

Отчет № 01.04/26-ГС от 01.04.2026

об оценке рыночной стоимости арендуемого имущества казны Ивановской области: -
помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, к.н. 37:24:040221:209,
площадью 12,3 кв. м, 1 этаж, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова д. 44,
пом. 27

Заказчик:

Департамент управления имуществом
Ивановской области

Исполнитель:

ООО «Бюро независимой оценки и судебных экспертиз»

Дата оценки:

01.04.2026 года

г. Иваново

Оглавление

<i>1. Задание на оценку</i>	3
<i>1.1. Сертификат качества оценки</i>	4
<i>3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике</i>	5
<i>3.1. Сведения о Заказчике</i>	5
<i>3.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке</i>	5
<i>3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	6
<i>4. Основные факты и выводы</i>	8
<i>5. Применяемые стандарты оценочной деятельности, определения и понятия</i>	9
<i>5. Применяемые законы, нормативные документы и источники информации</i>	10
<i>5.2. Применяемые понятия и определения</i>	11
<i>5. Последовательность определения стоимости объекта оценки</i>	14
<i>6. Описание объекта. Количественные и качественные характеристики</i>	15
<i>6.6. Информация о текущем использовании объекта оценки</i>	21
<i>7. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов</i>	22
<i>7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки</i>	22
<i>7.3. Социально-экономическое положение Ивановской области</i>	22
<i>7.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	23
<i>7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.</i>	31
<i>8. Анализ наиболее эффективного использования</i>	31
<i>10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</i> ..	33
<i>11. Согласование результатов</i>	46
<i>12. Вывод об итоговой стоимости объектов оценки</i>	47
<i>13. Приложения</i>	48

1. Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Государственный контракт задание на оценку
Объект оценки	Рыночная стоимость арендуемого имущества казны Ивановской области: - помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, к.н. 37:24:040221:209, площадью 12,3 кв. м, 1 этаж, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова д. 44, пом. 27, используемого Касьяненко А.А. по договору аренды 29.05.2023 № 14/2023 (ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: аренда, дата государственной регистрации 06.06.2023 № 37:24:040221:209-37/073/2023-4; срок действия с 29.05.2023 по 28.05.2028, лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Касьяненко А.А., основание государственной регистрации: договор аренды № 14/2023, выдан 29.05.2023).
Имущественные права на объект оценки /обременения	В собственности Ивановской области, в составе имущества казны Ивановской области области (запись о государственной регистрации права собственности Ивановской области от 17.11.2020 № 37:24:040221:209-37/040/2020-1), ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: аренда, дата государственной регистрации 06.06.2023 № 37:24:040221:209-37/073/2023-4; срок действия с 29.05.2023 по 28.05.2028, лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Касьяненко А.А., основание государственной регистрации: договор аренды № 14/2023, выдан 29.05.2023
Цель оценки	Установление рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с целью реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в собственности Ивановской области
Вид стоимости	Рыночная В отчете об оценке должен быть указан итоговый результат оценки стоимости недвижимости, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Дата оценки	01.04.2026.
Срок проведения оценки	25.03.2026 г. по 05.04.2026г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Предполагается, что результаты оценки могут быть использованы для реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества, находящегося в собственности Ивановской

	<p>области. В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью в настоящем отчете Оценщик понимает следующее: наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана предоставлять объект оценки в аренду, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).</p>
--	---

1.1. Сертификат качества оценки

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

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

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике**3.1. Сведения о Заказчике**

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

3.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

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

2008 год		
	Название учреждения	Ивановский государственный архитектурно-строительный университет
	№ диплома	404 (повышение квалификации) от 18.06.2008г.
	Название учреждения	Ивановский государственный архитектурно-строительный университет
	№ диплома	404 (повышение квалификации) от 18.06.2008г.
2011 год		
	Название учреждения	Ивановский государственный архитектурно-строительный университет
	№ диплома	000525 (повышение квалификации) от 09.03.2011г.
2014 год		
	Название учреждения	Ивановский государственный политехнический университет, Институт управления и организации производства
	№ диплома	372401987908 (повышение квалификации) от 05.11.2014г.
4	Стаж работы в оценочной деятельности	С 1996 года
5	Членство в СРО	Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (Включен в реестр оценщиков 21.01.2008 г. за регистрационным номером 430.37)
6	Страхование гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована в АО «АльфаСтрахование». №4091R/776/50021/25. Срок действия договора до 18.06.2026 года. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.
7	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 047653-1 от 15.11.2024 г., выдан Абрамову Андрею Анатольевичу, на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» № 380 от 15.11.2024 г., по направлению «Оценка недвижимости», действует до 07.11.2027 г.
8	Адрес электронной почты	Osenka37office@mail.ru

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

№ п/п	Наименование	Сведения
1.	Организационно правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки и судебных экспертиз»
2.	Юридический адрес	153000, г. Иваново, пр. Шереметевский проспект, д.53
3.	Фактическое местонахождение	153000, г. Иваново, пр. Шереметевский проспект, д.53
4.	ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1093702001854 от 30.01.2009 г.
5.	Штатная численность сотрудников, имеющих соответствующую	2 чел.

	квалификацию в области оценочной деятельности и являющихся членами СРО Оценщиков	
6.	Контактные телефоны	8 (4932) 591-470
7.	Факс /автоответчик	8 (4932) 591-470
8.	Адрес электронной почты	Osenka37office@mail.ru
9.	Страхование юридического лица	Страховой полис № 4091R/776/50032/25 от 08.09.2025г. Страховщик - Страховое открытое акционерное общество «АльфаСтрахование». Страховая сумма 5 000 000,00 руб. Срок действия договора страхования с 08.09.2025г по 07.09.2026г.

4. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки</p>	<p>Рыночная стоимость арендуемого имущества казны Ивановской области: - помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, к.н. 37:24:040221:209, площадью 12,3 кв. м, 1 этаж, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова д. 44, пом. 27 (далее – Помещение), используемого Касьяненко А.А. по договору аренды 29.05.2023 № 14/2023 (ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: аренда, дата государственной регистрации 06.06.2023 № 37:24:040221:209-37/073/2023-4; срок действия с 29.05.2023 по 28.05.2028, лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Касьяненко А.А., основание государственной регистрации: договор аренды № 14/2023, выдан 29.05.2023).</p>
<p align="center">Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки, округленно</p>	
<p align="center">Наименование объекта</p>	<p align="center">Итоговая стоимость</p>
<p>Рыночная стоимость арендуемого имущества казны Ивановской области: - помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, к.н. 37:24:040221:209, площадью 12,3 кв. м, 1 этаж, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова д. 44, пом. 27 (далее – Помещение), используемого Касьяненко А.А. по договору аренды 29.05.2023 № 14/2023 (ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: аренда, дата государственной регистрации 06.06.2023 № 37:24:040221:209-37/073/2023-4; срок действия с 29.05.2023 по 28.05.2028, лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Касьяненко А.А., основание государственной регистрации: договор аренды № 14/2023, выдан 29.05.2023).</p>	<p align="center">С учетом НДС (22%)</p>
	<p align="center">565000 (Пятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей</p>
	<p align="center">Без учета НДС (22%)</p>
	<p align="center">463114 (Четыреста шестьдесят три тысячи сто четырнадцать) рублей 75 копеек</p>

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

А.А.Абрамов

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности, определения и понятия

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

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

Общие допущения

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

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

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

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

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

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

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

Общие ограничительные условия

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

Специальные допущения и ограничивающие условия

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

5. Применяемые законы, нормативные документы и источники информации

Законы и нормативные документы

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

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

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

Обоснование применения

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

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

5.2. Применяемые понятия и определения

Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Подходы к оценке

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Затратный подход

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

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

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

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

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

Виды стоимости

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (ст.3 ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

Дополнительные понятия и определения, используемые в оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Последовательность определения стоимости объекта оценки Содержание и объем работы, использованной для проведения оценки

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

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

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

Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости

Источники информации, используемых при проведении оценки

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

6. Описание объекта. Количественные и качественные характеристики

Имущественные права

Право собственности принадлежит Ивановской области. В настоящее время находится в аренде у Касьяненко А.А. по договору аренды 29.05.2023 № 14/2023.

Обременения, связанные с объектом оценки

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

Сведения о физических свойствах объекта оценки

Нежилое здание –расположенное по адресу Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова д. 44, пом. 27.

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

Базовые сведения о первичном объекте	Наименование
Адрес	Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова д. 44, пом. 27
Кадастровый (или условный) номер	37:24:040221:209
Тип здания	Нежилое
Функциональное назначение	Нежилое здание
Степень технического обустройства	Водопровод, канализация, электричество, теплоснабжение.
Техническое состояние (по данным визуального осмотра)	Требует ремонтных воздействий

Краткое описание конструктивных элементов здания:

Наименование конструктивных элементов	Описание
Адрес	Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова д. 44, пом. 27
Фундаменты	Железобетонный ленточный, стены подвала
Стены, каркас, перегородки	Железобетонные, перегородки - железобетонные, кирпичные, оштукатуренные
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	Скатная
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, электричество, теплоснабжение.

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

Описание Объекта оценки:

Наименование	Описание оцениваемого помещения
Адрес объекта	Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова д. 44, пом. 27
Состав объекта оценки	Нежилые подвальные помещения

Кадастровый (или условный) номер	37:24:040221:209
Суммарная общая площадь помещений, кв.м	12,3кв.м.
Этаж расположения	Первый
Тип помещений (функциональное назначение)	нежилое помещение, офис
Текущее использование	Офис
Тип/состояние отделки	Отделка простая/ не требует ремонта (удовлетворительная)
Особенности доступа	Свободный
Характеристика входов	Свободный
Условия парковки	Свободная на улице
Перепланировки	Не выявлено

В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния отделки:

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

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

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

В соответствии с приведенным определением структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

Земельные участки

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

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

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

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

Жилье (жилые здания и помещения):

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

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

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;

- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

6.1. Сведения об износе

Понятие износ

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

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

Характеристика износа объекта оценки

После визуального осмотра оцениваемого объекта состояние короткоживущих и долгоживущих элементов конструкций относится к неустранимому износу. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости конструкций и элементов (за вычетом устранимого физического износа) пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы конструктивных элементов. Здание не признано аварийным, осмотром установлено, что требуется ремонт фасада, ремонт наружных конструкций, экспертным методом установим уровень износа равным 50%

Сведения об устареваниях

Понятие устаревания

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

Функциональное устаревание

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

Внешнее (экономическое) устаревание

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

Характеристика устаревания объекта оценки

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

6.6. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки – нежилое помещение на день оценки эксплуатируется по прямому назначению, в качестве офиса.

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

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

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

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Социально-экономическое положение Российской Федерации Источник информации:
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn->

Оперативные показатели

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

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

7.3. Социально-экономическое положение Ивановской области

Источник информации:
https://ivanovo.gks.ru/storage/mediabank/04_2022.pdf

ЭКОНОМИКА ОБЛАСТИ в 2023 г.

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

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

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

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

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

«Добыча полезных ископаемых» – 112,3, «Обрабатывающие производства» – 111,9, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 96,8, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации

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

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

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

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

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

На долю области приходится более половины производства в стране тканей

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

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

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

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

Среднегодовая численность постоянного населения человек 2024 год

Муниципальные образования Ивановской области - 902195 человек

Иваново 357586 человек.

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

Муниципальные образования Ивановской области 0,510 кв.м.

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

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

Объект оценки – помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, к.н. 37:24:040221:209, площадью 12,3 кв. м, 1 этаж, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова д. 44, пом. 27 (далее – Помещение), используемого Касьяненко А.А. по договору аренды 29.05.2023 № 14/2023 (ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: аренда, дата государственной регистрации 06.06.2023 № 37:24:040221:209-37/073/2023-4; срок действия с 29.05.2023 по 28.05.2028, лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Касьяненко А.А., основание государственной регистрации: договор аренды № 14/2023, выдан 29.05.2023). В настоящее время используется в качестве офисного помещения.

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

9.1.2. Анализ рынка нежилых помещений

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

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

Предложения объектов аналогичных исследуемому

№ п/ п	Описание объекта	Площадь, кв.м	Дата	Стоимость, руб./мес.	Стоимость за 1 кв.м, кв.м./мес.
1.	<p>Нежилое коммерческое помещение О помещении Вход: со двора Отдельный вход: есть Общая площадь: 32 м² Этаж: подвальный Высота потолков: 2.7 м Отделка: офисная Мощность электросети: 220 кВт Отопление: нет Тип сделки: продажа О помещении Вход: со двора Отдельный вход: есть Общая площадь: 32 м² Этаж: подвальный Высота потолков: 2.7 м Отделка: офисная Мощность электросети: 220 кВт Отопление: нет Тип сделки: продажа Описание В продаже нежилое , подвальное помещение, находится в жилом доме по адресу ул. 8 Марта дом 14. В помещении сделан ремонт, есть электричество, санузел. Более подробная информация по телефону. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: жилой дом Парковка: на улице</p>	32	12.11.2025	2650000	82813
2.	<p>Продам офисное помещение, 40.5 м² О помещении Общая площадь: 40.5 м² Этаж: 1 Отделка: офисная Планировка: открытая Тип сделки: продажа Расположение Ивановская обл., Иваново, ул. Колотилова, 39 р-н Ленинский Показать карту Описание Продам нежилое помещение 40,5 кв.м. в центральной части города – ул. Колотилова, д. 39. Пять минут от пл. Революции. Удобная транспортная доступность для клиентов и сотрудников. Первый этаж, свободная планировка помещения позволяет разместить любое оборудование и создать комфортные рабочие места.</p>	40.5	31/03/2026	2650000	65432

	<p>Подходит для любого бизнеса, особенно удобно для салонов красоты, кабинетов мастеров индивидуальной практики, офиса небольшой организации. Помещение можно использовать как апартаменты для проживания.</p> <p>Помещение после капитального ремонта, никто не использовал, проведена полная замена всех коммуникаций (новые электрика, отопление, водоснабжение, канализация), новые двери. Полы – железобетонные, центральная горячая вода. Санузел укомплектован унитазом, раковиной с тумбой, шкафом-зеркалом; на полу – керамогранит. Есть место для установки ванны или душевой кабины.</p> <p>Помещение полностью готово для работы или для сдачи в аренду. Низкие коммунальные платежи. Во дворе большая парковка для машин.</p>				
3.	<p>Офис</p> <p>О помещении</p> <p>Общая площадь: 52 м²</p> <p>Этаж: цокольный</p> <p>Высота потолков: 3.5 м</p> <p>Отделка: офисная</p> <p>Мощность электросети: 15 кВт</p> <p>Планировка: кабинетная</p> <p>Тип сделки: продажа</p> <p>Расположение</p> <p>Ивановская обл., Иваново, ул. Тимирязева, 43</p> <p>р-н Октябрьский</p> <p>Описание</p> <p>Продам офис с отдельным входом</p> <p>С ремонтом</p> <p>Отопление - Электро котел 15 киловат</p> <p>Высокие потолки</p> <p>О здании</p> <p>Готовность: в эксплуатации</p> <p>Тип здания: жилой дом</p> <p>Парковка: на улице</p>	52	31.03.2026	2900000	55769
4.	<p>Свободного назначения</p> <p>О помещении</p> <p>Вход: с улицы</p> <p>Отдельный вход: есть</p> <p>Общая площадь: 41.5 м²</p> <p>Этаж: 1</p> <p>Отделка: офисная</p> <p>Отопление: центральное</p> <p>Тип сделки: продажа</p> <p>Расположение</p> <p>Ивановская обл., Иваново, Московская ул., 32Б</p> <p>р-н Фрунзенский</p> <p>Показать карту</p> <p>Описание</p> <p>В помещении есть все необходимое для комфорта пользования , центральное отопление , свет , водоснабжение , газ введен в помещение но отсутствует оборудование.</p>	195,4	31.03.2026	4100000	98795

	<p>Вся мебель и техника остается по договоренности сторон при необходимости за отдельную плату ! Хорошие подъездные пути, парковочные места О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: жилой дом Удалённость от дороги: вторая линия и дальше Парковка: на улице, бесплатная</p>				
5.	<p>Свободного назначения, 39 м² О помещении Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 39 м² Этаж: 1 Отделка: чистовая Отопление: нет Тип сделки: продажа Расположение Ивановская обл., Иваново, Московская ул., 38 р-н Фрунзенский Описание Продам встроенное нежилое помещение свободного назначения. Адрес: ул.Московская 38/2 (отдельный свой вход в помещение с улицы Багаева) Центр города.Проездная улица. 5 минут до остановок. Свободный доступ в любое время. Можно под магазин, офис или пункт выдачи Вайлдбериз/Озон и тп. Отдельный вход.Парковка. Первый этаж.Отдельный от домового счётчик. Площадь 38,8 кв.м. Внутри сделан косметический ремонт, снаружи металлокассеты. Двойная дверь. Помещение тёплое, зимой достаточно тепловой пушки для обогрева. Воды, отопления и канализации нет, есть возможность подвести. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: жилой дом Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная</p>	39	31.03.2026	2350000	60256
6.	<p>Свободного назначения, 45 м² О помещении Вход: со двора Общая площадь: 45 м² Этаж: цокольный Отделка: без отделки Отопление: центральное Тип сделки: продажа Расположение Ивановская обл., Иваново, 1-я Минеевская ул., 4 р-н Октябрьский</p>	45	12.11.2025	1500000	33333

	<p align="center">Описание</p> <p>Продам нежилое помещение площадью 45 м², расположенное в цоколе жилого дома по адресу: г Иваново ул 1-я Минеевская 4. Помещение сухое, теплое, свет, есть возможность подключиться к воде. В помещении есть окно ПВХ. Возможные виды использования: - личное хранение вещей, - склад, - выращивание грибов, - выращивание зелени, - ремонт обуви, - изготовление ключей и др. Вход со двора дома. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: жилой дом Удалённость от дороги: вторая линия и дальше Парковка: на улице</p>				
7.	<p>Склад, 68.6 м² О помещении Вход: со двора Отдельный вход: есть Общая площадь: 68.6 м² Этаж: цокольный Высота потолков: 2.2 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 10 кВт Отопление: центральное Тип сделки: продажа Расположение Ивановская обл., Иваново, пр-т Ленина, 47 р-н Октябрьский Описание Нежилое помещение свободного назначения. все коммуникации узаконены и проведены. Имеется сан. узел. Так же имеется охранная сигнализация. Помещение можно разделить на два. Есть возможность сделать вторую входную дверь. Использовать можно под разные варианты: хранение инвентаря, производственный склад, мастерская, выращивание грибов, мини типография. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: жилой дом Парковка: на улице, бесплатная</p>	68,6	12.11.2025	3500000	51020
8.	Среднее				63917

Средняя стоимость одного квадратного метра аналогичных исследуемому объектов недвижимости составляет 63917 рубля. Стоимость зависит от состояния объекта, его местоположения.

Предложения аренды объектов, аналогичных исследуемому

№ п/п	Описание объекта	Площа дь, кв.м	Дата	Стоимость аренды, руб./мес.	Стоимост ь за 1 кв.м, кв.м./мес.
1.	<p>Свободного назначения, 60.3 м² О помещении Вход: с улицы Общая площадь: 60.3 м² Этаж: цокольный Высота потолков: 2.8 м Отделка: офисная Отопление: центральное Тип аренды: прямая Платежи включены: эксплуатационные Расположение Ивановская обл., Иваново, пр-т Ленина, 6 р-н Ленинский Описание Аренда помещения свободного назначения в центре города от собственника (офис, торговля, интернет торговля, услуги (вода) и т.д.) пр.Ленина, д.6, 60.3 кв.м ., цокольный этаж, центральный фасад, пожарная сигнализация, интернет. Хорошее месторасположение - большой пешеходный трафик, шаговая доступность от остановок общественного транспорта, удобная автостоянка бульвар Кокуй. О здании Тип здания: торговый центр Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта</p>	60,3	31.03.2026	45000	745
2.	<p>Офис, 50.5 м² О помещении Этаж: 4 Отделка: офисная Планировка: кабинетная, открытая Тип аренды: прямая Арендные каникулы: есть Минимальный срок аренды: 11 мес. Расположение Ивановская обл., Иваново, ул. Жарова, 3 р-н Фрунзенский Описание Уютный светлый офис в центре города на площади Пушкина, 4 этаже бизнес центра Григ. Есть возможность вывести мокрую точку Разделена на 2 помещения. О здании Тип здания: бизнес-центр Класс здания: А Парковка: на улице, бесплатная</p>	50,5	01.04.2026	45000	891
3.	<p>Свободного назначения, 27 м² О помещении</p>	27	01.04.2026	19710	730

	<p>Вход: с улицы Отдельный вход: есть Этаж: 1 Высота потолков: 4 м Отделка: офисная Тип аренды: прямая Арендные каникулы: есть Минимальный срок аренды: 6 мес. Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные Расположение Ивановская обл., Иваново, ул. Жарова, 10 р-н Фрунзенский Показать карту Описание Предлагаем в аренду офисные помещения в центре города Иваново (ул.Жарова, д.10) свободного назначения для любого вида деятельности: Помещение площадью 27 м2. Расположено на 1 этаже административного здания. Подойдет для офиса, студии, шоурума. Доступны услуги нескольких интернет-провайдеров. Здание оснащено системой видеонаблюдения, противопожарной сигнализацией и круглосуточной охраной. Возможен круглосуточный доступ. Есть бесплатная парковка на 50 машиномест. Договор от 6 месяцев, депозит — месячная арендная плата. Коммунальные услуги входят в стоимость (уборка по будним дням, отопление в отопительный сезон), за исключением электроэнергии (оплачивается по счетчику). О здании Тип здания: административное здание Парковка: на улице, бесплатная Количество парковочных мест: 50</p>				
4.	<p>Офис, 47.9 м² в центре города О помещении Общая площадь: 47.9 м² Этаж: 7 Высота потолков: 3 м Отделка: офисная Планировка: открытая Тип аренды: прямая Арендные каникулы: есть Минимальный срок аренды: 11 мес. Расположение Ивановская обл., Иваново, ул. Жарова, 3 р-н Фрунзенский Показать карту Описание Сдаётся в аренду офисное помещение в центре города, расположенное по адресу: г. Иваново, ул. Жарова д.3 на 7 этаже здания</p>	47,9	01.04.2026	41000	856

	<p>(комплекс апартаментов и БЦ «Григ-центр» возле площади А. С. Пушкина). Площадь помещения 47.9 м2. Состоит из основной комнаты и санузла. Сделан ремонт, оборудован санузел. В здании имеются лифты. Стоимость аренды - 850 рублей за м2 в месяц. В стоимость аренды не входят коммунальные услуги. Стоимость услуг управляющей компании - 3000 рублей в месяц, остальное (электричество, вода, тепло) - по счётчикам. Документы, подтверждающие право собственности, предоставляю при согласовании договора аренды. О здании Тип здания: бизнес-центр Парковка: на улице, бесплатная</p>				
5.	<p>Офис, 18 м² О помещении Общая площадь: 18 м² Этаж: 2 Отделка: без отделки Планировка: кабинетная Тип аренды: субаренда Минимальный срок аренды: 2 мес. Платежи включены: коммунальные Расположение Ивановская обл., Иваново, пр. Красных Зорь, 4 р-н Фрунзенский Показать карту Описание Сдам в аренду от Собственника помещение свободного назначения, общей площадью 18 м.кв.на втором этаже 2-х этажного здания. Состоит из 2-х офисов по 9 м.кв. Может использоваться как офис или как небольшое производство . Плюс оплачивается охрана 1600 руб/мес. Электроэнергия по счетчику(для производства). Дополнительные характеристики: Охрана Электричество Канализация Телефония Интернет Охранная сигнализация Видеонаблюдение Пожарная сигнализация Водопровод Отопление О здании Тип здания: другой</p>	73	01.04.2026	9540	530

	Парковка: на улице				
6.	Среднее				750,4

Средняя стоимость аренды аналогичных помещений составляет 750,4 рублей за квадратный метр в месяц.

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

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

1. Местоположение объекта.

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

2. Площадь объекта.

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

3. Факт сделки (уторговывание).

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

4. Передаваемые права.

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов оценки, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

5. Использование или назначение объекта.

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

6. Наличие инженерных коммуникаций.

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

8. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

Объектом оценки является встроенное помещение.

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

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

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

Тестирование НЭИ

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

Физическая возможность.

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

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

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

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

Расчет стоимости доходным подходом

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

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

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования.

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

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

Расчет стоимости затратным подходом

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

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

Расчет стоимости сравнительным подходом

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

Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода используются:

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

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

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

- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

- экспертным определением корректировок цен аналогов.

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

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

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

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

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

Метод выделения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Накопленный износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Устранимый функциональный износ вызывается:

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

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

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

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

Неустранимый функциональный износ вызывается:

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод распределения используется для оценки объектов недвижимости.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Методы сравнительного подхода:

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

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

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В данной работе в качестве базы используются стоимости 1 м² общей площади объектов – аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом и выступающих на рынке недвижимости в качестве объектов купли – продажи, предложенных на интернет-порталах по размещению информации о продаже объектов недвижимости.

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

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

Приведенные объекты-аналоги наиболее сопоставимы с объектом оценки по:

- назначению;
- по площади;

- качественным и конструктивным показателям.

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

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

Рассчитаем стоимость сравнительным подходом

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

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

Права собственности на недвижимость,

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

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

В данной работе в качестве базы используются стоимости 1 м² общей площади объектов – аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, предложенных на интернет-ресурсах.

Приведенные объекты-аналоги наиболее сопоставимы с объектом оценки по:

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

Определение корректировок Способ внесения корректировок

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

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

Расчет корректировок.

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

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

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

4. Назначение, использование.

При выборе объектов аналогов оценщик использовал информацию, экспозиция которых находилась в колонке о коммерческой недвижимости, объекты экспонируются как помещения

свободного назначения, расположенные в подвальных и цокольных этажах, с предположением использовать под склад, местонахождение объектов аналогов в черте города Иваново.

5. Местоположение.

Корректировка не требуется

6. Физическое состояние.

Корректировка не вводилась.

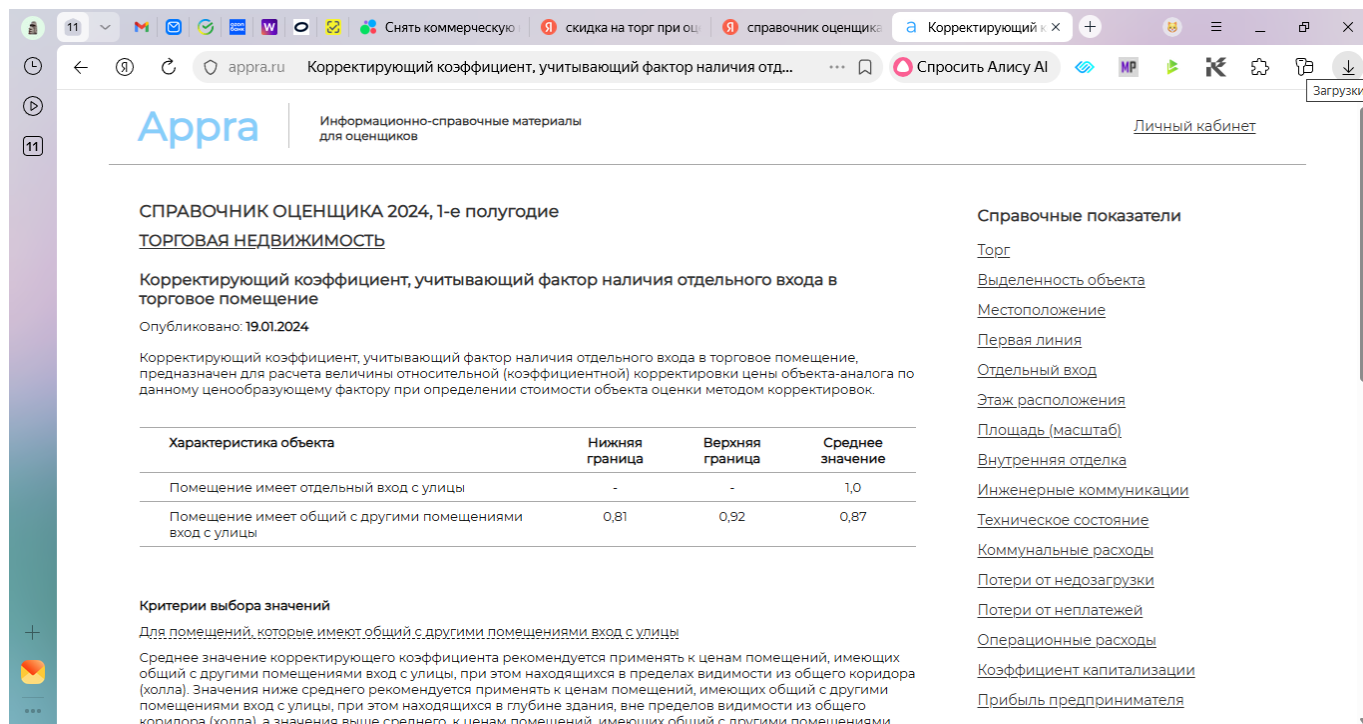
7. Корректировка на недозагрузку

Корректировка не требуется

8. Корректировка на наличие отдельного входа.

Введем корректировку на наличие отдельного входа в размере 0,87.

<https://appru.ru/sprav/2024p1/torgned/vhod.html>



9. Корректировка на торг.

По аналогам внесена поправка на торг в размере максимального значения равного 8% (коэффициент 0,92), Коэффициенты для офисной недвижимости

В справочнике «Офисная недвижимость 2024» 2 полугодие (appru.ru) приведены следующие данные:

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Предложения (офисные здания и помещения)	0,87	0,96	0,92

10. Корректировка на наличие коммуникаций.

«Мокрая точка» — это место в помещении, где подведены вода и канализация. В офисной недвижимости это может быть кухня, санузел, душевая или другие зоны с водопользованием. Введем корректировку по аналогии на наличие доступных коммуникаций на водопровод и канализацию в размере 0,84 к объекту 2. <https://appru.ru/sprav/2024p1/torgned/inzhkom.html>

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 1-е полугодие
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности объекта торговой недвижимости инженерными коммуникациями
 Опубликовано: 19.01.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор обеспеченности объекта торговой недвижимости инженерными коммуникациями, предназначен для расчета величины относительной (коэффициентной) корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Помещение обеспечено только электроснабжением и отоплением, при этом в здании, в котором оно расположено, имеется общедоступный санузел	-	-	1,0
Помещение обеспечено основными инженерными коммуникациями (электроснабжением, отоплением, водоснабжением и водоотведением)	0,74	0,93	0,84

Основные понятия
 Под инженерными коммуникациями понимается комплекс инженерных систем, предназначенных для обеспечения зданий и сооружений коммунальными ресурсами. Инженерные коммуникации включают в себя сети электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализации) и т.д.

Справочные показатели
[Торг](#)
[Выделенность объекта](#)
[Местоположение](#)
[Первая линия](#)
[Отдельный вход](#)
[Этаж расположения](#)
[Площадь \(масштаб\)](#)
[Внутренняя отделка](#)
[Инженерные коммуникации](#)
[Техническое состояние](#)
[Коммунальные расходы](#)
[Потери от недозагрузки](#)
[Потери от неплатежей](#)
[Операционные расходы](#)
[Коэффициент капитализации](#)
[Прибыль предпринимателя](#)
[НДС](#)
[Срок экспозиции](#)

11. Корректировка на общую площадь.

При площади до 300 кв.м. корректировка не требуется

12. Корректировка на фактор «пешеходный трафик».

Корректировка не требуется.

14. Корректировка на удобство парковки.

Корректировка не требуется

Корректировки и расчет стоимости 1 кв.м. объекта

Номер аналога	2	3	5
Стоимость продажи, руб.	2 650 000	2 900 000	2 350 000
Общая площадь, кв.м.	40,50	52,00	39,00
Дата продажи	01.04.2026	01.04.2026	01.04.2026
Стоимость 1 кв.м. продажи, руб.	65 432,10	55 769,23	60 256,41
Корректировки:			
Оцениваемые права	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	65 432,10	55 769,23	60 256,41
Условия финансирования	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	65 432,10	55 769,23	60 256,41
Условия продажи (поправка на торг)	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	0,92	0,92	0,92
Скорректированная стоимость, руб.	60 197,53	51 307,69	55 435,90
Дата продажи	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	60 197,53	51 307,69	55 435,90
Физические характеристики:			
Тип объекта	1	1	1
Наличие мокрой точки	0,84	1	1
Площадь	1	1	1
Местоположение	1	1	1
Износ	1	1	1
Выход на центральную улицу	1	1	1
Наличие парковки	1	1	1
Наличие отдельного входа	1	0,87	0,87
Потребность в ремонте	1	1	1
Поправка на дедозагрузку	1	1	1
Отопление, канализация, водоснабжение, электросн.	1	1	1
Расположение на этаже	1	1	1
Корректировка на "пешеходный трафик"	1	1	1
Общая корректировка на физические характеристики	0,84	0,87	0,87
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	50 565,93	44 637,69	48 229,23

Удельный вес аналога в рассчитанной стоимости объекта	0,33	0,33	0,33
Стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта, руб.	47 332,84		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	582 194		

Стоимость объекта, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, с учетом НДС, с учетом округления составит: 580000 (Девятьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Рассчитаем стоимость объекта исследования доходным подходом.

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

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

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

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

Для определения дохода, которые может принести объект оценки в настоящих рыночных условиях, использовались данные рынка недвижимости. При исследовании рынка установлено, что средняя стоимость аналогичных объектов при сдаче в аренду составляет 750 руб. за кв.м. в месяц с учетом НДС. Для целей настоящего расчета считаем, что коммунальные платежи осуществляет арендатор.

С учетом состояния объекта принимаем корректировку 0,98 к средней арендной плате. Арендную ставку принимаем равной 749 рубля за кв. м. в мес.

В соответствии с этими данными потенциальный валовой годовой доход:

$$\text{ПВД} = 749 \text{ руб. за кв.м. в месяц} \times 12 \text{ мес.} \times 12,3 \text{ кв.м.} = 110552,4 \text{ руб./год}$$

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

$$\text{ЧЭД} = 105024,78 \text{ руб.}$$

Рассчитаем ставку капитализации (i) методом кумулятивного построения:

$$i = i_0 + i_l + i_c + i_{in} + n_k$$

где

i_0 – безрисковая ставка доходности, %;

i_l – премия за низкую ликвидность, %;

i_c – премия за риск вложения в недвижимость, %;

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

n_k – норма возврата капитала, %.

Безрисковая ставка доходности - ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата». В качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по значению бескупонной доходности государственных облигаций. Для целей

настоящего отчета принимаем процент бескупонная доходность государственных облигаций, которая в среднем по данным сайта http://www.cbr.ru/hd_base/?Prid=gkoofz_mr равна 14,7% на дату оценки.

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

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

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

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

$$i = 14,7 + 1,92 + 0,5 + 2,3 + 2 = 21,42\%$$

Расчетный показатель близок к показателям приведенным в справочнике оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия. Под редакцией Л.А. Лейфера. Для расчетов примем верхний табличный показатель из справочника для городов с населением до 500 тыс человек в размере 19,2%

Таблица 49. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Неактивный рынок. Респонденты - эксперты-оценщики. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	9,2%	15,8%
2	Санкт-Петербург	10,0%	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,8%	7,7%	15,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,5%	6,1%	14,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	8,2%	16,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	5,8%	19,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,0%	4,8%	13,2%
8	Курортные регионы	27,5%	-	-
9	Дальневосточные регионы	13,3%	10,4%	16,1%

Текущая стоимость оцениваемого объекта с учетом ставки капитализации составляет:
 $C = 105024,78 : 0,192 = 547004,06$ руб.

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

550000 (Пятьсот пятьдесят тысяч) рублей.

11. Согласование результатов

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

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

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

В работе использовался только сравнительный метод и доходный подходы.

В ходе проведенного исследования по оценке стоимости объекта были получены результаты, которые необходимо согласовать. Полученные результаты близки по значению, присвоим им равные весовые коэффициенты:

Таблица 1.11

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость рассчитанная		
		затратным подходом, руб.	сравнительным подходом, руб.	доходным подходом, руб.
1	рыночная стоимость права собственности на земельный участок	Не применялся	580000	550000
2	Весовые коэффициенты, %	0	50	50
3	Доля каждого метода в стоимости, руб.		290000	275000
	Итоговая стоимость, руб.		565000	

Согласованный результат 565000 (Пятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей

Так как продавцами на рынке являются как физические, так и юридические лица, то оценщик допускает, что в стоимость объектов аналогов указана продавцами с учетом НДС, а значит и стоимость объекта оценки включает в себя стоимость НДС 22%.

Без учета НДС стоимость объекта исследования составит 463114 (Четыреста шестьдесят три тысячи сто четырнадцать) рублей 75 копеек

12. Вывод об итоговой стоимости объектов оценки

Рыночная стоимость арендуемого имущества казны Ивановской области: - помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, к.н. 37:24:040221:209, площадью 12,3 кв. м, 1 этаж, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова д. 44, пом. 27 (далее – Помещение), используемого Касьяненко А.А. по договору аренды 29.05.2023 № 14/2023 (ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: аренда, дата государственной регистрации 06.06.2023 № 37:24:040221:209-37/073/2023-4; срок действия с 29.05.2023 по 28.05.2028, лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Касьяненко А.А., основание государственной регистрации: договор аренды № 14/2023, выдан 29.05.2023) составляет:

650000 (Шестьсот пятьдесят тысяч) рублей с учетом НДС

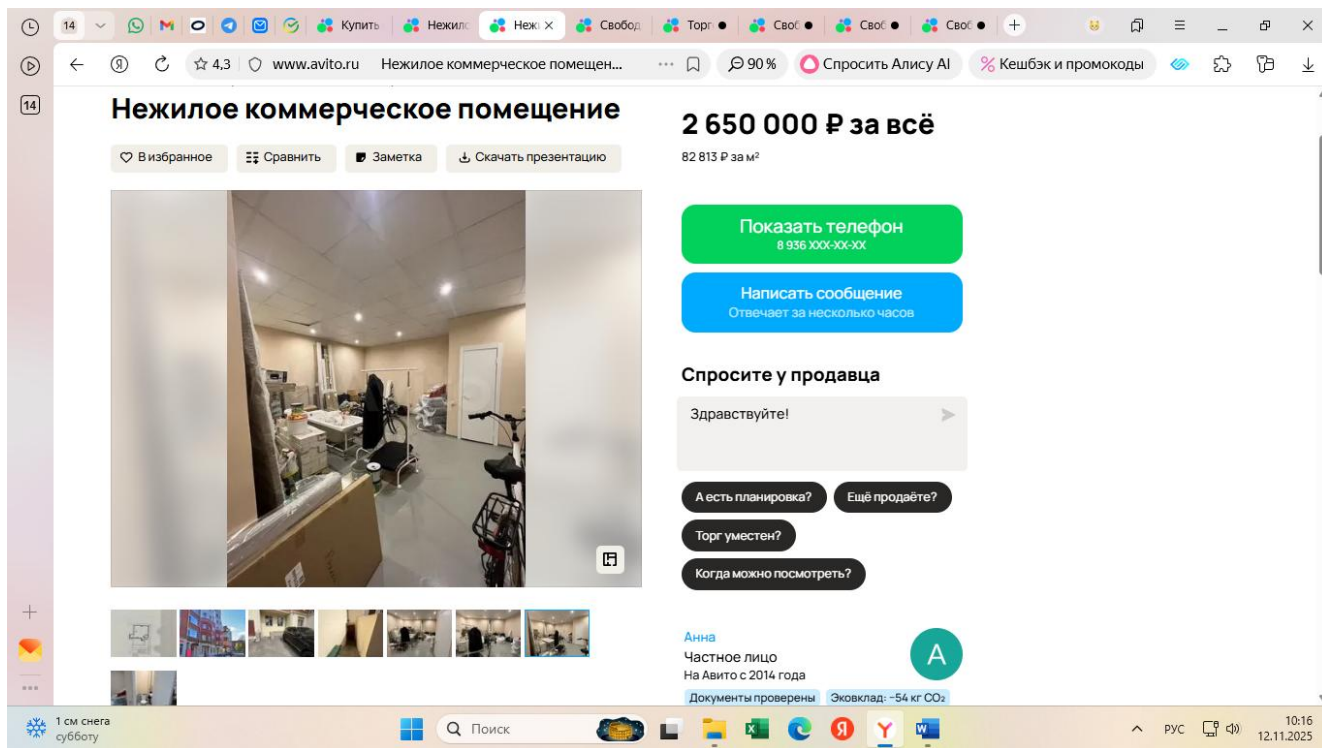
532787 (Пятьсот тридцать две тысячи семьсот восемьдесят семь) рублей без учета НДС

Оценщик

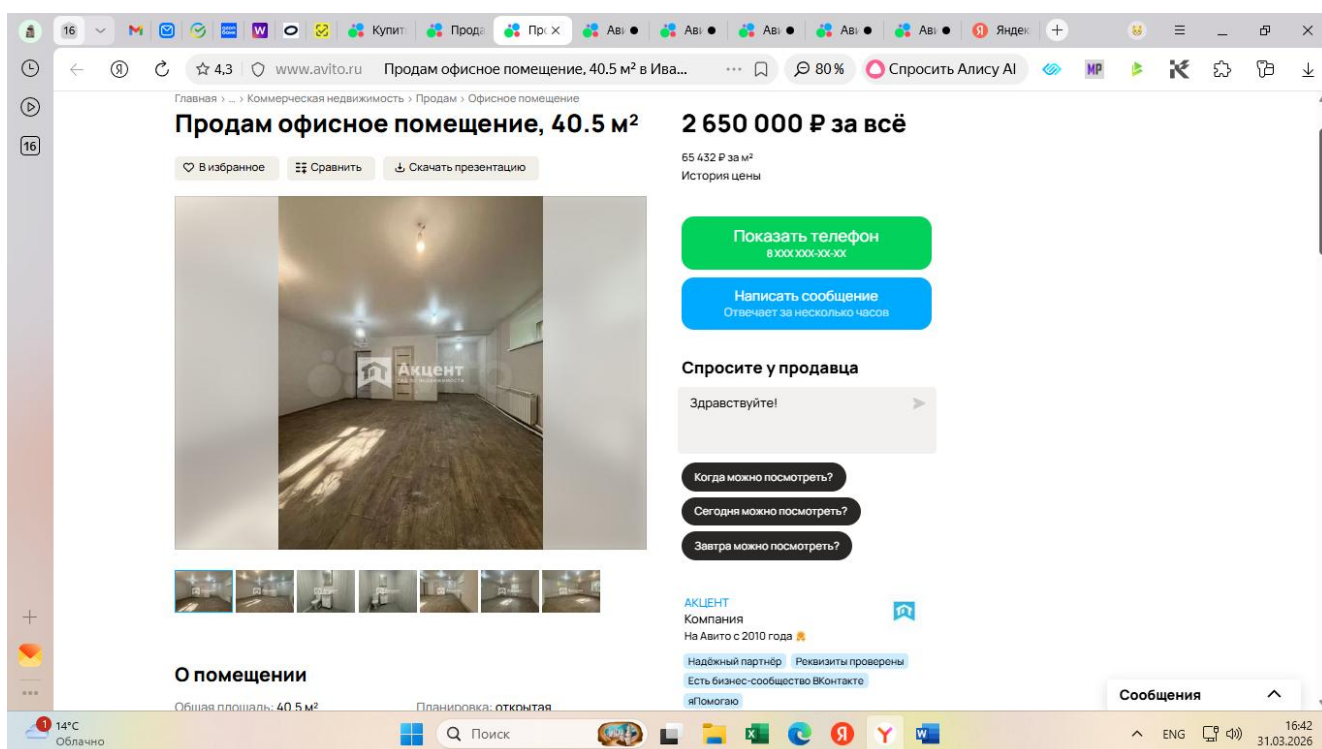
А.А. Абрамов

13. Приложения Информация об объектах-аналогах

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_kommercheskoe_pomeschenie_7451729701?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOY2FWRHdrcmlMYWRGZHVKIj9CG49Bz8AAAA



https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_40.5_m_7964729430?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPZVY1MDBVRENlclZtZmI3Ij9H7Eg8T8AAAA



https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7951166205?context=H4sIAAAA AAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPZVY1M DBVRENlclZtZmI3Ijt9H7Eg8T8AAAA

Офис

2 900 000 ₽ за всё

55 769 ₽ за м²
История цены

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Николай
4.6 ★★★★★ 33 отзыва
Частное лицо
На Авито с 2015 года
Документы проверены
Эковклад: -20,9 тонн CO₂

Сообщения

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8001612394?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPZVY1M DBVRENlclZtZmI3Ijt9H7Eg8T8AAAA

Свободного назначения

4 100 000 ₽ за всё

98 795 ₽ за м²
История цены

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ПАГМАН
Компания
На Авито с 2017 года
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
Я Помогаю

Сообщения

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_39_m_7878046176?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPZVY1MDBVRENlclZtZmI3Ijt9H7Eg8T8AAAA

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 39 м²

2 350 000 Р за всё
60 256 Р за м²
История цены

Показать телефон
8 xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Алена
Частное лицо
На Авито с 2020 года
Документы проверены Эковклад: -48 кг CO₂

49 объявлений пользователя

Сообщения

13°C В осн. облачно

Поиск

17:43 31.03.2026

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_45_m_7788428139?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkZUhVQ0ZkNWVEYm1JdkVwIj9fbwOvD8AAAA

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Складское помещение

Склад, 45 м²

1 500 000 Р за всё
33 333 Р за м²
История цены

Показать телефон
8 936 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Альбина Агентство недвижимости >
Компания
Подписаться

10 объектов

10 лет

Сообщения

13°C Облачно

Поиск

17:59 31.03.2026

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_68.6_m_7510805620?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJGeGVxNUR1OGRnbGp4TWlQIj9ld2opD8AAAA

Склад, 68.6 м²

3 500 000 ₽ за всё

51 020 ₽ за м²
История цены

Показать телефон
8 961 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Мариато Алла Борисовна
Частное лицо
На Авито с 2025 года
Документы проверены

2 объявления пользователя

Сообщения

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60.3_m_1048581057?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRR2VjTmhCMVVqOTE5NTBDIj9RyJinz8AAAA

Свободного назначения, 60.3 м²

45 000 ₽ в месяц

История цены
746 ₽ в месяц за м², без залога

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Irina
Арендодатель
На Авито с 2014 года
Документы проверены

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

Сообщения

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_50.5_m_7216585035?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJB TnRoWDBUMHQ3OGN3ZEJjIj9rafEuD8AAAA

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 50.5 м²

45 000 ₽ в месяц

История цены
10 693 ₽ в год за м², залог 45 000 ₽

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

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

Сергей
Арендодатель
На Авито с 2016 года
Документы проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

12°C Солнечно

Поиск

11:15 01.04.2026

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_37_m_27_m2_7914536545?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJB TnRoWDBUMHQ3OGN3ZEJjIj9rafEuD8AAAA

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Свободного назначения

Свободного назначения, 37 м², 27 м²

27 000 ₽ в месяц

История цены
730 ₽ в месяц за м², залог 27 000 ₽

Показать телефон
в 961 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

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

Алла
Арендодатель
На Авито с 2015 года
Документы проверены

5 объявлений пользователя

Сообщения

13°C Солнечно

Поиск

11:37 01.04.2026

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_47.9_m_v_tsentre_goroda_8041462527?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJBTnRoWDBUMHQ3OGN3ZEJlJt9rafEuD8AAAA

Офис, 47.9 м² в центре города

41 000 ₽ в месяц

10 271 ₽ в год за м², залог 41 000 ₽

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Михаил
Арендодатель
На Авито с 2020 года
Документы проверены
Эковклад: -202 кг CO₂ | Помогаю

2 объявления пользователя

Сообщения

13°C
В осн. солнечно

Поиск

12:53
01.04.2026

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_18_m_4672885989?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJBTnRoWDBUMHQ3OGN3ZEJlJt9rafEuD8AAAA

Офис, 18 м²

530 ₽ в месяц за м²

6 360 ₽ в год за м², залог 9 540 ₽

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ИВАНОВСКЛАД >
Компания
Подписаться

8 лет на Авито
98 подписчиков
Реквизиты проверены

О помещении

Общая площадь: 18 м²

Тип аренды: субаренда

Сообщения

13°C
В осн. солнечно

Поиск

13:07
01.04.2026

Фото объекта









Технические документы

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




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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.02.2026, поступившего на рассмотрение 11.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-17981545	
Кадастровый номер:	37:24:040221:209
Номер кадастрового квартала:	37:24:040221
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ивановская область, г Иваново, Кузнецова ул, 44 д
Площадь, м2:	12.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	423914.58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040221:10
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------


Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-17981545	
Кадастровый номер:	37:24:040221:209
Получатель выписки:	Иванкина Ольга Алексеевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

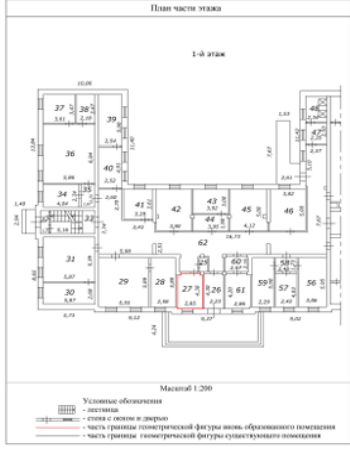
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-17981545			
Кадастровый номер:		37:24:040221:209	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:040221:209-37/040/2020-1 17.11.2020 11:22:04
3	Документы-основания	3.1	Решение Ивановского областного Совета народных депутатов двадцать первого созыва г. Иваново, № 122, выдан 25.05.1993
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:		06.06.2023 14:13:42
	номер государственной регистрации:		37:24:040221:209-37/073/2023-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 29.05.2023 по 28.05.2028
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Касьяненко Александр Александрович, 21.09.1983, город Иваново, Российская Федерация, СНИЛС 118-092-778 68 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 24 04 №011778, выдан 20.02.2004, ОВД Фрунзенского района г. Иваново Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 48А, кв. 42
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № 14/2023, выдан 29.05.2023, дата государственной регистрации: 06.06.2023, номер государственной регистрации: 37:24:040221:209-37/073/2023-5

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-17981545			
Кадастровый номер:		37:24:040221:209	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документальной 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

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.02.2026г. № КУВИ-001/2026-17981545			
Кадастровый номер: 37:24:040221:209		Номер этажа (этажей): 1	
 <p style="text-align: center;">Масштаб 1:200</p> <p style="text-align: center;">Условные обозначения: - лестница - стена с окном и дверью - часть границ геометрической фигуры вновь образованного помещения - часть границ геометрической фигуры существующего помещения</p>			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	









29898919

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

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

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Давыдовской, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИФИН 77130568034 КДПП 772501001 Расчетный счет: 40701810301850000366 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525693 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	Абрамов Андрей Анатольевич Дата рождения 05.09.1969 ИНН: 370220652903 Паспорт серия 2414 номер 729114

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alpha.ru/upload/iblock/2c/4/2c481c19ff1c1c39bbe25f0d966a9af.pdf>

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

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

Период страхования	С «18» июня 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «17» июня 2026 г. (Период страхования)
Страховая сумма	300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	1 000,00 (Одна тысяча и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «18» июня 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателю.

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



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



Правила страхования оценщиков



31375175

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

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

Страховщик

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

Страхователь

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

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrah.ru/upload/iblock/3e4/3e4f8bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

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

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

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

Период страхования

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

Страховая сумма

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

Лимит ответственности

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

Страховая премия

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

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

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

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



Контактная и справочная информация

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



Правила страхования оценщиков