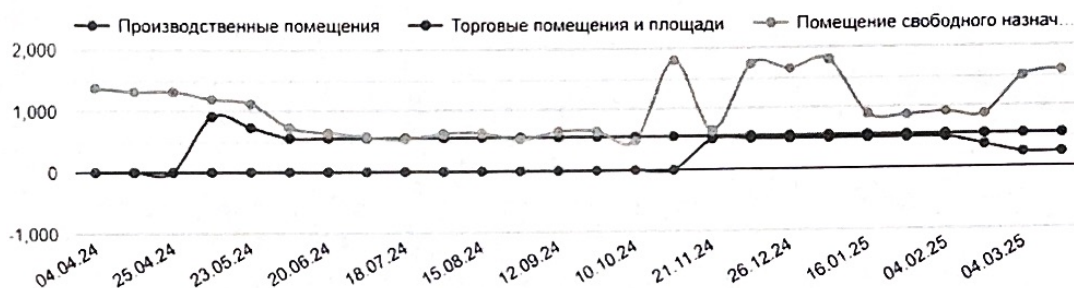
Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещ. своб. назна. за м ² , руб.
18 марта 2025	31853.9	+6.84%	36351.7	+0%	85001	+0%	65284
04 марта 2025	29675.75	+7.34%	36351.7	+0%	85001	+8.4%	67363
18 февраля 2025	27497.6	+1.46%	36351.7	+0%	77863.7	+0%	66151
04 февраля 2025	27095.1	+0%	36351.7		77863.7	+10.93%	66796
21 января 2025	27095.1	+0%	0		69355.05	+12.27%	65295
16 января 2025	27095.1	+0%	0		60846.4	+0%	61281
09 января 2025	27095.1	+0%	0		60846.4	+0%	59863
26 декабря 2024	27095.1		0		60846.4	+0%	66751
05 декабря 2024	0		0		60846.4	+0%	65921
21 ноября 2024	0		0		60846.4	+0%	64325
07 ноября 2024	0		0		60846.4	+0%	61608
10 октября 2024	0		0		60846.4	+0%	62752
26 сентября 2024	0		0		60846.4	+0%	64600
12 сентября 2024	0		0		60846.4	+0%	65750
29 августа 2024	0		0		60846.4	+0%	55551
15 августа 2024	0		0		60846.4	+0%	60848
01 августа 2024	0		0		60846.4	+0%	60848
18 июля 2024	0		0		60846.4	+0%	55836
04 июля 2024	0		0		60846.4	+0%	59632
20 июня 2024	0		0		60846.4	+0%	62257
06 июня 2024	0		0		60846.4	+0%	63286

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

Общая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости Ивановской области

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 18.03.2025)
Производственные помещения (м ²)	242 руб.	+ 242 руб. За м ²	24 325 ... 120 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	549 руб.	+ 549 руб. За м ²	
Помещение свободного назначения (м ²)	1 601 руб.	+ 221 руб. За м ²	15 500 ... 552 300 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
18 марта 2025	241.7	+0%	548.9	+0%	1600.8	+6.18%
04 марта 2025	241.7	-53.35%	548.9	+0%	1501.8	+41.93%
18 февраля 2025	370.65	-34.79%	548.9	+0%	872.1	-4.85%
04 февраля 2025	499.6	+0%	548.9	+0%	914.4	+5.3%
21 января 2025	499.6	+0%	548.9	+0%	865.9	-2.81%
16 января 2025	499.6	+0%	548.9	+0%	890.2	-102.22%
09 января 2025	499.6	+0%	548.9	+0%	1800.2	+7.94%
26 декабря 2024	499.6	+0%	548.9	+0%	1657.2	-4.9%
05 декабря 2024	499.6	+0%	548.9	+0%	1738.4	+63.12%
21 ноября 2024	499.6		548.9	+0%	641.2	-181.55%
07 ноября 2024	0		548.9	+0%	1805.3	+73.63%
10 октября 2024	0		548.9	+0%	475.1	-34.77%
26 сентября 2024	0		548.9	+0%	640.3	+0%
12 сентября 2024	0		548.9	+0%	640.3	+20.43%
29 августа 2024	0		548.9	+0%	509.5	-21.77%
15 августа 2024	0		548.9	+0%	620.4	+0.48%
01 августа 2024	0		548.9	+0%	617.4	+14.98%
18 июля 2024	0		548.9	+0%	524.9	-7.79%
04 июля 2024	0		548.9	+0%	565.8	-12.35%
20 июня 2024	0		548.9	+0%	635.7	-13.53%
06 июня 2024	0		548.9	-32.81%	721.7	-55.09%

<https://ivanovo.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1>

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

Таблица классификации объектов офисно-торгового назначения

№ п.п.	Класс (группа объектов)	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировка открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2 000 года.
1.1	Высококласные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий — является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатацию здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировка открытые, позволяющие менять
№ п.п.	Класс (группа объектов)	Описание состава группы объектов недвижимости
		конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением — высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых — источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» — это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В» Как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотная оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатацию здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Незаменимо, что в офисах — таких бизнес-центров — используются фундаментальные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру — бизнес-центра — входит — только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроены помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует также отнести качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организационной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объектов, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Торговая недвижимость		
3	Торгово-развлекательные центры и торговые центры	Торговый центр – это совокупность предприятий (торговли, услуг, общественного питания и развлечений), подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе зданий), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово-развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.
4	Районный/микрорайонный торговый центр	Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, товары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагает Услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная).
5	Стрит-ритейл	Разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.
№ п.п.	Класс (группа объектов)	Описание состава группы объектов недвижимости
6	Торговые площади	Встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу «стрит-ритейл». К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.
Объекты свободного назначения		
7	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Прежде всего ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		
8.1	Загородные отели	Загородные отели, бунгало, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
8.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
8.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
8.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
8.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

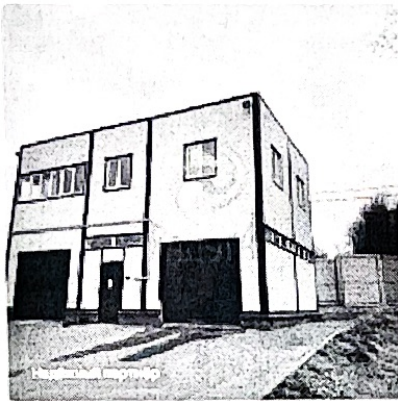
Исходя из анализа имеющей технической информации и окружающей застройки, оцениваемый объект относится к неактивному рынку продажи нежилых помещений (зданий) свободного назначения в Октябрьском р-не г. Иваново, с диапазоном площади 50-125 кв.м., имеющим отдельный вход (возможность загрузки/разгрузки), центральные коммуникации, обеспеченные выездом на центральные магистрали города.

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

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (ст. 10 ФСО № 7). Текущие предложения продажи объектов свободного и сходного назначения представлены картографически ниже.

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений продажи в сегменте отдельно стоящих зданий свободного назначения (диапазон площади до 1000 кв.м.) с земельными участками на дату оценки

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/:



Отдельно стоящее здание в центре г. Иваново
16 800 000 Р 94 915 Р за м²
 Химический пер., 1
 р-н Октябрьский
 4 ноября 2024



Продам здание, 223.2 м²
22 900 000 Р 102 599 Р за м²
 д. Калачево, 33
 2 недели назад



Продам здание, 605 м²
10 164 000 000 Р 16 800 000 Р за м²
 7-я Кубанская ул., 40
 р-н Октябрьский
 5 дня назад



Имущественный комплекс 0.14 га / 614 м²
10 818 000 Р 17 619 Р за м²
 ул. Карла Маркса, 12/14
 р-н Октябрьский
 21 февраля 06:35



Продам здание, 495 м²
35 000 000 Р 70 707 Р за м²
 пр-т Ленина, 5/7
 р-н Октябрьский
 20 февраля 19:41



Здание, 257 м²
15 300 000 Р 59 533 Р за м²
 Московская ул., 58
 р-н Фрунзенский
 6 июля 2023



Производственное здание, 454.4 м²
18 200 000 Р 40 053 Р за м²
 ул. Павла Бельшевикова, 27с15
 р-н Советский
 1 неделю назад



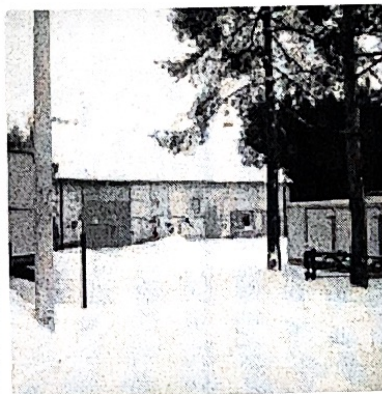
Здание арендный бизнес магазин, 120.4 м²
10 290 000 Р 85 465 Р за м²
 д. Жуково, 205
 4 октября 2022



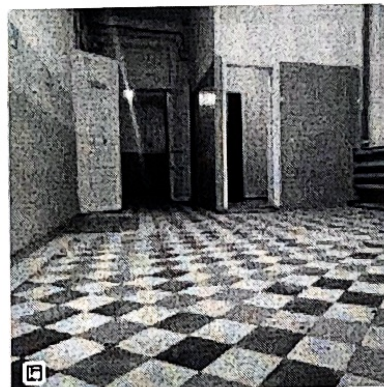
Здание, 700 м²
55 000 000 Р 78 571 Р за м²
 ул. Баренцовой, 12/3
 р-н Фрунзенский
 12 мая 2023



Здание, 176.8 м²
12 000 000 Р с НДС 67 873 Р за м²
 ул. Смирнова, 21/1
 р-н Ленинский
 3 дня назад



Автосервис, 231 м²
15 500 000 Р 67 100 Р за м²
 ул. Окуловой, 82а
 р-н Советский
 20 февраля 2024



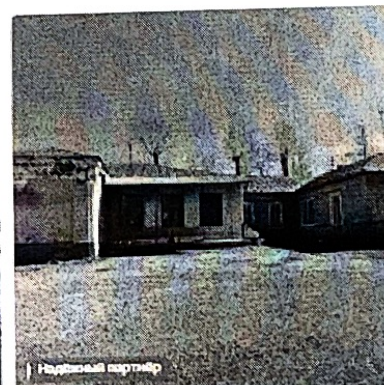
Продажа - обмен здание в
 Центре, 436.8 м²
21 500 000 Р 49 222 Р за м²
 ул. 10 Августа, 102/18
 р-н Ленинский
 29 ноября 2023



Продам здание, 560 м²
42 000 000 Р 75 000 Р за м²
 ул. 10 Августа, 31А
 р-н Ленинский
 1 неделю назад



Три этажа в здании с отд. входом
36 430 000 Р 52 736 Р за м²
 ул. Станкостроителей, 11/1
 р-н Фрунзенский
 3 дня назад



Здание с большим участком в
 центре 28 соток
21 500 000 Р 49 222 Р за м²
 ул. 10 Августа, 102/18
 р-н Ленинский
 5 декабря 2023



Здание в центре
55 000 000 Р 65 422 Р за м²
 ул. Карла Маркса, 4
 р-н Октябрьский
 25 июня 2024



Продам здание, 450 м²
6 400 000 Р 14 222 Р за м²
 б-л Ефремовская ул., 23
 р-н Фрунзенский
 4 февраля 19/46



Продам здание, 700 м²
15 000 000 Р 21 429 Р за м²
 д. Беляница, 4-я Новая ул., 2
 3 дня назад

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений продажи в сегменте нежилых помещений свободного назначения (диапазон площади 70-170 кв.м.) на дату оценки
https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/



Свободного назначения
16 300 000 Р 103 556 Р за м²
 ул. Красной Армии, 20
 р-н Фрунзенский
 5 января 18:29

Написать

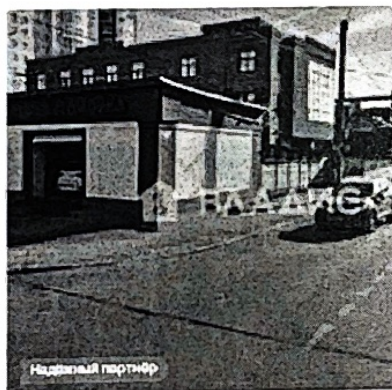
Телефон



Продам помещение свободного назначения, 82 м²
5 699 000 Р 69 500 Р за м²
 Лежневская ул., 167
 р-н Ленинский
 3 февраля 23:54



Продам помещение свободного назначения, 71.7 м²
4 990 000 Р 69 596 Р за м²
 ул. Громовая, 50
 р-н Октябрьский
 3 февраля 14:34



Продам помещение свободного назначения, 106.1 м²
12 800 000 Р 120 641 Р за м²
 ул. Буфорова, 66
 р-н Ленинский
 7 дней назад

Новое объявление

Свободного назначения, 100 м²
11 500 000 Р 115 000 Р за м²
 ул. Богдана Хмельницкого, 55
 р-н Фрунзенский
 Вчера



Продажа кафе
2 300 000 Р 28 750 Р за м²
 ул. Суворова, 42
 р-н Ленинский
 13 февраля 14:33



Продажа коммерческого помещения
8 960 000 Р 80 000 Р за м²
 ул. Кузнецова, 52
 р-н Фрунзенский
 17 февраля 12:03



На Демидова, 164.5 м²
5 250 000 Р 31 915 Р за м²
 ул. Демидова, 12
 р-н Октябрьский
 9 января 19:37



Здание арендный бизнес магазин, 120.4 м²
10 290 000 Р 85 465 Р за м²
 д. Жуково, 205
 4 октября 2022



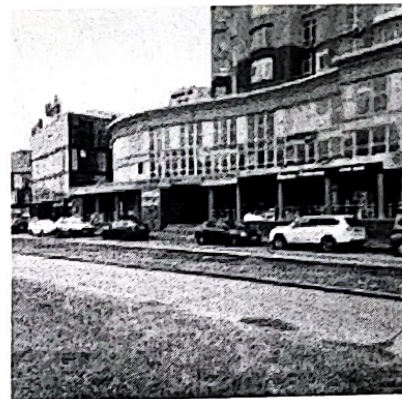
Помещение в централ. части города

2 070 000 Р 14 072 Р за м²
ул. Суворова, 9
р-н Ленинский
8 февраля 14:34



Продам помещение свободного назначения, 170 м²

13 000 000 Р 76 471 Р за м²
ул. Гимирязева, 1
р-н Октябрьский
7 дней назад



Свободного назначения

18 600 000 Р 151 220 Р за м²
Лежневская ул., 119
р-н Ленинский
15 октября 2024



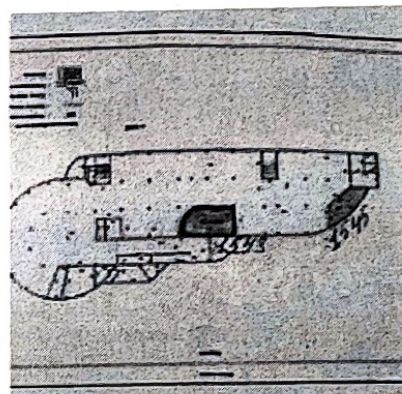
Готовый офис с дизайнерской отделкой, 93 м²

12 000 000 Р 129 032 Р за м²
Лежневская ул., 119
р-н Ленинский
7 сентября 2024



Торговая площадь

8 100 000 Р 60 000 Р за м²
Революционная ул., 24к1
р-н Октябрьский
1 неделю назад



Аренда помещения

43 000 Р 450 Р за м²
Шереметевский пр-т, 65г
р-н Октябрьский
7 дней назад



Нежилов в центре, высокий трафик, 105.1 м²

17 341 500 Р 165 000 Р за м²
пр-т Ленина, 41
р-н Октябрьский
1 неделю назад



Торговая площадь в три шоколад, 70 м²

5 500 000 Р 78 571 Р за м²
Лежневская ул., 117
р-н Ленинский
15 сентября 2021



Помещение свободного назначения, 82 м²

12 000 000 Р 146 341 Р за м²
Красногвардейская ул., 5
р-н Ленинский
5 мая 2025



Помещение в центре на 1 линии
под ваши цели 108 м²
12 200 000 Р 112 963 Р за м²
ул. Богдана Хмельницкого, 44
р-н Фрунзенский
7 августа 2021



Свободного назначения, 130 м²
3 600 000 Р 27 692 Р за м²
Шереметевский пр-т, 20
р-н / Ленинский
2 августа 2022



Свободного назначения, 138.7 м²
6 250 000 Р 45 061 Р за м²
Профессиональная ул., 33
р-н / Ленинский
3 недели назад



Помещение свободного
назначения 1/10, 70.4 м²
12 000 000 Р 170 455 Р за м²
ул. Куконковых, 102
р-н / Ленинский
15 февраля 2024



Продам помещение свободного
назначения, 90.7 м²
5 000 000 Р 55 127 Р за м²
ул. Попова, 18
р-н Октябрьский
1 неделю назад



Помещение в центре города, 145
м²
9 000 000 Р 62 059 Р за м²
Пролетарская ул., 44А
р-н / Ленинский
3 октября 2024



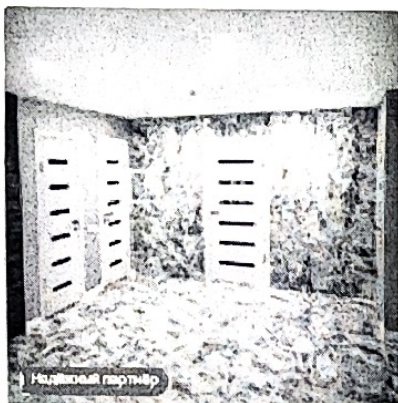
Свободного назначения, 170 м²
11 200 000 Р 65 882 Р за м²
ул. Фрунзе, 1/
р-н Октябрьский
21 октября 2024



Офисное помещение, 108.35 м²
16 252 500 Р 150 000 Р за м²
Профсоюзная ул., 4
р-н / Ленинский
5 декабря 2024



Свободного назначения
7 800 000 Р 58 735 Р за м²
ул. Степана Халтурина, 19А
р-н Октябрьский
30 января 2022



Продам офисное помещение, 115 м²

15 500 000 Р 134 783 Р за м²
1-я Полесая ул., 35А
р-н Ленинский
7 дней назад



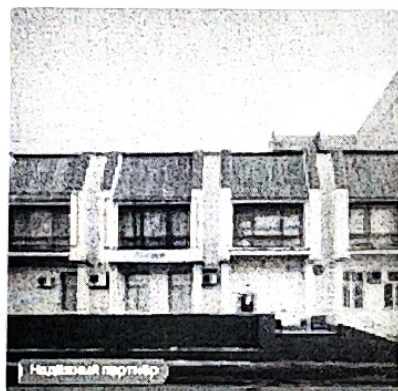
Свободного назначения, 74 м²

7 690 000 Р 103 919 Р за м²
ул. Кухоньских, 104
р-н Ленинский
6 февраля 14:06



Продажа помещения на первой линии

11 850 000 Р 78 477 Р за м²
ул. Богдана Хмельницкого, 44
р-н Фрунзенский
3 дня назад



Помещение 116,7 кв.м Кохомское ш

9 507 000 Р 81 465 Р за м²
Кохомское ш., 4А
р-н Ленинский
3 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 73,2 м²

7 900 000 Р 107 923 Р за м²
ул. Громова, 13
р-н Октябрьский
28 января 16:35



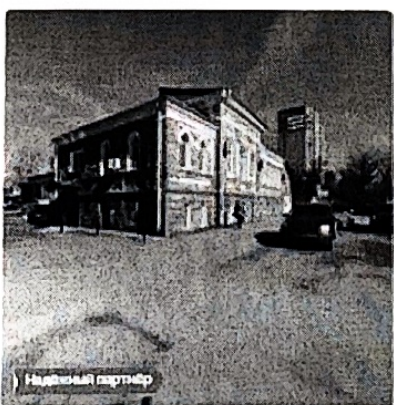
Свободного назначения, 79,5 м²

4 700 000 Р с НДС 59 119 Р за м²
Лещевская ул., 117
р-н Ленинский
29 января 11:36



1 этаж, 1 линия, нежилое помещение 168,2 м² продам

20 184 000 Р 120 000 Р за м²
ул. Якова Гарелина, 12
р-н Октябрьский
27 января 12:50



Офис, 146,8 м²

8 500 000 Р 57 902 Р за м²
ул. Ермака, 20
р-н Октябрьский
19 февраля 2024



Помещение на 1 линии, в центре 88 м²

8 000 000 Р 90 909 Р за м²
ул. Войкова, 5
р-н Октябрьский
6 февраля 2024



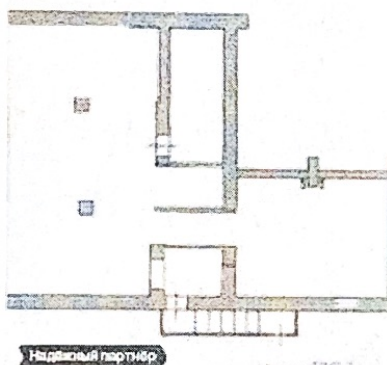
Свободного назначения, 124 м²
11 000 000 ₸ 88 710 ₸ за м²
 Кокомское ш., 5к1
 р-н Ленинский
 12 августа 2024



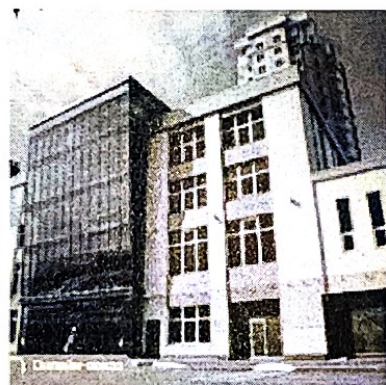
Продам помещение свободного назначения, 78 м²
4 250 000 ₸ 54 487 ₸ за м²
 Ташкентская ул., 98
 р-н Фрунзенский
 10 февраля 2025



Продам офисное помещение, 90 м²
5 090 000 ₸ 56 556 ₸ за м²
 Московская ул., 46
 р-н Фрунзенский
 14 июня 2024



Свободного назначения, 139.2 м²
6 960 000 ₸ 50 000 ₸ за м²
 Лежневский ул., 167
 р-н Ленинский
 8 апреля 2019



Офис, 80.1 м²
12 000 000 ₸ 149 813 ₸ за м²
 ул. Зверева, 13
 р-н Фрунзенский
 2 недели назад



Нежилое помещение, с арендатором 70 м²
10 600 000 ₸ 151 429 ₸ за м²
 Ташкентская ул., 83
 р-н Фрунзенский
 2 недели назад



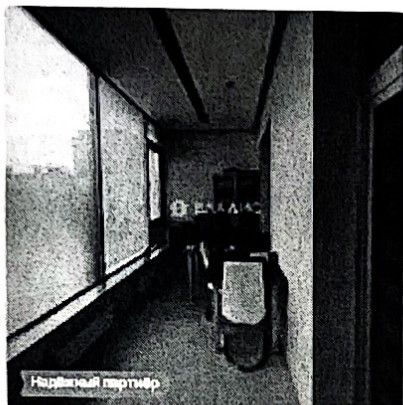
Свободного назначения, 71 м²
6 500 000 ₸ с НДС 91 545 ₸ за м²
 Садовая ул., 35
 р-н Ленинский
 20 ноября 2024



Помещение в БЦ Огни Москвы
12 000 000 ₸ 149 440 ₸ за м²
 ул. Зверева, 13
 р-н Фрунзенский
 11 сентября 2024



Офис, 79 м²
7 900 000 ₸ 100 000 ₸ за м²
 ул. Котова, 25
 р-н Ленинский
 25 ноября 2023



Продам офисное помещение, 93 м²

12 100 000 Р 150 108 Р за м²

Лекнинская ул., 119

р-н Ленинский

20 ноября 2024



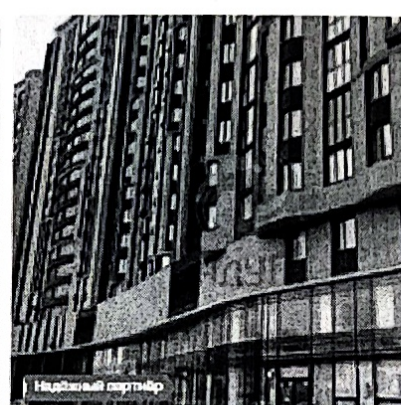
Отдельно стоящее здание, 115 м²
+ 3 сотки земли

8 800 000 Р 76 522 Р за м²

1-я Полевая ул., 6

р-н Ленинский

3 недели назад



Коммерция в ЖК

Шереметьевская миля 1

24 000 000 Р 160 000 Р за м²

Профсоюзная ул., д.1

р-н Ленинский

8 ноября 2024



Продам помещение свободного назначения, 154 м²

24 000 000 Р 155 844 Р за м²

ул. Кукольников, 112

р-н Ленинский

2 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 90 м²

5 700 000 Р 71 250 Р за м²

1-я Полевая ул., 26

р-н Ленинский

7 октября 2024



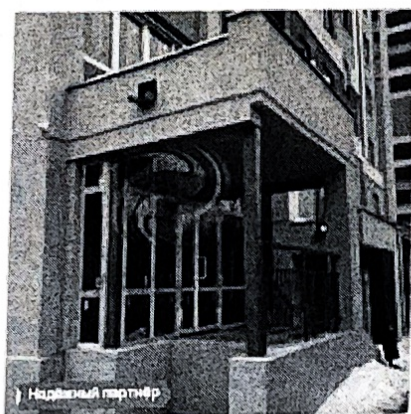
Продам помещение свободного назначения, 91.9 м²

5 200 000 Р 56 583 Р за м²

10-я Санаторная ул., 5А

р-н Советский

20 мая 2024

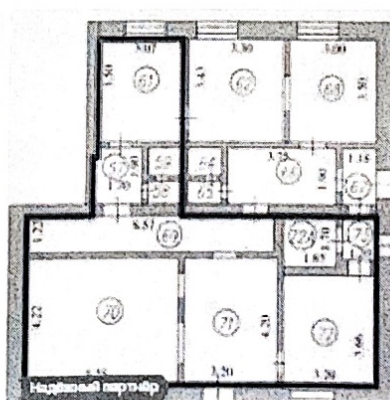


Продам офисное помещение, 133.9 м²

15 400 000 Р 115 011 Р за м²

ул. Парижской Коммуны, 51

р-н Фрунзенский



На Сортировке, 77.8 м²

8 169 000 Р 105 000 Р за м²

3-я ул. Чкаловского, 13

р-н Советский

24 сентября 2024



Продам офисное помещение, 141.3 м²

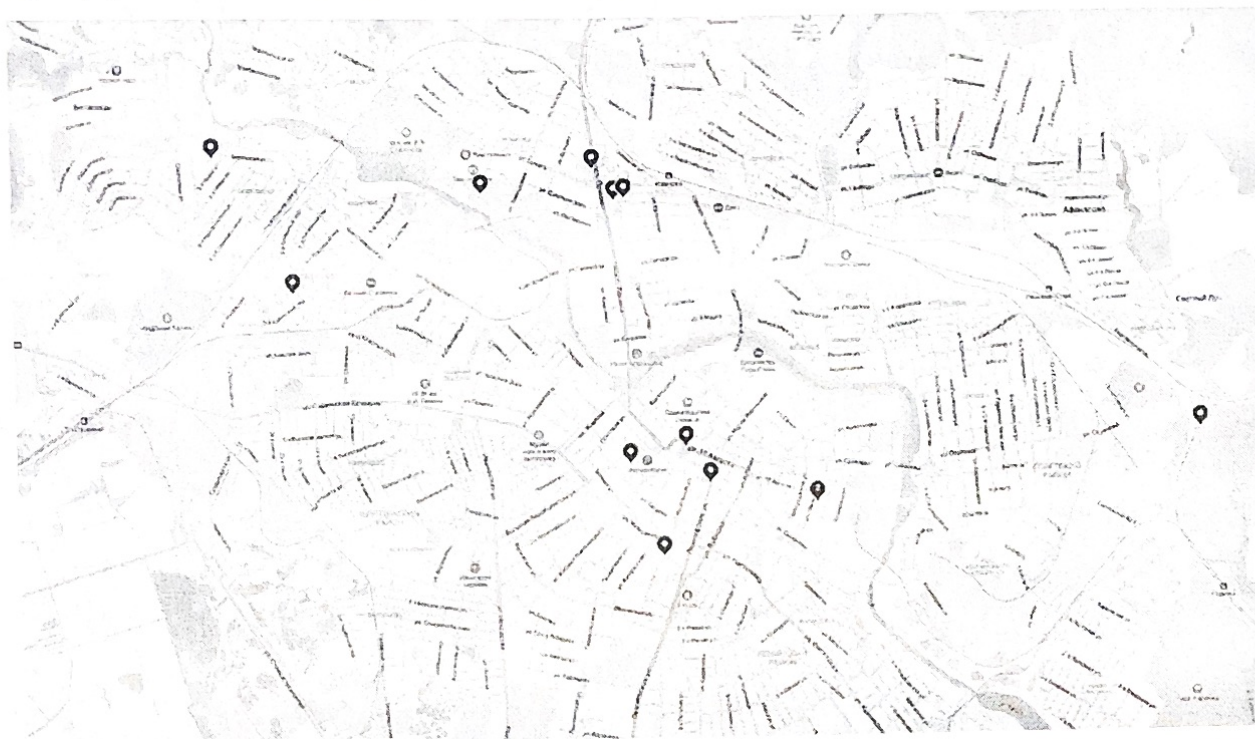
16 250 000 Р 115 004 Р за м²

ул. Парижской Коммуны, 55

р-н Фрунзенский



Текущие предложения продажи объектов свободного и сходного назначения представлены картографически ниже. Отдельно стоящие здания (до 1000 кв.м.) с земельными участками



	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Местоположение	Ивановская обл., Иваново, ул. Смирнова, 21/1 р-н Ленинский	Ивановская обл., Иваново, Московская ул., 58 р-н Фрунзенский	Ивановская обл., Иваново, ул. Смирнова, 21/1 р-н Ленинский
Характеристика местоположения	Центральная часть города, на красной линии	Центральная часть города, внутри квартала	Центральная часть города, на красной линии
Характеристика объекта	Нежилое здание свободного назначения с земельным участком	Нежилое здание свободного назначения с земельным участком	Нежилое здание свободного назначения с земельным участком
Описание объекта	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 560 м ² Высота потолков: 3 м Отделка: офисная Мощность электросети: 7 кВт Арендаторы: помещение сдано	Общая площадь: 257 м ² Отделка: без отделки Отопление: автономное Тип сделки: продажа	Вход: с улицы Общая площадь: 176.8 м ² Высота потолков: 6.4 м Отделка: офисная Тип сделки: продажа
Характеристика внутренней отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт (без отделки)	Требуется косметический ремонт
Сведения , указанные в объявлении о продаже	Два наземных этажа и один подземный. Помещения полностью сданы в аренду. Центральное водоснабжение, канализация и водопровод. Назначение: нежилое, административное, торговое	Цокольный этаж построен из красного кирпича площадь составляет -125 кв м. Первый этаж построен из пеноблоков его площадь- 125 кв м. -Есть своя парковка. -Два отдельных входа. -Все коммуникации: вода, свет, канализация, вен	Двухэтажное кирпичное здание общей площадью 176,8 кв.м , кадастровый номер 37:24:010140:135 с земельным участком общей площадью 263 кв.м, кадастровый номер 37:24:010140:27, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул.

	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
		тиляция, индивидуальное отопление. -Земля в собственности	Смирнова, дом 21/1. Назначение: нежилое здание под магазин (канцелярское).
Материал стен	Кирпичное	Кирпичное /пеноблоки	Кирпичное/деревянное
Тип коммуникаций	Центральные	Центральные	Центральные
Этажность	1	1/подвал	2
Общая площадь объекта, кв. м:	560	257	176,8
Наличие коммуникаций	+	+	+
Состояние помещений	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.
Вид права	собственность	собственность	собственность
Вид цены	предложение	предложение	предложение
Земельный участок	Земельный участок н/св	Земельный участок 3 сотки	Земельный участок 2,63 сотки
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.	42 000 000	15 300 000	12 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	75000	59533	67875
Дата предложения	1 квартал 2025	1 квартал 2025	1 квартал 2025
Ссылка на источник информации в сети Интернет	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_560_m_7220452448	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_257_m_3182450560	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_176.8_m_7229188164

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

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

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

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

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

1). Местоположение объекта.

Местоположение (удаленность от центра города и областного центра) является важным фактором, влияющим на стоимость офисной недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот. Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 14, стр. 79.

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Средне значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,46	0,37	0,55
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,66	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,67
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

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

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

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

2). Расположение относительно красной линии.

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

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

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

3). Площадь объекта.

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

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

Показатель	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена		
Максимальное значение	$y = 1,8986 * x^{0,13}$	$y = 1,8986 * x^{0,167}$
Среднее значение	$y = 1,8986 * x^{0,13}$	$y = 1,8986 * x^{0,13}$
Минимальное значение	$y = 1,8986 * x^{0,134}$	$y = 1,8986 * x^{0,167}$

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

Показатель	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена		
Максимальное значение	$y = 1,3968 * x^{0,13}$	$y = 1,3968 * x^{0,167}$
Среднее значение	$y = 1,3968 * x^{0,099}$	$y = 1,3968 * x^{0,099}$
Минимальное значение	$y = 1,3968 * x^{0,094}$	$y = 1,3968 * x^{0,099}$

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

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

Корректировка на площадь объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки

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

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

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

4). Время продажи/предложения.

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

Таблица уровня инфляции по месяцам в годовом исчислении

Коэффициент инфляции в годовом исчислении, где: $K_t = \frac{I_t}{I_{t-12}}$, где I_t – индекс цен в текущем месяце, I_{t-12} – индекс цен 12 месяцев ранее. Данный коэффициент рассчитывается как сумма коэффициентов инфляции за 12 месяцев, предшествующих текущему. Данный коэффициент рассчитывается как сумма коэффициентов инфляции за 12 месяцев, предшествующих текущему.

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Всего
2021	11,7%	10,9%	7,6%	2,8%	1,7%	1,5%	15,0%	14,9%	15,6%	12,6%	11,9%	11,2%	2,0%
2022	0,7%	9,1%	10,7%	17,8%	17,1%	15,4%	15,0%	14,9%	15,6%	12,6%	11,9%	11,2%	11,9%

Значения прироста цен за период времени рассчитывается по следующей формуле:

$$K_t = \left(\prod_{i=1}^n (1 + I_i) \right) - 1 \times 100\% \quad (1)$$

где K_t – корректировка на дату сделки, %;

I_i – среднее значение среднемесячной инфляции в анализируемом году;

n – количество месяцев до конца анализируемого года.

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

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

и скидки для сравнительного подход. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 278, стр. 554.			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Средне значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	13,5%	8,4%	18,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,6%
4.Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%	22,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	12,5%	7,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	8,8%	18,8%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	8,7%	18,6%
4.Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	10,8%	21,3%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

С точки зрения Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», здание и сооружение - это результат строительства, представляющий собой объемную (плоскостную или линейную) строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, системы инженерно-технического обеспечения и иные объекты (пункт 2 статьи 2 № 384-ФЗ). При этом под системой инженерно-технического обеспечения понимается одна из систем

здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности (подпункт 21 пункта 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ). Поэтому под объектом недвижимого имущества необходимо понимать единый конструктивный объект капитального строительства как совокупность указанных в пункте 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ объектов, функционально связанных со зданием (сооружением) так, что их перемещение без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта недвижимого имущества невозможно. Инженерные коммуникации связаны со зданием (выходят из здания), являются неотъемлемой частью функционирования здания в целом и не предназначены для выполнения определенных самостоятельных функций вне здания.

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

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

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

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

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

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

Итого расчетов составлен на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими сэндвич-панелями. Внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, вагон, текстиль, стекло, бежевая штукатурка, автоматические системы вент. и кондиционирования, отопление, пластиковые трубопроводы, сплитовая связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,41	1,91	1,58
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,45	1,37	1,64
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премимум (Класс В)	Высокое качество, не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,16	1,41	1,28
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,22	1,40	1,33
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, штукатурка, отделка - штукатурный фасад, керамогранит, панели, внутренняя отделка - гипсокартонная и простая (свободная штукатурка, покраска или красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание, фасады без облицовки, штукатурка, панели, внутренняя отделка - гипсокартонная или дощатая, стены - простая штукатурка, покраска, обои, обоя, кровля - рубероид, шифер	0,66	0,30	0,72
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,67	0,31	0,73

14). Состояние внутренней отделки объекта. Корректировка на состояние отделки принята согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 432.

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

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

и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021. 0.000, 0.00					
---	--	--	--	--	--

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
	Арендная ставка				
Отношение арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,98	0,93	1,00
Отношение арендной ставки объекта в цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,78	0,95	0,73	1,00
Отношение арендной ставки объекта в подвале к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,66	0,82	0,60	0,87

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

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

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

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

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

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

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

На рынке недвижимости г. Иваново и Ивановской области наблюдается достаточное число сделок и предложений о продаже/аренде объектов недвижимости свободного назначения. В ходе анализа рынка недвижимости г. Иваново было представлено более 150 наблюдений относительно зарегистрированных сделок и предложений на 4 кв. 2024 г. – 1 кв. 2025г.

Наибольшее количество предложений и сделок, зарегистрированных в анализируемом периоде, находится в диапазоне от 40053 до 102000 рублей за квадратный метр для отдельно стоящего здания с земельным участком на праве собственности. Среднее значение цены одного квадратного метра объектов недвижимости свободного назначения в г. Иваново составляет 65284 рублей за квадратный метр для нежилого помещения, среднее значение для отдельно стоящих зданий с земельными участками на праве собственности - 71026 рублей.

Среднее значение ставки арендной платы для зданий и помещений свободного назначения составляет 650 рублей за квадратный метр в месяц.

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

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений эксперта на основе его аналитических навыков. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.
Основные критерии анализа НЭИ	При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа: Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. Юридическая допустимость - характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта
Анализ и выводы по анализу НЭИ	Учитывая юридическую правомочность, физическую осуществимость, финансовую оправданность, максимальную эффективность, наиболее эффективное использование оцениваемого объекта в качестве объекта свободного назначения с учетом действующего ограничение прав и обременение объекта недвижимости в виде аренды.

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

10.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

Основные подходы, применяемые при оценке	При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Сравнительный подход	Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход предполагает следующую процедуру: Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

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

10.2 Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	Руководствуясь «ФСО V «Подходы и методы оценки», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 года № 200: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки
---	---

приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Обоснование выбора подходов к оценке Объекта

В результате проведенного анализа, Оценщик пришел к следующим выводам о возможности применения подходов к оценке:

□ Подход к оценке по затратам (затратный подход) базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому объекту.

Затратный подход оценки в классическом виде, по мнению оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемым объектам в связи с функциональным устареванием строительных решений объекта оценки. Расчет данным методом приведет к большой погрешности при вычислениях. Поэтому рассматривать затраты на формирование объектов оценки следует считать некорректным.

□ Применение сравнительного подхода к оценке признано возможным, вследствие наличия на дату проведения оценки достаточной информации о предложениях продажи нежилых зданий, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимого имущества.

□ Доходный подход отражает мотивацию типичного инвестора доходной собственности: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта, стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется как стоимость прав на получение им доходов. Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

Доходный подход рассматривает стоимость в качестве текущей стоимости будущих выгод, получаемых от собственности, и обычно определяется путем капитализации определенного уровня дохода. Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса). При этом бывает сложно распределить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Таким образом, расчет стоимости объекта недвижимого имущества, в рамках настоящего отчета производился с применением сравнительного подхода к оценке

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

11.1. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

Выбор элементов и единиц сравнения

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

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

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

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

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были

нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

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

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

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

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

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

В результате проведенного анализа, были отобраны объекты – аналоги, приведённые в нижеисследующей таблице.

Таблица 1.

	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Местоположение	Ивановская обл., Иваново, ул. Смирнова, 21/1 р-н Ленинский	Ивановская обл., Иваново, Московская ул., 58 р-н Фрунзенский	Ивановская обл., Иваново, ул. Смирнова, 21/1 р-н Ленинский
Характеристика местоположения	Центральная часть города, на красной линии	Центральная часть города, внутри квартала	Центральная часть города, на красной линии
Характеристика объекта	Нежилое здание свободного назначения с земельным участком	Нежилое здание свободного назначения с земельным участком	Нежилое здание свободного назначения с земельным участком
Описание объекта	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 560 м ² Высота потолков: 3 м Отделка: офисная Мощность электросети: 7 кВт Арендаторы: помещение сдано	Общая площадь: 257 м ² Отделка: без отделки Отопление: автономное Тип сделки: продажа	Вход: с улицы Общая площадь: 176.8 м ² Высота потолков: 6.4 м Отделка: офисная Тип сделки: продажа

	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Характеристика внутренней отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт (без отделки)	Требуется косметический ремонт
Сведения , указанные в объявлении о продаже	Два наземных этажа и один подземный. Помещения полностью сданы в аренду. Центральное водоснабжение, канализация и водопровод. Назначение: нежилое, административное, торговое	Цокольный этаж построен из красного кирпича площадь составляет -125 кв м. Первый этаж построен из пеноблоков его площадь- 125 кв м. -Есть своя парковка. -Два отдельных входа. -Все коммуникации: вода, свет, канализация, вентиляция, индивидуальное отопление. -Земля в собственности	Двухэтажное кирпичное здание общей площадью 176,8 кв.м , кадастровый номер 37:24:010140:135 с земельным участком общей площадью 263 кв.м, кадастровый номер 37:24:010140:27, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Смирнова, дом 21/1. Назначение: нежилое здание под магазин (канцелярское).
Материал стен	Кирпичное	Кирпичное /пеноблоки	Кирпичное/деревянное
Тип коммуникаций	Центральные	Центральные	Центральные
Этажность	1	1/подвал	2
Общая площадь объекта, кв. м:	560	257	176,8
Наличие коммуникаций	+	+	+
Состояние помещений	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.
Вид права	собственность	собственность	собственность
Вид цены	предложение	предложение	предложение
Земельный участок	Земельный участок н/св	Земельный участок 3 сотки	Земельный участок 2,63 сотки
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.	42 000 000	15 300 000	12 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	75000	59533	67875
Дата предложения	1 квартал 2025	1 квартал 2025	1 квартал 2025
Ссылка на источник информации в сети Интернет	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_560_m_7220452448	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_257_m_3182450560	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_176.8_m_7229188164

Единицей сравнения эксперт выбрал стоимость за 1 кв.м. единого объекта недвижимости, как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости и методически необходимую для введения корректировок.

Корректировка цен сопоставимых объектов.

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

Передаваемые имущественные права.

В рамках определения стоимости продажи объекта капитального строительства сравнительным подходом состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится. Корректировка на передаваемые права земельного участка вводится после распределения доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

Условия финансирования сделки.

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

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не

приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Время предложения (сделки).

Объекты аналогии выставлялись на продажу в исследуемом диапазоне времени в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась (1 квартал 2025г.) Корректировка не требуется.

Местоположение. Объект оценки и объекты аналогии №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию- корректировка не требуется.

Расположение объекта относительно красной линии. Корректировка принимается согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021, с. 155-157. Требуется введение корректировки для объекта - аналога №№1,2,3, соответственно: 0,87, 1,00, 0,87.

Общая площадь. Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м2 площади (1 м3 объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами. Расчет корректировки на площадь производился на основании зависимости удельной цены от площади согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости – 2021 под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.- Нижний Новгород, 2021 с. 327-329. Требуется введение корректировки для объекта - аналога №№1,2,3, площадью 560; 257,0; 176,8 кв.м. соответственно: 1,23, 1,09, 1,09.

Материал основных конструкций. Объект оценки и объекты аналогии имеют схожие характеристики по данному критерию. Корректировка не требуется.

Тип объекта. Объект оценки и объекты аналогии №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию- корректировка не требуется.

Инженерные коммуникации. Объект оценки и объекты аналогии №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию- корректировка не требуется.

Физическое (техническое) состояние объекта. Объект оценки и объекты аналогии №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию- корректировка не требуется.

Состояние внутренней отделки объекта. Корректировка на состояние отделки принята согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 432. Требуется введение корректировки для объекта - аналога №№1,2,3, соответственно: 1,00, 1,12 (0,75/0,67), 1,00.

Этажность. Объект оценки и объекты аналогии №1,2,3 имеют схожие характеристики по данному критерию- корректировка не требуется.

Скида на торг. Границы расширенного интервала значений скидки на торг на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Лейфер Л.А., Табл. 278, стр. 354. Согласно используемому справочнику скидка на торг при неактивном рынке для объектов-аналогов составит: №1 (0,854), №2 (0,854), №3 (0,854).

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

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

где
k – весовой коэффициент аналога;

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

$$a^i = 1 - \frac{|p_i - p_0|}{p_0}$$

где
pp1 – стоимость аналога после корректировок;
pp0 – исходная стоимость аналога.

Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода №1

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3
Общая площадь, кв.м.	119,3	560	257	176,8
Цена за 1 кв.м., рублей	-	75000	59533	67875
Корректировка на уторгование	-	0,854	0,854	0,854
Цена после корректировки, рублей	-	64050	50841	57965
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	64050	50841	57965
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	64050	50841	57965
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	64050	50841	57965
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	64050	50841	57965
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	64050	50841	57965
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	0,87	1,00	0,87
Цена после корректировки, рублей	-	55724	50841	50430
Корректировка на общую площадь	-	1,23	1,09	1,09
Цена после корректировки, рублей	-	68540	55417	54968
Корректировка на материал основных конструкций	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	68540	55417	54968
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	68540	55417	54968
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	68540	55417	54968
Корректировка на физическое состояние объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	68540	55417	54968
Корректировка на качество окружения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	68540	55417	54968
Корректировка на этажность	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	68540	55417	54968
Корректировка на качество отделочных работ	-	1	1,12	1
Цена после корректировки, рублей	-	68540	62067	54968
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ	-	0,9138654	1,0425632	0,8098482
A	2,7662768	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,33035935	0,376883181	0,29275747
Взвешенная стоимость	-	22643	23392	16092
Среднее арифметическое значение	61858	-	-	-
Среднее квадратическое отклонение	6 788,4057	-	-	-
Коэффициент вариации до при своего удельных весов, %	10,97	-	-	-
Средневзвешенное значение за 1 кв.м.	62127	-	-	-
Площадь объекта, кв.м.	119,3	-	-	-
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, рублей	7411751	-	-	-
Доля земельного участка, К *	0,09	-	-	-
Стоимость земельного участка, рублей	667058	-	-	-
Стоимость нежилого здания, рублей	6744693	-	-	-
Корректировка на обременение (договор аренды), **	-	-	-	-

* Корректировка принимается согласно статистике рынка недвижимости, подготовленного Ассоциацией «СтатРиелт» Корректировка на долю земельного участка в стоимости объекта капитального строительства (учитывая потенциальный вид права: право аренды земельного участка, доля земельного участка принята по нижней границе интервала значений)

** В результате проведенного Анализа рынка недвижимости г. Иваново, установлено, что Договор аренды №17/2020 от 06.11.2020г. (срок аренды с 06.11.2020 по 06.11.2030 (10 лет), соответствует рыночным условиям, корректировка не требуется.

Анализ достаточности информации

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

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (V) производится по формуле:

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

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

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

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

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

где: S^2 - дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

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

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

Используя доступные средства и методы (программы для работы с электронными таблицами), эксперт провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 9,42%, что свидетельствует о нормальности выборки.

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

Заключение о стоимости объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Величина рыночной стоимости, рублей с учетом НДС/ без НДС	
1	Нежилое здание, площадью 119,3 кв.м., КН 37:24:020103:54, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Батурина, д. 14/12	6744693 в т.ч. НДС – 1124115,50	5620577,50

12. Согласование результатов

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

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

Расчет рыночной стоимости, произведен с применением единственного сравнительного подхода к оценке. Результаты расчета стоимости, полученные с применением сравнительного подхода признаны

справедливой величиной рыночной стоимости и, по мнению Оценщика, с большей степенью достоверности отражает фактическую величину рыночной стоимости права собственности. В рамках согласования результатов, данному подходу присвоен вес 1 (100%). Затратный и доходный подходы при определении рыночной стоимости права собственности не применялись.

Таким образом, с учетом использования результатов оценки:

Подход	Значение	Вес	Итог
Сравнительный	6744693	1	6744693
Доходный	не применялся	-	-
Затратный	не применялся	-	-
Всего:			6744693

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Государственным контрактом на оказание услуг по определению рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области №9/2025 от 19.02.2025г. ООО "Верхневолжский научно-исследовательский центр аудита, оценки и антикризисного управления", действующее на основании Устава, произвело отчет об оценке по определению рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области: нежилое здание, площадью 119,3 кв.м., КН 37:24:020103:54, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Батурина, д. 14/12., по состоянию на 28.02.2025г.

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

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

На основании проведенной оценки сложилась следующая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 28.02.2025г.

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей	
		с учетом НДС	без НДС
1	Нежилое здание, площадью 119,3 кв.м., КН 37:24:020103:54, адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Батурина, д. 14/12 (ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: аренда, дата государственной регистрации 12.11.2020 №37:24:020103:54-37/040/2020/5; срок действия с 06.11.2020 по 06.11.2030, лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Гарпикс», основание государственной регистрации: договор аренды №17/2020, выдан 06.11.2020).	6 744 693 в т.ч. НДС – 1 124 115,50	5 620 577,50

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: итоговая стоимость не может быть использована иначе, чем в соответствии с целями, задачами и наилучшим использованием, определенными договор (контрактом) на проведение оценочных работ (услуг). Итоговая стоимость является действительной исключительно на дату оценки.

Оценщик



/ Ларин О.В.

14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

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

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

15. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

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

Общие условия

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

Общая цель отчета

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

Конфиденциальность

Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, представленной Заказчиком.

Положение об ответственности

Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135 ФЗ и Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО N 7.

Мы не принимаем на себя ответственность за достоверность представленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Мы исходили из того, что представленная нам информация являлась точной и правдивой, но не проводили проверки.

В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения ни в коей степени не связан с нашими выводами.

Освобождение от ответственности

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

Генеральный директор ООО «ВВЦ»



Ларин О.В.

Avito

100 млн объявлений

Всего 20 объявлений

Найти

Настройка уведомлений

Государственный университет имени Ш.Торайгырова в г. Павлодаре

Продам здание, 560 м²

Добавить избранное

Сравнить

Добавить заметку



42 000 000 P

75 000 P за м²

Исторический центр

Позвоните продавцу

Напишите продавцу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть ли черновик?

Есть черновик?

Получить?

Когда можно посмотреть?

Получить

Копировать

Написать партнеру

Написать продавцу

Спросить у продавца

О здании

Тип здания

Состояние здания

Общая площадь

Высота потолка

Однотипное здание

Исторический центр

Вид здания

Продажа

Продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение

Продуманность объекта

Пешая доступность

Возможные конкуренты

Кто живет и работает рядом

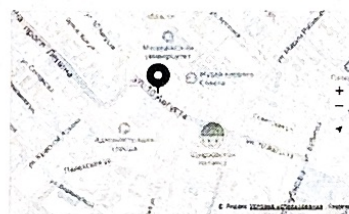
Примеры предложений

Узнайте больше

Расположение

Павлодарская обл. Павлодар, ул. 10 Августа, 31А

р. и Ленинской



Описание

Код объекта: 1510100

Продается красивое здание в самом центре города, на площади Революции

Два этажа, 57 кв. м, один подъезд

Очень хорошая проходимость и транспортная доступность

Помещение полностью сдаётся в аренду

Центральное водоснабжение, канализация и водопровод

Назначение: нежилое, административное, торговое

Для удобной работы

О здании

Тип здания: другой

Посмотреть на улице

100% гарантия возврата денег, если вы не удовлетворены покупкой

Подписаться

Другие объявления компании



Продажа здания, 123 м²

15 000 000 P

Исторический центр

Площадь: 123 м²

Состояние: отличное

25 кв. м, 1 этаж



Продажа здания, 400 м²

6 400 000 P

Исторический центр

Площадь: 400 м²

Состояние: отличное

25 кв. м, 1 этаж



Продажа здания, 100 м²

900 000 P

Исторический центр

Площадь: 100 м²

Состояние: отличное

25 кв. м, 1 этаж



Продажа здания, 200 м²

15 500 000 P

Исторический центр

Площадь: 200 м²

Состояние: отличное

25 кв. м, 1 этаж



Продажа здания, 40 м²

13 850 P в месяц

Исторический центр

Площадь: 40 м²

Состояние: отличное

25 кв. м, 1 этаж



Продажа здания, 100 м²

115 000 000 P

Исторический центр

Площадь: 100 м²

Состояние: отличное

25 кв. м, 1 этаж

Показать ещё объявления

Домашнее задание • Вопросы и ответы • Отзывы • Контакты • Мои задания

UK | 員 | 日

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_176.8_m_7229188164

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 30.01.2025, поступившего на рассмотрение 30.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25759113			
Кадастровый номер: 37:24:020103:54			
Номер кадастрового квартала: 37:24:020103			
Дата присвоения кадастрового номера: 09.12.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Иной номер 976, Инвентарный номер 24:401:002:000009760:0200			
Местоположение: Ивановская область, г. Иваново, ул. Батурина, д. 14/12			
Площадь, м2: 119,3			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Консультация "Брак и семья"			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: 1910			
Кадастровая стоимость, руб: 3038128,4			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 37:24:020103:40			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки: Солодова Екатерина Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF840
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25759113			
Кадастровый номер: 37:24:020103:54			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-01/219/2013-254 06.08.2013 00:00:00
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:		12.11.2020 16:39:21
	номер государственной регистрации:		37:24:020103:54-37/040/2020-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.11.2020 по 06.11.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Гарликс", ИНН: 3702648341, ОГРН: 1113702013688
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № 17/2020, выдан 06.11.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2579B8F80		
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25759113			
Кадастровый номер: 37:24:020103:54			

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной 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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F E2579BETB50 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25759113			
Кадастровый номер: 37:24:020103:54			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC5181A023B64597F1E25798F850
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Жу. Жу

17/0000

ДОГОВОР АРЕНДЫ №

г. Иваново

«06» 11 2020 г.

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице начальника Департамента Рощина Сергея Юрьевича, действующего на основании распоряжения Губернатора Ивановской области № 603-рк от 17.10.2018 «О Рощине С.Ю.» именуемый в дальнейшем Арендодатель, Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Городская клиническая больница №8» г. Иваново в лице главного врача Грязновой Марины Альбертовны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Держатель имущества казны Ивановской области» (далее – Держатель имущества казны), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Гарпикс», в лице генерального директора Гатаулина Руслана Агдессовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, от 19.10.2020 № 3.1 «Об итогах аукциона» заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель при участии Держателя имущества казны сдаёт, а Арендатор принимает в аренду имущество Ивановской области – здание, назначение: нежилое, с кадастровым номером 37:24:020103:54, площадью 119,3 кв.м., по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Батурина, д.14/12 (далее – недвижимое имущество), рыночной стоимостью 2 722 417 (два миллиона семьсот двадцать две тысячи четыреста семнадцать) рублей с учетом НДС датой оценки 29.06.2020 в соответствии с отчетом № 148/07/20 ООО «Гарант-Профи» датой составления 10.07.2020, для использования в рамках хозяйственной деятельности предприятия в соответствии с ОКВЭД: 63.11.1; 46.1

1.2. Срок аренды – с 06.11.2020 по 06.11.30 (10 лет).

1.3. Передача недвижимого имущества оформляется актом приёма – передачи (Приложение 1), который составляется и подписывается Держателем имущества казны и Арендатором в количестве экземпляров Договора.

Акт приёма - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2. Обязанности Сторон

2.1. *Держатель имущества казны обязуется:*

2.1.1. Предоставить соответствующее недвижимое имущество Арендатору по акту приёма – передачи.

2.1.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендатором договор на возмещение расходов по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержании его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. Уведомлять Арендатора и Арендодателя о принятых в установленном порядке решениях о постановке здания или арендуемого недвижимого имущества на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта и сроке, на который необходимо освободить недвижимое имущество, заключить соглашение с Арендатором по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние телефонной сети, инженерно-технических коммуникаций, противопожарной, охранной сигнализации.

2.1.6. В случае аварий, происшедших по вине Держателя имущества казны немедленно устранять их последствия.

2.1.7. Информировать Арендодателя о неуплате или просрочке Арендатором на срок более чем 2 месяца оплаты сумм возмещения расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором.

2.1.8. В случае нарушения Арендатором условий договора аренды Держатель имущества казны обязан в течение 5 дней со дня, когда ему стало известно о нарушении, сообщить о нём Арендодателю.

2.2. *Арендодатель обязуется:*

2.2.1. Контролировать поступления арендной платы в бюджет, выполнение договорных обязательств, целевое использование имущества.

2.2.2. Осуществлять проверки целевого использования недвижимого имущества не реже одного раза в год.

2.2.3 Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за свой счет.

3.2. При передаче недвижимого имущества составляется акт приёма-передачи, который подписывается представителями Держателя имущества казны и Арендатора.

3.3. Недвижимое имущество считается фактически переданным Держателю имущества казны с момента подписания представителями Держателя имущества казны и Арендатора акта приёма - передачи.

3.4. Недвижимое имущество должно быть передано Держателю имущества казны в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Стоимость произведенных в недвижимом имуществе улучшений (перестроен, переделок), составляющих принадлежность недвижимого имущества и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера, Арендатору не возмещается.

3.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения недвижимого имущества являются собственностью Арендатора.

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области, регулирующего порядок формирования, ведения, обязательного опубликования перечня имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), а также порядок и условия предоставления указанного имущества в аренду, в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области, протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от 19.10.2020 № 3.1 «Об итогах аукциона» и составляет 954 358, 25 руб. (девятьсот пятьдесят четыре тысячи триста пятьдесят восемь) рублей, 25 копеек в год без налога на добавленную стоимость.

Размер арендной платы ежегодно изменяется путем умножения на коэффициент инфляции, соответствующий индексу потребительских цен (тарифов) на товары и платные услуги по Ивановской области.

4.2. Арендная плата за пользование имуществом вносится в следующем порядке:

В первый год аренды 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, а именно 381 743,30 руб. (триста восемьдесят одна тысяча семьсот сорок три) рубля 30 копеек без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды составляет:

Месяц, год	Расчет арендной платы, руб.	Сумма арендной платы, руб.
Ноябрь 2020	381 743, 30 рублей / 366 дней x 25 день	26 075,36
Декабрь 2020	381 743, 30 рублей / 366 дней x 31 день	32 333,45

без налога на добавленную стоимость (Приложение 2).

Во второй год аренды 60 (шестьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В третий год аренды 80 (восемьдесят) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

В четвёртый год аренды и далее 100 (сто) процентов размера годовой арендной платы без налога на добавленную стоимость.

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам указанным в пункте 10 настоящего Договора.

4.4. Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. Возмещение Арендатором расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг не включается в установленную пунктом 4.2 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору на возмещение расходов по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором в сроки, определенные упомянутым договором. Нарушение Арендатором условий указанного договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

4.6. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ивановской области.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

5. Порядок возмещения Арендатором расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг

5.1. Возмещение Арендатором расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг осуществляется

Приложение 1
к договору аренды
от 06.11.2020 № 17/2020

Акт приёма-передачи

Настоящим Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Городская клиническая больница №8» г. Иваново передаёт здание, назначение: нежилое, с кадастровым номером 37:24:020103:54, площадью 119,3 кв.м., по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Батурина, д.14/12 для использования в рамках хозяйственной деятельности предприятия в соответствии с ОКВЭД: 63.11.1; 46.1

Передаваемое в аренду недвижимое имущество находится в удовлетворительном техническом состоянии.

СДАЛ:

Областное бюджетное учреждение
здравоохранения «Городская
клиническая больница №8» г. Иваново

ПРИНЯЛ:

Общество с ограниченной
ответственностью «Гарпикс»

Главный врач



М.П.

Генеральный

директор

М.А. Грязнова



Р.А. Гатаулин

Приложение 2
к договору аренды
от 06.11.2020 № 17/2020

Расчёт арендной платы

Размер годовой арендной платы устанавливается на основании постановления Правительства Ивановской области от 05.12.2019 № 489-п «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ивановской области»,

в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области,

протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, включённого в перечень имущества Ивановской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от 19.10.2020 № 3.1 «Об итогах аукциона» составляет 954 358, 25 руб. (девятьсот пятьдесят четыре тысячи триста пятьдесят восемь) рублей 25 копеек в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата за пользование имуществом в первый год аренды составляет 40 (сорок) процентов размера годовой арендной платы, установленной по результатам аукциона, а именно:

$954\,358,25 \text{ руб.} \times 0,4 = 381\,743,30 \text{ руб.}$ в год без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата в месяц в первый год аренды (без НДС) составляет:

Месяц, год	Расчет арендной платы, руб.	Сумма арендной платы, руб.
Ноябрь 2020	381 743, 30 рублей / 366 дней x 25 день	26 075,36
Декабрь 2020	381 743, 30 рублей / 366 дней x 31 день	32 333,45

возмещения Арендатором расходов Держателя имущества казны Ивановской области по техническому обслуживанию в отношении арендуемого имущества и мест общего пользования на 2020 год

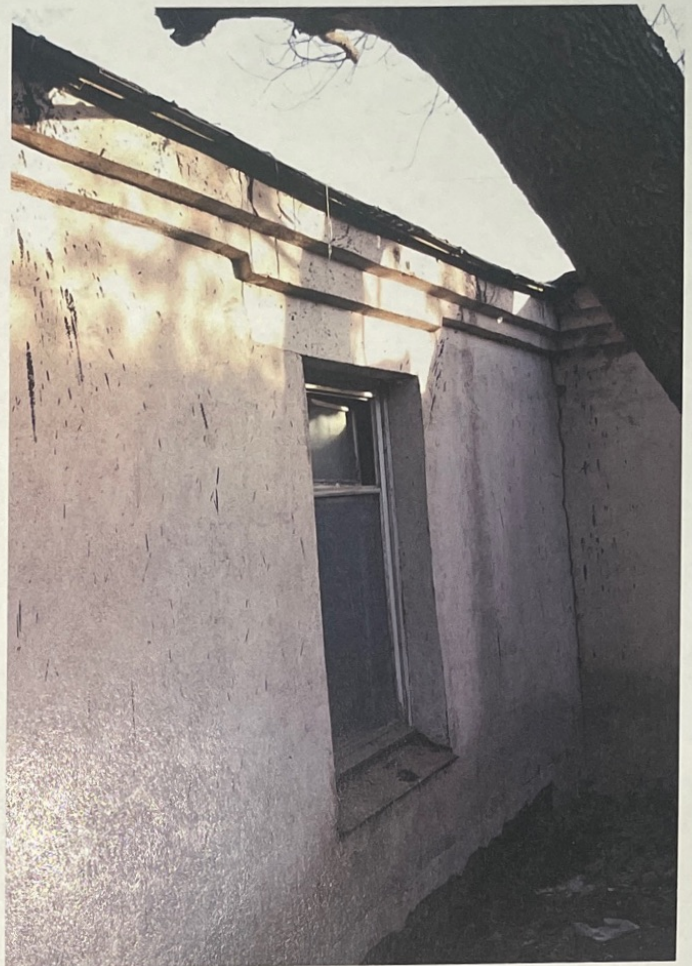
Держатель имущества казны:
Областное бюджетное учреждение
здравоохранения «Городская
клиническая больница №8» г.
Иваново.

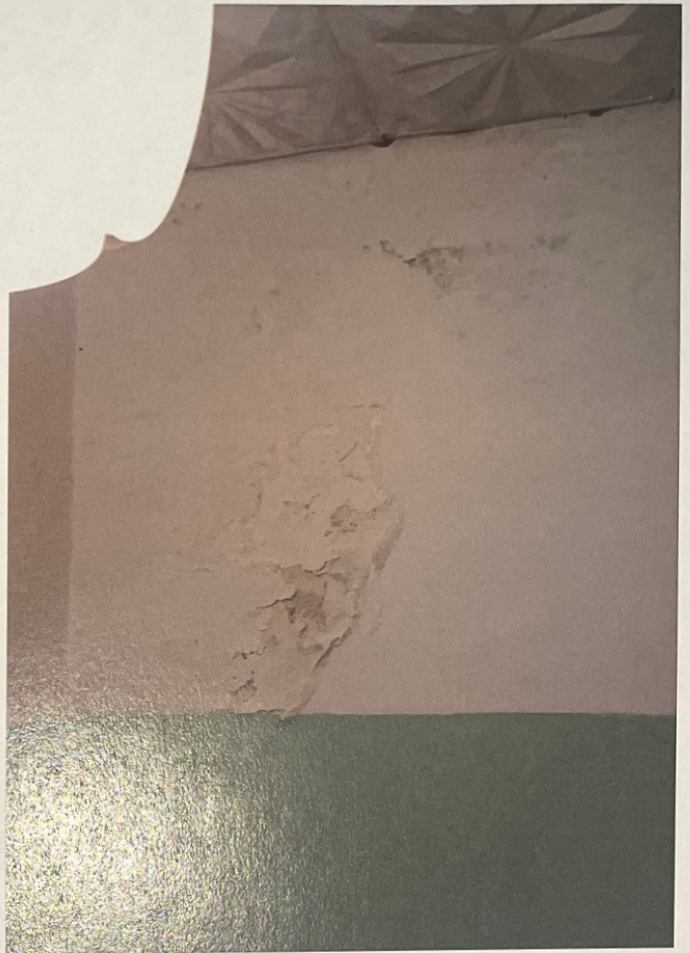
М.А. Грязнова

Р.А. Гатаулин



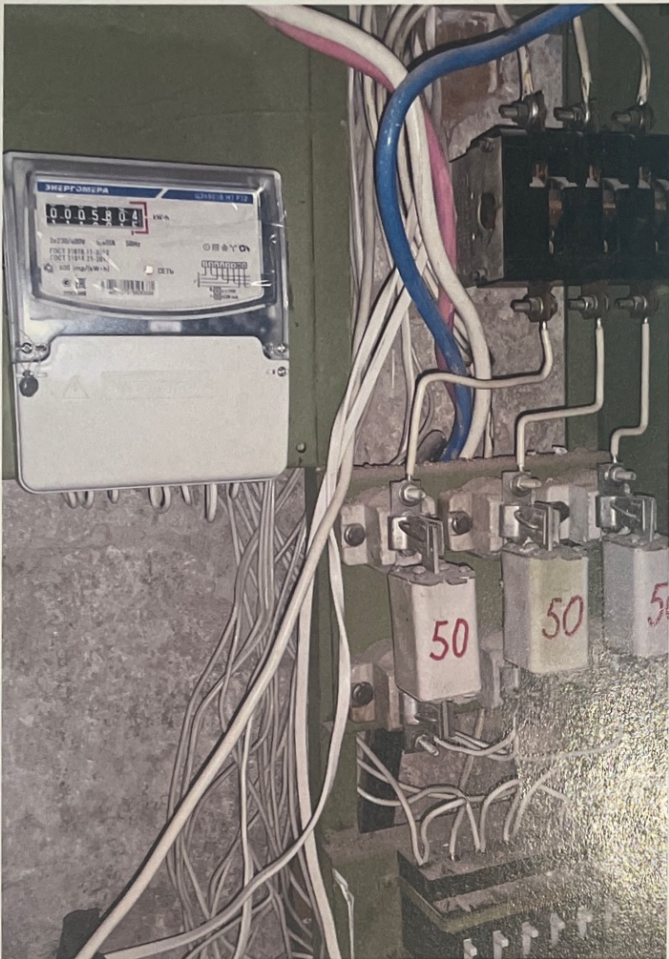












КОПИЯ
ВЕРНА

АРМО

**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНОК"**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
в членстве в саморегулируемой организации оценщиков

18.02.2013 № 2911-13

Настоящим подтверждается, что

Ларин Олег Вячеславович

Паспорт Серия 2411 № 01090 выдан ОДДЕЛОМ УЧМС РОССИИ ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ в ИВАНОВСКОМ РАЙОНЕ (СР ИВАНОВСКОЕ) 02.2012

Междоуниверситетский экзамен и конкурсный экзамен в профессиональный экзамен
№8092 от 28.06.2008

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНОК»

№ по реестру 1317 от 16.05.2008 года

и на основании Федерального закона №118-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, за исключением случаев, когда на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, выполняющим оценочные функции, установленным федеральным законодательством

Исполнитель
Ларин Олег Вячеславович

Л.О. Петровская

М.П.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 043192-1 от 16 августа 2014 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ларину Олегу Вячеславовичу

на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от 16 августа 2014 г. № 366

Директор
А.С. Бускин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 16 августа 2017 г.

СТРАХОВАЯ ПОЛИС № 1442048400004

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ФОНД) ОЦЕНЩИКА - ЛАРИН ОЛЕГ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ

Объект страхования: имущество оценщика (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заготовку, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключенного договора на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности

Вид деятельности Страхователя (Пастрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный наступлением в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма	Лимит ответственности на одного страхового случая	Франшиза	Страховая премия
300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлен	1 002,50 (Одна тысяча два рубля 00 копеек)
		0,334 %	

СТРАХОВОЙ ТАРИФ
(в % от страховой суммы)

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
содержащегося в сроку на полисе от 16 августа 2014 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:
с 16 августа 2014 г. по 16 августа 2017 г.

Правила страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным решениям и исполнительным листам Страхователя, в том числе Страхователя, возмещаемым в п. 10.5.3 - 10.5.4. Правила страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по всем случаям Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, за исключением случаев, предусмотренных разделом 4. Правила страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления оценочной деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (исключений теоретической ответственности транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Выписка из страхового обязательства оценщика при осуществлении оценочной деятельности (срок по тексту - выписка из страхового) - на 4 л.

Приложение № 2 - Правила № 114/7 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от 16 августа 2012 года САО «АРМО».

Страхователь с ПРАВИЛАМИ № 114/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, от 16 АПРЕЛЯ 2011 года САО «АРМО» ОНАКОМУЩЕ, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР указанных правил страхования ПОЛУЧИЛ.

АРМО

**НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНОК"**

Москва, ул. Пятницкая, дом 4/3
119164, г. Москва, д. 12
Тел: (495) 611-00-00, 611-00-19
E-mail: info@ar-mo.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

18.02.2013 №65-02/13

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ларина Олега Вячеславовича
(И.О.Ф. заявителя или полномочиями представителя)

о том, что Ларин Олег Вячеславович (И.О.Ф. заявителя)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНОК»

и включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНОК»

16.05.2008 г. за регистрационным № 1317

Генеральный директор
М.П. Е.В. Петровская

83