



ВАШ Эксперт

Независимая оценка имущества

153000, Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 34, 2 этаж

тел. (4932)34-45-48, 8-920-671-00-91, e-mail: v-expert@list.ru

www.v-experto.ru

Отчет об оценке № 104/10-23

Об оценке рыночной стоимости и определении рыночной величины годовой арендной платы части нежилого помещения №4 поэтажного плана, площадью 6,0 кв.м, расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Станкостроителей, д. 4.

Заказчик: ОБУЗ «ГКБ №8» г. Иваново

Дата оценки: 11 октября 2023 года

Дата составления отчета: 16 октября 2023 года

Иваново 2023 г.

Содержание:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	41
9. ПРИЛОЖЕНИЯ	52



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость и величина годовой арендной платы части нежилого помещения №4, площадью 54,1 кв.м., оцениваемой площадью 6,0 кв.м., расположенного на 1-ом этаже нежилого здания.
Адрес объекта оценки	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Станкостроителей, д. 4

Основанием для проведения оценки является договор №43/10-23 от 11.10.2023., заключенный между оценщиком и заказчиком.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

<i>рыночная величина арендной платы части нежилого помещения в год, с учетом НДС</i>	
Затратный подход	Не применялся (обоснование отказа от использования затратного подхода приведено в подразделе 3.1. настоящего отчета).
Сравнительный подход	40 748 (сорок тысяч семьсот сорок восемь) рублей 40 коп.
Доходный подход	Не применялся (обоснование отказа от использования доходного подхода приведено в подразделе 3.1. настоящего отчета).

<i>рыночная стоимость части нежилого помещения, с учетом НДС</i>	
Затратный подход	153 000 (сто пятьдесят три тысячи) рублей
Сравнительный подход	Не применялся (обоснование отказа от использования сравнительного подхода приведено в подразделе 3.1. настоящего отчета).
Доходный подход	Не применялся (обоснование отказа от использования доходного подхода приведено в подразделе 3.1. настоящего отчета).

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина годовой арендной платы	40 748 (сорок тысяч семьсот сорок восемь) рублей 40 коп, с учетом НДС
Итоговая величина рыночной стоимости	153 000 (сто пятьдесят три тысячи) рублей, с учетом НДС

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Имущественные права на объект оценки	Собственность Ивановской области. В оперативном управлении у Областного бюджетного учреждения здравоохранения «Городская клиническая больница №8», ИНН 3731011300, ОГРН 1023700548211 (Свидетельство о государственной регистрации права от 25.12.2014 г. 37-СС №553843)
Цель оценки	Рыночная стоимость и величина годовой арендной платы части нежилого помещения №4, площадью 54,1 кв.м., оцениваемой площадью 6,0 кв.м., расположенного на 1-ом этаже нежилого здания.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком оценки для определения начальной цены договора аренды. 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).
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки (дата)	11 октября 2023 г



определения стоимости объекта оценки)	
Срок проведения оценки	С 11 октября по 16 октября 2023 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Общие допущения и ограничительные условия приведены в разделе п. 1.4. настоящего отчета.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 7 дней от даты акцептования Задания на оценку
Специальные допущения / иные существенные допущения	-
Ограничения оценки	-
Основания для установления предпосылок стоимости	Итоговая стоимость в данном отчете отражает стоимость объекта оценки исключительно на Дату оценки и с учетом Допущений, принятых при проведении оценки. Последующее изменение рыночной конъюнктуры может существенно повлиять на стоимость, определенную на Дату оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для определения начальной цены договора аренды. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях, в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.
Форма составления отчета об оценке	Бумажный документ
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с договором
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов

<p>Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации</p>	<p>Не выявлены</p>
<p>Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению</p>	<p>В общем случае оценка для определения начальной цены договора аренды осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть».</p> <p>В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.</p> <p>При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету</p>
<p>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполните-

	<p>ля относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.</p> <p>9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.</p> <p>10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.</p> <p>11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.</p> <p>12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</p>
--	--

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике

Полное наименование	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Городская клиническая больница №8» г. Иваново
Реквизиты	ИНН 3731011300 КПП 370201001 Департамент финансов Ивановской области (ОБУЗ ГКБ № 8 л/с. 20336Ш95670, л/с 22336Ш95670 Банк ОТДЕЛЕНИЕ ИВАНОВО БАНКА РОССИИ//УФК по Ивановской области г. Иваново БИК 012406500 р/счет 40102810645370000025 казн./счет 03224643240000003300 ОКТМО 24701000 ОГРН 1023700548211 дата присвоения ОГРН 10.11.2002
Место нахождения	153032, ОБЛАСТЬ ИВАНОВСКАЯ, ГОРОД ИВАНОВО, УЛИЦА СТАНКОСТРОИТЕЛЕЙ, 4

3.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «ВАШ Эксперт»
Юридический адрес	Ивановская обл., г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 57
Почтовый адрес	Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 34, 2 этаж
ОГРН	ОГРН 1183702010216, дата присвоения 25 мая 2018 года
Банковские реквизиты	ИНН 3702199872 / ОГРН 1183702010216 Р/сч: 40702810702000052469 Кор.счет: 30101810300000000760 в Ярославском филиале ПАО



	«Промсвязьбанк» г. Ярославль
Контактные телефоны	+79065107888
e-mail	v-expert@list.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Профессиональная деятельность застрахована с 18.06.2023 г по 17.06.2024 г в АО «АльфаСтрахование» (страховой полис №4091R/776/00020/23 от 13.06.2023 г), страховая сумма: 5 000 000 руб.

3.3. Сведения об оценщике

Оценщик	Могильская Ольга Викторовна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в Институте управления и организации производства ИВГПУ по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" №372401110117, регистрационный №0079 выдан 04.06.2014 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент», дата вступления 02.07.2018 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	ООО "АМТ Страхование", страховой полис № TPL-2300131-96-309, страховая сумма 300000 рублей, срок действия полиса с 01.06.2023 г. по 31.05.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет

3.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Наименование организации/ФИО специалиста	Не привлекались
Квалификация привлекаемых специалистов	
Степень участия привлекаемых специалистов	
Паспортные данные	

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Общие допущения и ограничительные условия	<p>Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия, отраженные в задании на оценку (договор №43/10-23 от 11 октября 2023 года), 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.</p> <p><i>Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:</i></p> <p>Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».</p>
--	---

- Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы после даты оценки, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

- Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

- Согласно п. 24 ФСО №1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. В связи с этим, учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оценка проводится без учета прав и ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации.

- В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам не указана в объявлениях (или других источниках информации), либо указана неточно. В таких ситуациях для выполнения рекомендаций п. 13 ФСО №1 в части достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по состоянию на дату оценки по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа и актуальны по состоянию на дату составления отчета. Оценщик не несет ответственности за возможные изменения, произошедшие с объектами-аналогами после даты составления отчета.

Отчет об оценке был сделан при следующих общих ограничениях:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оцен-



	<p>щик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. • Информация, полученная от Заказчика, не проверялась оценщиком на достоверность и подлинность. Все, предоставленные Заказчиком, документы для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов. • Пунктом 12 ФСО №3 установлено, что «Документы, предоставленные заказчиком ..., должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прилагаются их копии».
--	---

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Законы, нормативные документы и источники информации

Стандарты оценочной деятельности	<p>Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.</p> <p>Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; • Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015
---	---

	<p>№ 327;</p> <p>является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.</p> <p>- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»</p>
Обоснование применения стандартов оценочной деятельности	<p>В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - общие понятия, подходы и требования к проведению оценки; - цели оценки и виды стоимости; - требования к отчету об оценке. <p>Формулировка основных понятий и определений, используемых в оценке, приведена в подразделе 5.2 настоящего отчета.</p> <p>Последовательность действий при определении стоимости объекта оценки приведена в подразделе 5.3 настоящего отчета.</p>
Другие источники	<p>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.</p> <p>Работа по оценке выполнялась с применением других нормативных документов и специальной литературы. В ходе оценки также использовались документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки и иные источники информации, перечень которых приведен в подразделе 5.4 отчета.</p>

5.2. Применяемые понятия и определения

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

Общие понятия оценки	<p>Ниже приведены общие понятия оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО № 1).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. 2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. 3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». 4. Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках приме-
-----------------------------	---



	<p>ния различных подходов к оценке.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. 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.</p> <p>9. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p>
<p>Подходы к оценке</p>	<p>Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 1).</p> <p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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</p>

	<p>проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.</p>
<p>Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки</p>	<p>Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО № 2).</p> <p>1. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.</p> <p>2. 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 иных случаях.</p>
<p>Виды стоимости</p>	<p>Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 2).</p> <p>1. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - рыночная стоимость; - инвестиционная стоимость; - ликвидационная стоимость; - кадастровая стоимость. <p>Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.</p> <p>2. Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2002, №4, ст. 251; №12, ст. 1093 №46, ст. 4537; 2003, №2, ст. 167; №9, ст. 805; 2004, №35, ст. 3607; 2006, №2, ст. 172; №31 ст. 3456; 2007, №7, ст. 834; №29, ст. 3482; №31, ст. 4016; 2008, №27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281 №.29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880 № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871 № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52 № 10, ст. 1418).</p> <p>При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p>

- 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.

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

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

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

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

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

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

4. 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.

5. Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, мень-

	<p>ший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p> <p>Согласно ст.3 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98г (с изменениями и дополнениями от 13.07.2015г), под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо определенная в случаях, предусмотренных ст. 24.19 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98г.</p>
<p>Дополнительные понятия и определения, используемые в оценке</p>	<p>В иных нормативных документах и специальной литературе, касающихся вопросов оценки, применяются специфичные термины и понятия. Ниже приведены определения и пояснения с целью однозначности толкования используемых в настоящем отчете терминов и понятий.</p> <p><i>Недвижимость (объект недвижимости)</i> 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. <i>Недвижимое имущество</i> 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 <i>рыночной стоимости</i>, 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.</p> <p><i>Оценка (оценочная деятельность)</i> – 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»).</p> <p><i>Оценщик</i> – физическое лицо, являющиеся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).</p> <p><i>Стоимость</i> - является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы доступных для приобретения товаров или услуг. Стоимость явля-</p>

ется не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

Стоимость замещения - расчетная величина затрат на создание объекта с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время.

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является совершившимся фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателей и продавцов уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы «приписать» этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и/или продавцом при конкретных обстоятельствах. Колебания цен во времени являются результатом действия общих и специфических экономических и социальных воздействий. Общие воздействия могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Обладающие своими собственными движущими силами, специфические воздействия (например, технологические изменения) могут приводить к сдвигам в *спросе* и *предложении* и к значительным изменениям цен.

Фактор стоимости – качественная или количественная характеристика объекта, влияющая на стоимость объекта, выраженная в конкретных единицах измерения.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

5.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

Этапы оценки	В соответствии с п. 23. федерального стандарта оценки ФСО № 1, проведение оценки включает в себя следующие этапы: а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; д) составление отчета об оценке.
---------------------	--

5.4. Перечень источников информации, используемых при проведении оценки

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

ственные характеристики объекта оценки.

Ниже приведен перечень данных документов, источников информации, а также законодательных актов, нормативных документов и литературы, используемой оценщиком при составлении настоящего отчета.

Перечень использованных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ol style="list-style-type: none">1. Свидетельство о государственной регистрации права от 25.12.2014 г. 37-СС №5538432. Технический план д. 4 по ул. Станкостроителей г. Иваново Ивановской области, от 03.08.2014 г.
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	<ol style="list-style-type: none">1. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) информационный сайт http://www.gks.ru.2. ЗАО «Ивановский Центр Недвижимости». Информация аналитического отдела, т. 41-42-52. Информация жилищного отдела, т. 32-70-513. Агентство недвижимости «Авангард». Информация жилищного отдела, т. 37-66-66.4. Объявление о продаже аналогичных объектов, сайты www.iv-land.ru, www.kn37.ru, www.ivanovodom.ru, www.sistema-treid.ru, www.avito.ru5. Информационный портал http://ru.wikipedia.org/wiki/Иваново6. Официальный сайт администрации г. Иваново http://www.ivgoradm.ru/
Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература	<p>Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.</p> <p>Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none">• Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;• Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;• Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;• Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;• Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;• Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;• Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;• Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327; <p>является обязательность их применения при осуществлении оценочной дея-</p>



	<p>тельности в Российской Федерации в силу закона.</p> <p>7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 №721 от 17.11.2016 г.)</p> <p>6. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»</p> <p>7. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2004.</p> <p>8 Рутгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998.</p> <p>9. Справочник оценщика недвижимости-2021. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2021 г</p> <p>10. Прочие источники.</p>
--	--

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 25.12.2014 г. 37-СС №553843
2. Технический план д. 4 по ул. Станкостроителей г. Иваново Ивановской области, от 03.08.2014 г.

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.1.1. Сведения об имущественных правах

Собственность Ивановской области.

В оперативном управлении у Областного бюджетного учреждения здравоохранения «Городская клиническая больница №8», ИНН 3731011300, ОГРН 1023700548211 (Свидетельство о государственной регистрации права от 25.12.2014 г. 37-СС №553843)

6.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

На момент оценки не зарегистрировано.

6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

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

Объект оценки представляет собой часть нежилого помещения №4, площадью 54,1 кв.м., оцениваемой площадью 6,0 кв.м., расположенного на 1-ом этаже нежилого здания.

Здание «Городская клиническая больница №8», в котором находится объект оценки, расположено в зоне средней деловой активности населения. Окружающая застройка смешанная: объекты коммерческого назначения (торговые, административные помещения), многоквартирные жилые дома, объекты социальной инфраструктуры. В пределах пешей доступности расположен Автовокзал г. Иваново, школа, детский сад, отделение почты, автозаправка. Транспортная доступность отличная, подъездные пути – асфальтированная дорога удовлетворительного качества.

Здание находится в удовлетворительном состоянии, конструктивные элементы в норме, инженерные сети в рабочем состоянии.

Часть помещения, подлежащее сдаче в аренду, находится в здании «Городская клиническая больница №8 на 1 этаже, не имеет отдельный вход с улицы.

Таблица 2

Наименование параметров	Характеристика
-------------------------	----------------

Наименование параметров	Характеристика
Расположение в здании	1 этаж
Наличие отдельного входа с улицы	Нет
Оцениваемая площадь помещения, кв.м	6,0
Фактическое использование	Столовая
Внутренняя отделка	потолок окрашен, на полу керамическая плитка, стены окрашены и оштукатурены
Состояние	хорошее, не требует ремонта

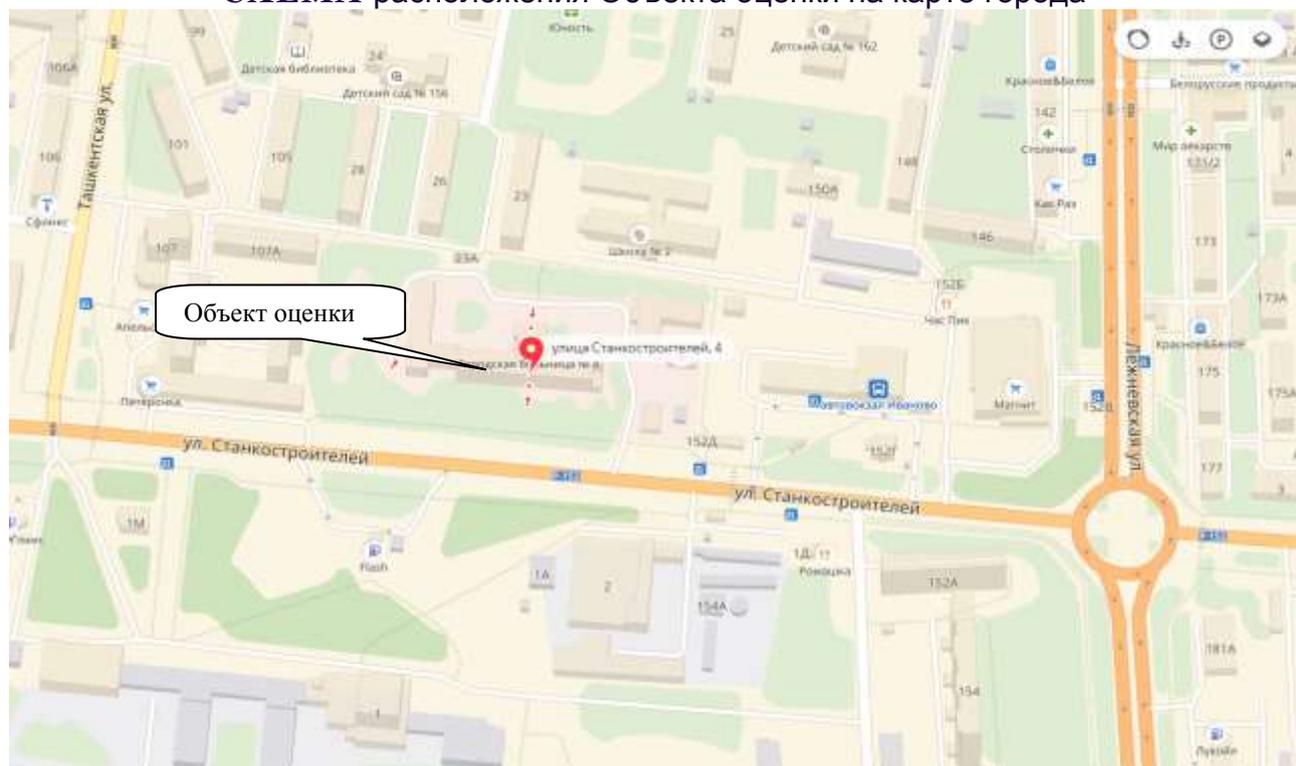
Район расположения Объекта оценки и анализ окружения

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения: близостью транспортных магистралей, «престижностью» района расположения и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры.

Под районом расположения объекта недвижимости понимается район, который представляет собой единую общность с точки зрения назначения застройки, архитектурного стиля. Как правило, район базируется на определенном экономическом и социальном статусе большинства его жителей. В настоящем отчете под понятием исследуемого района понимается любая отдельно идентифицируемая взаимосвязанная зона в рамках города с определенной общностью интересов ее жителей (субъектов).

Оцениваемый Объект расположен в г. Иваново.

СХЕМА расположения Объекта оценки на карте города



Описание прилегающей территории

Наименование фактора	Значение фактора
Населенный пункт, район	Оцениваемые объекты расположены в г. Иваново ул. Станкостроителей. Данный район обладает средней экономической привлекательностью.



Наименование фактора	Значение фактора
Преобладающая застройка микрорайона	Преобладающая застройка – многоэтажная жилая застройка и объекты коммерческого назначения, автовокзал. Инфраструктура района развита хорошо.
Транспортная доступность	Обладает хорошей транспортной доступностью для общественного и личного транспорта. Остановка общественно транспорта находится в пределах 100 м.
Экологическая обстановка	Уровень шума и загазованности воздуха в пределах нормы.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешеходной доступности (менее 1 км).	Общеобразовательные школы, детские сады, аптеки, магазины шаговой доступности, учреждения здравоохранения и образования и пр.
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное. Парковка вокруг объекта.
Состояние подъездных путей	Подъездные пути непосредственно к оцениваемому объекту осуществляется по асфальтированной дороге. Парковка личного транспорта осуществляется на организованной парковке .
Благоустройство прилегающей территории	Наличие уличного озвещения.

Вывод о степени ликвидности объекта:

Степень ликвидность оценивается по следующим факторам:

1. Местоположение объекта
2. Физическое и функциональное состояние объекта
3. Площадь объекта

В данном случае можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект обладает средней степенью ликвидности.

6.1.4. Сведения об износе

Понятие износа

В настоящее время в отечественной оценочной при использовании термина износ подразумевается физический износ.

В качестве физического износа понимается материальное снашивание средств труда (основных фондов), постепенная утрата ими своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного потребления, вследствие воздействия сил природы, а также чрезвычайных обстоятельств (пожаров, наводнений и т.п.). Физический износ имеет ряд форм: механического износа, коррозии и усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр. Чем больше физический износ действующих основных фондов, тем короче остающийся срок их службы, ниже остаточная стоимость. Одновременно, по мере физического износа, происходящего в процессе производства, стоимость средств труда по частям переносится на вновь производимый продукт и пропорционально их снашиванию принимает форму амортизационных отчислений, которые используются для полного или частичного восстановления средств труда, модернизации и обновления основных фондов (основного капитала). Важное условие снижения физического износа – своевременный ремонт средств труда. Особое значение имеет капитальный ремонт, в результате которого износившиеся части машин и др. объектов заменяются новыми, что предупреждает чрезмерное нарастание физического износа. Такого рода физического износа называется устранимым, в отличие от материального износа, преодоление которого с помощью капитального ремонта экономически невыгодно.

6.1.5. 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 снижение стоимости имущества вследствие роста производительности

устаревание

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 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.

6.2. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки представляет собой: часть нежилого помещения №4 поэтажного плана, площадью 6,0 кв.м на 1 этаже здания .

Анализ наиболее эффективного использования

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении



наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – это вероятное использование свободной земли или земли с улучшениями, которое юридически законно, физически осуществимо, экономически целесообразно и приводит к наивысшей стоимости собственности.

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

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

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования помещения представлен в таблице 2:

Таблица 3

<i>Вариант использования объекта</i>	<i>Физическая возможность</i>	<i>Юридическая законность</i>	<i>Финансовая осуществимость</i>	<i>Максимальная эффективность</i>
Торговое	+	+	+	+
Офисное	+	+	+	-
Складское	-	-	-	-
Гостиничное	-	-	-	-

Учитывая вышесказанное, Оценщики пришли к заключению, что наилучшим и эффективным использованием оцениваемого помещения будет его текущее использование.

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

Других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, помимо перечисленных выше, у данного объекта не наблюдается.

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

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике¹

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (+5,7% г/г в июне), а уровень двухлетней давности на +0,8% (+0,3% в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,1% г/г (+1,6% г/г за I полугодие 2023 г.).

2. Промышленное производство в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост на +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.). Уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

3. Обрабатывающие производства в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г). Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июль 2023 года».

4. Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и добычи прочих полезных ископаемых (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику.

5. Инвестиционная активность по итогам 2 квартала 2023 г. оказалась значительно выше ожиданий и прогнозных оценок. Рост по полному кругу организаций: +12,6% г/г после +0,7% г/г

¹ file:///C:/Users/Home/Downloads/20220601.pdf



кварталом ранее, с учётом фактора сезонности +6,3% кв/кв SA. Общий объём инвестиций составил 7,0 трлн руб. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+16,3%). По итогу I полугодия 2023 г. инвестиции продемонстрировали динамику, аналогичную I полугодю 2022 г. (+7,6% г/г). Основной прирост инвестиций во 2 квартале 2023 г. был обеспечен за счёт собственных средств организаций: +18,2% г/г после -3,9% г/г кварталом ранее (по крупным и средним организациям в реальном выражении). Также значительную поддержку продолжают оказывать бюджетные источники: +15,2% г/г после +15,6% г/г ранее. При этом активно росли вложения как за счёт средств федерального бюджета (+15,9% г/г после +38,7% г/г), так и региональных бюджетов (+20,0% г/г после -0,5% г/г).

6. Темпы роста объёма работ в строительстве в июле оставались высокими: +6,5% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +13,4% (+10,0% месяцем ранее). С исключением сезонности -1,3% м/м SA после -4,2% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,7% г/г (по итогам I полугодия +9,2% г/г).

7. В июле прирост объёмов оптовой торговли ускорился до +24,3% г/г (после +18,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности сохраняется снижение на -8,9% (-9,0% в июне). С исключением сезонности объём оптовой торговли увеличился на +0,4% м/м SA (-2,3% м/м SA в июне после значительного роста на +8,4% м/м SA в мае). По итогам 7 месяцев объёмы превысили уровень прошлого года на +3,5% г/г (+0,4% г/г по итогам I полугодия 2023 г.).

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле составил -3,2% г/г (рост на +2,6% г/г в июне), в основном, за счёт эффекта высокой базы после рекордного урожая зерновых в прошлом году. К уровню двухлетней давности в июле рост составил +4,3% г/г (+11,0% месяцем ранее). С учётом сезонности снижение на -5,4% м/м SA (-0,4% м/м SA в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,4% г/г (по итогам I полугодия +2,9% г/г). По предварительным данным Росстата, в июле в животноводстве продолжается рост производства основных продуктов: мясо +2,3% г/г после +2,9% г/г в июне, яйца +2,0% г/г после +0,5% г/г, молоко +1,4% г/г после +1,8% г/г.

9. Грузооборот транспорта (без трубопроводного) в июле вырос на +2,5% г/г (+3,1% г/г в июне). Наблюдалось ускорение прироста грузооборота железнодорожного транспорта (+2,7% г/г после +1,9% г/г в июне), а также сохранение высоких темпов роста по автомобильному транспорту (+11,2% г/г после +19,2% г/г ранее). К уровню двухлетней давности: +1,0% после +1,5% ранее. С исключением сезонности рост в июле составил +0,5% м/м SA после -0,5% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г.

10. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июле ускорился: +25,5% г/г после +24,5% г/г в июне. В месячном выражении темпы роста составили +2,1% м/м SA после +1,9% м/м SA в июне. Кредитование юридических лиц в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,8% г/г после +28,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы роста ускорились до +2,1% м/м SA (+1,9% м/м SA в июне). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +18,3% г/г по сравнению с +17,4% г/г в июне. С исключением сезонности рост практически сохранился на прежнем уровне +1,6% м/м SA (+1,7 м/м SA месяцем ранее).

11. Потребительская активность продолжила ускоряться в июле. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +9,1% г/г после +8,9% г/г в июне (+2,9% к июлю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 7 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +3,1% г/г. Оборот розничной торговли в июле ускорился до +10,5% г/г после +10,0% г/г в июне (+0,4% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года показатель вырос на +2,4% г/г. Платные услуги населению в июле выросли на +4,7% г/г после +5,0% г/г (+8,8% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности +0,5% м/м SA после +0,6% м/м SA в июне. За 7 месяцев текущего года рост составил +4,0% г/г. Оборот общественного питания сохранил наиболее высокие темпы роста в июле: +11,0% г/г после +12,2% г/г месяцем ранее (+16,2% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,5% м/м SA после +0,4% м/м SA в июне. С начала текущего года общепит вырос на +14,1% г/г.

12. В июле инфляция составила 4,3% г/г (в июне – 3,3% г/г). По состоянию на 28 августа 2023 г. инфляция год к году 5,0% (на 21 августа – 4,9% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле составил +2,9% г/г (-0,9% г/г в июне). В целом по промышленности +4,1% г/г после нулевой динамики месяцем ранее. 13. На рынке труда сохраняется положительный тренд на рост заработных плат. В июне 2023 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении рост на +14,1% г/г после +16,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – на +10,5% г/г после +13,3% г/г. За I полугодие 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,7% г/г, реальной – +6,8% г/г. Рост заработной платы происходит на фоне продолжающегося снижения уровня безработицы – в июле в очередной раз был достигнут новый исторический минимум – 3,0% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–июль 23	июль 23	II кв. 23	июнь 23	май 23	апр 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	2,1	5,0	4,9	5,7	5,6	3,6	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,4	-3,2	2,9	2,6	2,9	3,2	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,7	6,5	9,8	10,0	13,5	5,7	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	3,5	24,3	12,5	18,8	14,5	5,0	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	3,1	9,1	8,4	8,9	8,9	7,3	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	2,4	10,5	9,0	10,0	9,3	7,8	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,0	4,7	5,0	5,0	5,7	4,3	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,1	11,0	17,0	12,2	22,4	16,9	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-2,0	-0,9	-2,4	-1,0	-3,9	-2,3	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	7,6 ¹	-	12,6	-	-	-	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	2,6	4,9	5,8	5,8	6,7	4,9	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,5	0,8	-2,0	1,7	2,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	5,1	9,5	10,4	11,8	11,9	7,6	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	5,4	4,3/5,03 ²	2,7	3,3	2,5	2,3	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-5,2	4,1	-5,7	0,0	-3,7	-12,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-18,1	3,6	-16,5	-3,9	-7,7	-33,1	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-3,5	2,9	-4,7	-0,9	-4,7	-8,4	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	6,8 ¹	-	11,4	10,5	13,3	10,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ¹	-	14,4	14,1	16,1	13,0	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 ¹	-	5,0	-	-	-	3,0 ²	-1,5	-0,6 ³	-4,3	-1,7	1,5 ³	3,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–июль 23	июль 23	II кв. 23	июнь 23	май 23	апр 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ¹	-	5,3	-	-	-	4,4 ²	-1,0	-0,2 ³	-5,3	0,0	2,0 ³	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,7	1,3	1,4	1,2	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,8	76,3	76,8	75,9	75,8	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,7	2,1	2,3	2,0	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,3	74,0	73,4	73,6	73,4	73,3	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,8	73,6	73,6	73,5	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,1	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,8	-21,5	-18,9	-20,3	-18,3	-18,0	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,4	2,4	2,4	2,5	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,1	61,1	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,3	3,0	3,2	3,1	3,2	3,3	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,2	3,2	3,2	3,3	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источники: Росстат, расчеты Милэкспертства России

¹ Январь–июль 2023 г.² В июле / по состоянию на 28 августа³ За периоды 2022–2023 гг. – предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчетов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июль 23	июль 23	II кв. 23	июнь 23	май 23	апр. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	2,6	4,9	5,8	5,8	6,7	4,9	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,5	0,8	-2,0	1,7	2,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	4,4	0,3	3,2	6,5	9,1	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,9	-0,6	0,9	-2,8	0,0	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,3	7,9	-0,7	-13,1	2,5	-12,3	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,4	3,1	2,1	2,6	1,0	2,6	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	6,1	9,5	10,4	11,8	11,9	7,6	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,5	8,5	5,7	5,4	7,4	4,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.													
пищевые продукты	6,2	11,3	5,7	5,3	6,8	5,1	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,8	-5,0	3,4	0,2	8,0	2,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	3,0	-1,8	15,0	26,1	16,7	4,6	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
легкая промышленность	3,7	6,7	5,6	6,6	8,3	2,4	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.													
текстильные изделия	-3,0	2,4	-3,0	-2,3	-3,1	-3,6	-4,7	-4,0	-4,5	-8,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	6,0	6,4	8,4	8,7	13,3	3,8	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,6	7,4
кожа и изделия из нее	10,2	15,9	14,4	17,6	16,0	9,9	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-4,5	4,3	-1,4	0,0	0,5	-4,2	-10,0	-2,0	-6,3	-6,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из нее	-7,1	12,1	-2,2	4,1	-1,4	-8,5	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,4	-2,9	1,8	-0,8	4,0	2,4	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-4,6	7,9	-9,9	-8,4	-6,4	-14,8	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	4,9	1,3	8,4	3,0	6,6	16,0	2,8	-0,4	0,0	0,9	-6,4	2,9	3,6
химический комплекс	2,4	9,7	7,6	9,7	8,6	5,0	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	2,8	8,6	8,1	9,0	7,8	7,6	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,0	4,3	-0,8	6,1	2,0	-8,6	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	7,6	18,3	12,6	15,3	17,2	5,9	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 19.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июль 23	июль 23	II кв. 23	июнь 23	май 23	апр. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,1	4,7	4,4	4,7	7,4	0,8	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	9,6	4,5	14,9	17,4	15,6	11,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.													
металлургия	4,5	2,8	8,0	8,7	10,4	5,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,6	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	25,4	10,3	36,2	44,3	31,6	33,0	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	19,1	45,5	32,0	39,0	44,8	15,7	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-6,7	3,6	11,8
в т.ч.													
коммутеры, электроника, оптика	31,5	42,6	38,6	65,2	30,4	21,7	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,7	29,5	35,3	32,7	48,1	27,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	3,6	17,3	5,9	13,7	12,0	-7,3	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-4,6	46,2	52,3	52,7	86,4	27,6	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	28,9	66,7	28,5	27,1	49,1	12,9	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	2,4	14,3	6,0	11,4	9,8	-2,5	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.													
мебель	8,3	34,2	20,3	26,7	29,5	7,2	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	3,6	23,4	8,3	13,3	12,3	0,1	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,9	8,5	2,5	7,7	5,0	-6,1	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	2,7	0,2	2,2	-0,6	-0,7	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,7	8,0	-1,7	3,1	-6,4	-1,3	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,8

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).



ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублевым жилищным кредитам		8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублевое кредитование экономики (в % г/г)														
Кредит экономики	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	18,6	16,8	17,2	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	23,9	22,0	22,3	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	10,1	8,3	9,1	9,6	9,6	10,4	12,8	21,4
Ипотечные жилищные кредиты	23,4	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	16,1	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ²

На неделе с 5 по 11 сентября 2023 г. потребительские цены выросли на 0,13%. Год к году инфляция составила 5,33%¹ г/г. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился (0,10%) на фоне продолжающегося удешевления плодоовощной продукции и снижения темпов удорожания других продуктов питания. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились (0,21% после 0,41%) при замедлении роста цен на легковые автомобили и возобновлении снижения цен на электро- и бытовые приборы. В секторе услуг² рост цен возобновился (0,13%) за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция с 5 по 11 сентября

1. На неделе с 5 по 11 сентября 2023 г. потребительские цены выросли на 0,13% после 0,11% на неделе с 29 августа по 4 сентября 2023 года. Год к году инфляция составила 5,33% г/г после 5,21% г/г.
2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился (0,10% после роста на 0,12% неделей ранее). На плодоовощную продукцию снижение цен продолжилось (-0,90% после -1,30%). Снизились темпы роста цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов (0,18% после 0,24%) при замедлении роста цен на мясопродукты, масложировую продукцию, макаронные и крупяные изделия, также ускорилось удешевление сахара (-0,47% после -0,25%). Вместе с тем возобновился рост цен на муку, продолжили расти цены на хлебобулочные изделия, яйца и молочную продукцию.
3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,21% (0,41% неделей ранее). На легковые автомобили рост цен замедлился до 0,23% (0,75% неделей ранее) при снижении темпов удорожания отечественных автомобилей. Кроме того, подешевели электро- и бытовые приборы (-0,02% после роста на 0,19%), одежда и белье, обувь, моющие и чистящие средства. Замедлился рост цен на строительные материалы (0,17% после 0,23%) и медицинские

² <https://www.economy.gov.ru/material/file/e4095fc3e77261041190ebd7987381e6/25012023.pdf>



товары. На автомобильный бензин и дизельное топливо рост цен продолжился (0,69% и 1,73% соответственно).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг инфляция возобновилась (0,13% после снижения на -0,28% недель ранее). На туристические услуги цены выросли (1,01% после -3,09%) за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (2,52% после снижения цен на -4,94%) и замедления удешевления услуг санаториев и гостиниц. На бытовые услуги рост цен замедлился (0,07% после 0,20%) за счет снижения темпов удорожания парикмахерских услуг и мойки автомобиля.

Мировые рынки

5. В августе индекс продовольственных цен ФАО снизился на -2,1% м/м и на -11,8% г/г (в июле +1,1% м/м и -11,8% г/г), что было обусловлено сокращением стоимости всех рассматриваемых товаров, за исключением сахара, цены на который выросли (+1,3% м/м) после снижения стоимости месяцем ранее. Наибольшее давление на изменение индекса продолжали оказывать молочная продукция (-4,0% м/м), растительные масла (-3,1% м/м), мясо (-3,0% м/м) и зерновые (-0,7% м/м). На неделе с 5 по 11 сентября на мировых рынках продовольствия цены снизились на 1,7% (стабилизация недель ранее). В годовом выражении в сентябре цены несколько скорректировались вниз на -0,3%. Сократились цены на сахар-сырец (-0,9%), белый сахар (-1,8%), пальмовое масло (-3,0%) и свинину (-0,7%) после роста недель ранее. Продолжили снижаться котировки на пшеницу в США (-2,5%) и Франции (-5,0%), а также соевое масло (-4,3%). Продолжила расти стоимость говядины (2,8%). Стабилизировались котировки на кукурузу и соевые бобы.

6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 1,1% (1,1% недель ранее) за счет увеличения стоимости смешанных (1,4%) и азотных (0,7%) удобрений. В годовом выражении в сентябре котировки на удобрения снизились на 37,5% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на 1,0% (2,3% недель ранее) за счет удешевления металлического проката (-3,2%) и железной руды (-1,0%). Цены на лом черных металлов и арматуру стабилизировались. В годовом выражении в сентябре черные металлы подешевели на 2,0% г/г.

8. На рынке цветных металлов цены снизились на 1,0% (+1,3 недель ранее) за счет удешевления никеля (-2,6%) и меди (-1,0%). Продолжила расти стоимость алюминия (0,6%). В годовом выражении в сентябре цветные металлы подешевели на 0,6% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 5 ПО 11 СЕНТЯБРЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 11 сен						2022 год
	г/г	с начала месяца	5 - 11 сен	29 авг - 4 сен	на 11 сентября (с нач. года)	август (м/м)	сентябрь. (м/м)
Индекс потребительских цен	5,33	0,19	0,13	0,11	3,90	0,28	0,05
Продовольственные товары	3,90	0,17	0,10	0,12	2,83	-0,06	-0,38
- без плодоовощной продукции	2,05	0,31	0,18	0,24	2,23	0,78	0,03
- плодоовощная продукция	20,28	-1,64	-0,90	-1,30	6,84	-5,96	-4,11
Непродовольственные товары	3,98	0,44	0,21	0,41	3,72	1,14	0,15
- без бензина	3,29	0,36	0,14	0,39	3,03	0,93	0,15
- бензин автомобильный	8,74	1,00	0,69	0,54	8,50	2,49	0,14
Услуги	-	-0,03	0,13	-0,28	3,90	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары							
<i>Мясо и птица</i>							
Куры	17,31	2,04	1,16	1,53	20,18	5,63	-1,08
Свинина	8,08	0,30	0,18	0,21	8,88	5,42	-0,16
Баранина	12,55	0,26	0,14	0,21	12,11	2,26	0,30
Говядина	4,85	0,17	0,07	0,17	3,14	0,65	0,23
<i>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</i>							
Рис	0,42	1,01	0,66	0,62	3,81	1,50	-0,82
Пшено	-3,92	0,62	0,43	0,33	-1,05	0,73	-2,30
Хлеб	1,67	0,22	0,15	0,12	1,13	0,24	0,27
Мука	-6,65	-0,02	0,11	-0,22	-3,83	0,00	-0,91
Крупа гречневая	-31,88	0,15	0,07	0,14	-19,07	0,10	-3,88
<i>Прочие продовольственные товары</i>							
Яйца	12,64	1,58	1,25	0,58	-1,18	1,01	3,00
Соль	-0,55	0,68	0,43	0,44	0,83	0,60	-0,15
Масло подсолнечное	-8,46	0,89	0,35	0,95	-4,20	1,54	-0,03
Чай	-0,89	0,42	0,28	0,25	0,17	-0,15	-0,38
Рыба	9,82	0,13	0,23	-0,17	6,19	-0,14	0,55
Молоко	-0,92	0,03	0,01	0,04	-2,58	-0,18	0,15
Масло сливочное	-1,17	-0,18	-0,09	-0,15	-1,34	-0,11	0,13
Вермишель	-4,34	-0,14	-0,15	0,02	-4,18	-0,32	-0,02
Сахар	1,82	-0,61	-0,47	-0,25	18,34	1,16	-3,97
<i>Детское питание</i>							
Консервы фруктово-ягодные	-0,55	0,14	0,24	-0,17	-1,16	-0,50	1,31
Смеси сухие молочные	5,77	-0,02	-0,01	-0,01	5,47	0,38	0,04
Консервы овощные	0,96	0,03	-0,06	0,16	1,34	0,60	0,51
Консервы мясные	3,06	-0,82	-0,75	-0,13	2,25	0,60	0,58
<i>Фруктово-овощная продукция</i>							
Огурцы	43,11	7,72	4,18	6,02	-39,46	4,21	31,61
Томаты	23,25	2,36	3,01	-1,10	-22,79	-17,47	1,11
Яблоки	12,59	-3,40	-2,78	-1,12	30,51	1,29	-10,57
Картофель	-1,24	-6,09	-3,50	-4,65	-0,03	-23,15	-15,43
Лук	-2,59	-7,33	-3,53	-6,79	12,09	-27,05	-27,55
Морковь	29,63	-8,02	-4,89	-5,69	33,60	-20,37	-17,99
Капуста	47,87	-12,93	-6,85	-11,15	47,43	-29,65	-11,92
Отдельные непродовольственные товары							
Бензин	8,74	1,00	0,69	0,54	8,50	2,49	0,14
Автомобиль иностранный	4,09	0,58	0,44	0,25	4,05	1,23	0,06
Строительные материалы	0,70	0,31	0,17	0,23	3,39	0,95	-0,87
Автомобиль отечественный	7,55	0,70	0,11	1,04	7,50	0,67	0,07
Медикаменты	6,45	0,25	0,01	0,43	4,02	0,82	0,60
Отдельные услуги							
Туристические	-	-0,78	1,01	-3,09	11,01	-5,97	-4,81
Бытовые	-	0,18	0,07	0,20	4,37	0,47	0,48
Регулируемые	8,69	0,01	0,00	0,01	2,88	0,18	0,04



О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 5 ПО 11 СЕНТЯБРЯ

	2023 г.									22/21
	с начала месяца	11.09.2023	05.09.2023	5-11 сен	29 авг-4 сен	сентябрь (с нач. года)	сентябрь (з/в)	сентябрь (м/м)	август (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,9	215	220	-2,5	-0,8	-26,2	-30,4	-4,4	-7,4	28,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-9,0	221	233	-5,0	-3,3	-33,2	-29,9	-8,4	-4,0	26,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,2	186	185	0,1	-1,0	-30,5	-31,2	-1,7	-13,4	19,3
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	2,5	733	747	-1,8	0,7	32,3	28,1	5,0	2,8	14,7
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	5,3	582	588	-0,9	1,4	31,7	43,9	8,3	0,8	5,5
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,0	503	502	0,3	-1,7	-10,2	-4,3	1,7	-3,0	10,6
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,8	1392	1455	-4,3	-4,5	-1,4	-1,9	-5,0	0,2	20,9
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-5,5	566	585	-3,3	-0,3	-10,7	-3,7	-0,9	-2,5	6,5
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	0,8	970	1000	-3,0	4,2	-5,8	-5,7	4,8	-2,4	10,7
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,2	5764	5606	2,8	0,2	42,3	42,6	2,4	1,7	14,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,0	1820	1834	-0,7	2,9	-5,9	-10,9	-8,5	-10,2	6,7
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/л	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,1	-
л/т	-	-	-	-	-	-	-	-	-11,8	14,3
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	1,4	525	518	1,4	0,0	-15,3	-30,5	-1,3	13,2	25,7
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	13,4	380	378	0,7	2,2	-20,5	-44,6	3,6	1,7	27,0
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далай), долл./т	-0,3	116	117	-1,0	4,8	-6,7	8,7	3,4	-3,8	-21,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	1,2	377	376	0,4	2,9	-2,4	3,2	3,7	-2,0	-3,9
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-0,7	561	562	-0,3	0,2	-15,7	-16,3	0,4	-3,9	7,0
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-2,0	544	562	-3,2	1,4	-4,8	-3,7	-0,7	1,4	-17,8
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-0,1	2206	2193	0,6	2,0	-7,3	-1,6	1,2	-1,0	9,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	-0,2	8402	8487	-1,0	0,0	0,4	9,5	0,1	-1,4	-5,1
Никель (фьючерс LME), долл./т	1,0	20485	21039	-2,6	1,7	-31,8	-9,6	-0,1	-2,9	41,8

Краткая характеристика Ивановской области

Ивановская область – административно-территориальная единица в европейской части России, субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Площадь – 21 437 км².

Численность населения области по данным Росстата составляет **976 918** чел. (2022).

Плотность населения — 45,57 чел./км² (2022). Городское население — 83,4 % (2020).

На 2022 год численность населения города Иваново, Россия - составляет 399 983 человек. Иваново занимает 49 место по численности населения в России из 1117 городов.

Областной центр – город Иваново, расстояние от Иваново до Москвы – 275 км.

География

Область расположена в центре европейской части России. Большая часть лежит в междуречье Волги и



Клязьмы. Площадь – 21 437 км² (одна из самых маленьких областей России, больше только Калининградской). Граничит с Владимирской, Нижегородской, Костромской и Ярославской областями. Протяженность территории с севера на юг – 158 км, с запада на восток – 230 км.

Рельеф, геология и полезные ископаемые

Поверхность области — низменная, слабо всхолмленная равнина, приподнята над уровнем моря на 120-150 метров. Небольшие возвышения встречаются на юго-западе в районе Юрьевецкого Ополя и на севере в районе Плес – Галичской гряды. Наивысшая точка области – 196,7 метров над уровнем моря находится на гряде в Заволжском районе.

Центральная и юго-восточная части области низменные, на берегу Клязьмы находится наименьшая отметка в 75 метров. На плоской песчаной равнине здесь можно увидеть много мелких озер, торфяных болот. Целое скопление карстовых воронок встречается в Савинском районе. В области встречаются и моренные останцы, широко известна гряда в окрестностях Шуи, с расположенным на ней лесным массивом «Осиновая гора».

Административное деление

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

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

Нестабильность геополитической ситуации и боязнь дальнейшего обесценивания национальной валюты стали причиной, стимулирующей людей вкладывать свои сбережения в недвижимость.

Число покупателей, желающих вложить свои средства в недвижимость, что по-прежнему остается одним из самых надежных способов для сбережения средств, продолжит расти. Черeda банковских банкротств заставляет владельцев свободных денег стремиться к уменьшению риска убытков, вкладывая средства в недвижимость.

В целом, рынок недвижимости в отличие от финансовых рынков не так чувствителен к политическим событиям, ему требуется достаточно много времени на адаптацию, поэтому делать сейчас какие-либо прогнозы в связи с ситуацией в стране и в Иваново сложно. Инертность в сфере недвижимости отмечают многие эксперты, но серьезных изменений не предполагает никто, конечно, если не случится форс-мажор в макроэкономике.

Так как доходная часть нашей экономики формируется за счет реализации основных энергоносителей, то сокращение объемов потребления нефти и газа Европой неизбежно повлияет на Россию, а, следовательно, - и на рынок недвижимости. Если политическая и экономическая ситуации в стране будут обостряться, и это выльется в новый этап кризиса, обвал цен на отечественном рынке и снижение стоимости не исключены.

7.2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

7.2.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создание), употребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. 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:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики,
- земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

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.

2. Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Промышленная недвижимость:

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

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;



- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемый объект относится к сегменту коммерческой (офисно-торговой недвижимости).

7.2.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки.

Объект оценки представляет собой часть помещения вестибюля, которое используется для торжественной организации выписки, расположенное на первом этаже четырехэтажного здания родильного дома №4.

В таблице ниже представлен диапазон цен и среднее значение цен на офисно - торговые помещения по г. Иваново (исходя из анализа рынка коммерческой недвижимости г. Иваново, проведенного Оценщиком в указанный выше период). Источники информации:

- Интернет-ресурсы: www.avito.ru, www.cian.ru, <https://ivanovo.mirkvartir.ru/>, и другие.

Таким образом, в таблице ниже приведены предложения аренды торговых помещений, расположенных в г. Иваново.

Предложения по аренде торговых помещений

Таблица 3

№ п/п	Тип объекта (назначение)	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж	Арендная ставка, руб./кв.м.	Источник информации
1	торговое-офисное	Ивановская область, Иваново, ул. Степанова, 16	18	1	1 027,78	https://arendacre.mirkyartir.ru/306762850/
2	торговое-офисное	Ивановская область, Иваново, пр-т Ленина, 21	25	2	1 200,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_25_m_1968993132
3	торговое-офисное	Ивановская область, Иваново, пр-т Текстильщиков, 80	10	1	1 500,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_10_m_1242249825
4	торговое-офисное	Ивановская область, Иваново, ул. Громобоя, 15А	6	1	1 250,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_6_m_3011005964
5	торговое-офисное	Ивановская область, Иваново, ул. 8 Марта, 32	6	1	2 000,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/t.ts._se_rebryanny_gorodfleks_fitnes_6_m_2119550565
6	торговое-офисное	Ивановская область, Иваново, Почтовая ул., 9/37	5	2	1 200,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_5_m_2811200160
7	торговое-офисное	Ивановская область, Иваново, ул. Шевченко, 5А	27	1	1 500,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_27_m_3166937541
8	торговое-офисное	Ивановская область, Иваново, Лежневская ул., 138А	15,3	2	1 241,83	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_15



						.3 m 2994031653
9	торговое-офисное	Ивановская область, Иваново, пр-т Ленина, 108	5	1	1200	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_5_m_30_46765713

Величина арендных ставок колеблется от 1027,78 руб./кв.м. до 2000,00 руб./кв.м в месяц.

Выборка офисно-торговых помещений составлена в соответствии с характеристиками оцениваемого объекта, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности (согласно ФСО №7 п. 10).

Все копии объявлений об аренде помещений, отраженных в данной выборке, находятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены по требованию.

Арендная ставка того или иного объекта зависит от ценообразующих факторов. Более детальное описание основных ценообразующих параметров приведено в п. 7.4.1.

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

Одним из факторов, оказывающих влияние на формирование цен на недвижимость, является темп инфляции.

Инфляция в России за 2022 год составила 11,92%³. Таким образом, ежемесячный темп инфляции отражается на ценах предложения объектов недвижимости в сторону их увеличения.

Год	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	Всего
2023	0,84	0,46	0,37	0,38	0,31	0,37	0,63	0,28					3,70
2022	0,99	1,17	7,61	1,56	0,12	-0,35	-0,39	-0,52	0,05	0,18	0,37	0,78	11,92
2021	0,67	0,78	0,66	0,58	0,74	0,69	0,31	0,17	0,60	1,11	0,96	0,82	8,39
2020	0,40	0,33	0,55	0,83	0,27	0,22	0,35	-0,04	-0,07	0,43	0,71	0,83	4,91
2019	1,01	0,44	0,32	0,29	0,34	0,04	0,20	-0,24	-0,16	0,13	0,28	0,36	3,05
2018	0,31	0,21	0,29	0,38	0,38	0,49	0,27	0,01	0,16	0,35	0,50	0,84	4,27

Разница в курсах валют также отражается на цене объекта недвижимости. На рисунке 4 показана динамика изменения курса доллара США.

³ http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0_%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B8.aspx



Рис. 4 Курс доллара США⁴

7.4.1. Анализ ценообразующих и внешних факторов, влияющих на арендную ставку за пользование объектом оценки.

Арендная ставка 1 кв.м. колеблется в зависимости от *ценообразующих факторов*.

Торг

По мнению оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Корректировка на «торг» принимается согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Сравнительный подход. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2021 г..

интервалов

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4% 10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	5.7% 13.5%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	3.8% 11.2%
4. Стрит-ритейл	9.0%	5.0% 13.0%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	5.8% 14.2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	6.8% 16.2%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4% 10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	4.7% 12.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	4.2% 10.8%
4. Стрит-ритейл	8.0%	4.3% 11.7%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	5.2% 12.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	5.6% 14.9%

⁴ <https://www.vbr.ru/banki/kurs-valor/cbrf/usd/god/>

Условия финансирования.

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта оценки в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов. В нашем случае корректировка не применяется, т.к. источник финансирования не известен.

Дата предложения Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Поскольку в расчетах используется объективная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Площадь

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади в большом здании меньше, чем в здании меньшей площади.

Поправка на масштаб принимается по Справочнику оценщика недвижимости-2021 Сравнительный подход. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2021 г.

		Объект аналог					
		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	Общая площадь, кв.м.						
	до 50	1.00	1.03	1.06	1.08	1.10	1.21
	от 50 до 125	0.97	1.00	1.03	1.05	1.07	1.17
	от 125 до 300	0.95	0.97	1.00	1.03	1.04	1.14
	от 300 до 750	0.92	0.95	0.97	1.00	1.02	1.11
	от 750 до 1500	0.91	0.93	0.96	0.99	1.00	1.10
от 1500	0.83	0.85	0.88	0.90	0.91	1.00	

Физическое состояние помещений

Данный коэффициент принят по Справочнику оценщика недвижимости-2021. Сравнительный подход. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 141

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

Назначение объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0.88	0.80	0.97
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения к удельной арендной ставке подобного специализированного объекта общественного питания	0.88	0.78	0.97



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2021. Сравнительный подход. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2021 г.

Расположение встроенного помещения в здании (этаж расположения)

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.03	1.11	1.17
	2 этаж и выше	0.97	1.00	1.08	1.14
	цоколь	0.90	0.93	1.00	1.05
	подвал	0.85	0.88	0.95	1.00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2021. Сравнительный подход. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2021 г.

Местоположение объекта

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов:

- Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Сравнительный подход. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2021 г., имеется классификация типовых территориальных зон внутри города.

Таблица 53. Типизация зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города	
Центр города	<p>Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.</p>
Типовые зоны в пределах города	
Центры деловой активности	<p>Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (зданий администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.</p>
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	<p>Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.</p>



Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.

составлено на октябрь 2021 г.

Типовые зоны в пределах города	
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основопологающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.

по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

арендные ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1.00	1.13	1.24	1.36	1.62	1.37
	II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.44	1.21
	III	0.80	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10
	IV	0.74	0.83	0.92	1.00	1.19	1.01
	V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.84
	VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00

Наличие отдельного входа

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2021. Сравнительный подход. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2021 г.



усредненные по городам России, И границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.87	0.99
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.87	1.00

Состояние отделки

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Таблица 413. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2021. Сравнительный подход. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2021 г.

7.5. Основные выводы



Объект оценки расположен в д. Бухарово Ивановского района Ивановской области и относится к сегменту офисно-торговой недвижимости.

На формирование стоимости торгово-офисного объекта оказывает влияние множество факторов.

Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

Торг

Объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Факторы, влияющие на величину скидки на торг:

- степень активности/пассивности рынка земель, к которому принадлежит объект оценки,
- наличие конкурирующих предложений на продажу подобных земельных участков,
- состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа,
- общие тренды на рынке земель (рост/падение цен в обозримом прошлом),
- ожидания рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта оценки в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов, как правило, типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Однако, бывают исключительные ситуации, как, например, срочная продажа. В таких случаях, цена продажи будет ниже среднерыночной, причем, чем быстрее надо продать участок, тем ниже будет цена.

Передаваемые права.

Разница в правах, влияющая на стоимость объекта оценки, выражается в дополнительных затратах, связанных с выплатой земельных платежей и в больших рисках непредвиденного изменения размера этих платежей.

Площадь

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади в большом здании меньше, чем в здании меньшей площади.

Физическое состояние помещений

Назначение объекта Объекты сравнения подбираются с соответствующим назначением.

Местоположение объекта

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов.

И пр. факторы.

8. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки

Используемая методика расчета арендной платы применяется при сдаче в аренду объектов нежилого фонда и сооружений.

Рассчитанная в соответствии с данной Методикой величина арендной платы не включает стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг.

Арендная плата рассчитывается индивидуально для каждого объекта аренды без прямого учета вида деятельности арендатора.

8.1. Выбор наиболее приемлемых методов для целей настоящей работы

Сравнительный подход. Для целей расчета арендных платежей применялся сравнительный подход, так как наиболее достоверную информацию о стоимости аренды офисов можно получить из средств массовой информации. Сведения о стоимости арендной платы широко представлены в многочисленных печатных изданиях.

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

Расчет арендной платы доходным подходом не применялся, в связи с тем, что информация о доходности недвижимости косвенно заложена в показателях доходного подхода.

Затратный подход. Применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

В виду того, что по заданию на оценку необходимо определить рыночную арендную плату, стоимость которой зависит не только от стоимости здания, но и от месторасположения, привлекательности и др. факторов, а так же при наличии большого объема информации о рыночной стоимости арендной платы, затратный подход не применялся.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения произведен в рамках затратного подхода методом рекапитализации.

8.2 Определение рыночного размера арендной платы сравнительным подходом

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход,

по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в приложениях к Отчёту.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

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

- Дата предложения
- Этаж
- Состояние
- другие

На этапе сбора исходной информации в качестве объектов-аналогов были взяты помещения, схожие с оцениваемым.

Характеристика объектов-аналогов представлена в Таблице 8.

таблица 8

Параметр	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Станкостроителей, д. 4	Ивановская область, Иваново, Лежневская ул., 138А	Ивановская область, Иваново, ул. Красной Армии, 20Б	Ивановская область, Иваново, ул. Генерала Хлебникова, 6	Ивановская область, Иваново, ул. Ванцетти, 20
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Фактическое использование	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Расположение в здании (этаж)	1	2	1	1	1
Техническое описание здания	Кирпичные стены	кирпичные стены	кирпичные стены	Кирпичные стены	Кирпичные стены
	Железобетонные перекрытия	Железобетонные перекрытия	Железобетонные перекрытия	Железобетонные перекрытия	Железобетонные перекрытия
	Коммуникации:	Коммуникации:	Коммуникации:	Коммуникации:	Коммуникации:
	- свет	- свет	- свет	- свет	- свет
	- канализация	- канализация	- канализация	- канализация	- канализация

	- водопровод	- водопровод	- водопровод	- водопровод	- водопровод
	- отопление	- отопление	- отопление	- отопление	- отопление
Состояние здания (субъективная оценка)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Площадь, сдаваемая в аренду кв. м.	6	10,0	6,0	6	5
Уровень отделки предлагаемых площадей	простая	простая	простая	простая	простая
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
Дата предложения		окт.23	окт.23	окт.23	окт.23
Стоимость, руб./кв. м. в месяц		640,00	653,85	571,43	500,00
Источник информации		https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_12.5_m_3729_780767	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_13_m_283743_7002	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_14_m_19916667_94	https://arendacre.mirkvartir.ru/310697720/

Для того, чтобы определить средний рыночный размер арендной платы за 1 кв. м. площади Объекта, необходимо провести корректировку объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, каков был бы размер арендной платы сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемых объектов такой единицей является 1 кв. м. общей площади.

Учтены денежные и процентные поправки.

Скорректированная цена Ц_{епi} единицы сравнения после учета i - й по счету процентной поправки вычисляется по формуле:

$$Ц_{епi} = Ц_{еп(i-1)} \times (1 \pm П_{епi}),$$

где Ц_{еп(i-1)} - цена единицы сравнения до внесения i - й процентной поправки,

П_{епi} - величина i - ой процентной поправки.

Буква «п» в обозначении поправки означает, что поправка - процентная.

Скорректированная цена Ц_{едi} единицы сравнения после введения i - ой денежной поправки вычисляется по формуле: $Ц_{едi} = Ц_{ед(i-1)} \pm П_{едi}$,

где Ц_{ед(i-1)} – цена единицы сравнения объекта-аналога до внесения i - й денежной поправки;

П_{едi} - величина i - ой денежной поправки.

Буква «е» в обозначении поправки означает, что поправка относится к единице сравнения. Буква «д» означает, что поправка - денежная.

Мы рассчитали корректировки на местоположение, масштаб, планировку и состояние. Ниже приведен обзор примененных корректировок по нежилым помещениям.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов

Согласованием (обобщением) скорректированных цен объектов-аналогов является последним и достаточно важным этапом сравнительного анализа. В процессе согласования оценщик анализирует полученные показатели и сводит их к диапазону значений или одной величине.

При определении стоимости сравнительным подходом составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем

или иным способом (на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщик распределяет веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок и обосновывает их согласно ФСО.

Расчет весовых коэффициентов производился исходя из абсолютного значения суммы модулей к данному объекту корректировок. Наибольший вес придается объекту, к которому было применено наименьшее количество корректировок. Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

1. По каждому объекту-аналогу находится сумма модулей всех примененных корректировок ($K_{ВАЛn}$), где n-номер объекта-аналога. Для исключения ситуаций, когда при нулевых значениях корректировки аналога весовой коэффициент аналога стремится к 1, к сумме модулей корректировок ($K_{ВАЛn}$) добавляется 1.

2. По каждому объекту-аналогу находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ($1/(K_{ВАЛn}+1)$).

3. Находится сумма полученных обратных величин для всех объектов-аналогов:

$$\Sigma(1/K_{ВАЛ}) = 1/(K_{ВАЛ1} + 1) + 1/(K_{ВАЛ2} + 1) + \dots + 1/(K_{ВАЛn} + 1)$$

4. Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту-аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов-аналогов. Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов. Весовой коэффициент объекта-аналога n будет равен ($1/(K_{ВАЛn} + 1) / \Sigma(1/K_{ВАЛ})$).

5. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}$$

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

\hat{k} - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Обоснование применяемых корректировок (описание и обоснование в п. 7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости):

Корректировка на условия рынка (дату продажи)

Поскольку информация об объектах-аналогах, использованная при проведении оценки, является актуальной, корректировки по данному фактору не вводились.

Снижение цены в процессе торгов (корректировка на уторговывание)

Корректировка на торг принята по верхней границе допустимого интервала и составила 0,95(-5%), применена к аналогам №1-4.

Корректировка на местоположение

Поправка не применялась, ввиду аренды узкого назначения объекта оценки, арендная ставка не зависит от местоположения.

Корректировка на назначение

Оцениваемые объекты рассматривались как торговые помещения, поэтому корректировки не вводились.

Корректировка на состояние

Все аналоги, как и объект оценки, находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж расположения

Аналоги №2,3,4 как и объект оценки, находятся на первых этажах, поэтому корректировки не вводились. Аналог №1 расположен на втором этаже, корректировка составила 1,03.

Корректировка на площадь

Аналоги №1,2,3,4 имеют площадь до 50 кв.м., как и объект оценки. Поправки не применяются.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки и аналоги №1,2,3,4 не имеют отдельного входа.

Таблица 9

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
1	Цена 1 кв. м., рублей		640,00	653,85	571,43	500,00
2	Дата продажи/дата выставления на торги		окт.23	окт.23	окт.23	окт.23
3	Корректировка, %		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
4	Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		640,00	653,85	571,43	500,00
5	Корректировка на уторговывание		0,950	0,950	0,950	0,950
6	Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		608,00	621,16	542,86	475,00
7	Местоположение	III	III	III	III	II
8	Корректировка, %		1,00	1,00	1,00	1,00
9	Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		608,00	621,16	542,86	475,00
10	Состояние отделки	простая	простая	простая	простая	простая
11	Корректировка, %		1,00	1,00	1,00	1,00
12	Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		608,00	621,16	542,86	475,00
13	Площадь, кв.м	6	12,5	13	14	15
14	Корректировка, %		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		608,00	621,16	542,86	475,00
16	Этаж расположения	1	2	1	1	1,0
17	Корректировка, %		1,03	1,00	1,00	1,00
18	Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		626,24	621,16	542,86	475,00
19	Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
20	Корректировка, %		1,00	1,00	1,00	1,00
21	Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		626,24	621,16	542,86	475,00
22	Суммарная корректировка		8,00%	5,00%	5,00%	5,00%
23	1/(1+Квал)	3,783	0,9259	0,9524	0,9524	0,9524
24	Весовой коэффициент		0,2447	0,2518	0,2518	0,2518
25	Коэффициент вариации	13%	Величина коэффициента вариации до 33%			
26	Средняя ставка 1 кв.м, руб.		565,95			

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.



Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, составило 13%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

На основании проведенного анализа и произведенных расчетов, среднеарифметическая скорректированная рыночная стоимость арендной платы за 1 кв.м.:

- часть нежилого помещения оцениваемой площадью 6,0 кв.м, рассчитанная сравнительным подходом, на дату оценки составляет 565,95 руб./кв.м в месяц, включая НДС (20%) или 471,63 руб./кв. м – без учета НДС.

Таким образом, рыночная величина месячной арендной платы за пользование частью нежилого помещения №4, площадью 54,1 кв.м, оцениваемой площадью 6,0 кв.м., расположенного на 1-ом этаже нежилого здания, составила:

$$6 * 565,95 = 3\,395 \text{ руб. } 70 \text{ коп.}$$

Таким образом, рыночная величина годовой арендной платы за пользование частью частью нежилого помещения №4, площадью 54,1 кв.м, оцениваемой площадью 6,0 кв.м., расположенного на 1-ом этаже нежилого здания, составила:

$$3\,395,70 * 12 = 40\,748 \text{ руб. } 40 \text{ коп.}$$

8.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком был применен метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Затратный и доходный подходы не применялись.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Поскольку в данном отчете оценщик использовал только метод сравнения продаж, то полученному результату присваивается удельный вес в размере 100%.

Отказ от применения затратного и доходного подходов – в п. 8.4, п. 8.2 настоящего отчета.

Согласование результатов оценки отражено в таблице 7.

Таблица 7

Рыночная величина арендной платы за часть нежилого помещения, руб. в год, с учетом НДС			
Метод оценки	Аренда (руб. в год)	Удельный вес	Вклад
Сравнительный подход	40 748,4	1	40 748,4
Затратный подход	-	-	-



Доходный подход	-	-	-
Средневзвешенная стоимость			40 748,4

Итоговый результат оценки

Рыночная величина годовой арендной платы за объект оценки, находящийся по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Станкостроителей, д. 4, на дату оценки составила:

40 748 (сорок тысяч семьсот сорок восемь) рублей 40 коп. , с учетом НДС

8.4. Определение рыночной стоимости части нежилого помещения

Рыночная стоимость оцениваемой части нежилого помещения определена в рамках затратного подхода (методом рекапитализации).

В рамках оценки аренды затратный подход обычно называют «методом компенсации издержек доходами» или «методом компенсации затрат прошлых периодов». Существует несколько модификаций данного метода, условно названных автором⁵:

- метод рекапитализации;
- метод экономической амортизации;
- метод валового рентного множителя.

Их идея заключается в том, что арендодатель должен компенсировать все свои затраты, приведенные к сегодняшним ценам, связанные со сдаваемым в аренду имуществом, включая ранее понесенные на приобретение актива, а также получить некоторый доход.

В настоящем отчете использовался метод рекапитализации.

Последовательность определения рыночной арендной платы с использованием метода рекапитализации следующая:

1. Определяется рыночная стоимость сдаваемого в аренду имущества с учетом требований методических указаний, соответствующих типу сдаваемого в аренду имущества;
2. Рассчитывается коэффициент капитализации;
3. Рассчитывается чистый операционный доход как произведение рыночной стоимости имущества и коэффициента капитализации;
4. Рассчитываются операционные затраты арендодателя (налоговые и те эксплуатационные расходы, которые согласно фактическим или предполагаемым условиям договора аренды будет нести арендодатель);
5. Рассчитывается действительный валовой доход как сумма чистого операционного дохода и операционных затрат арендодателя;
6. Рассчитывается рыночная арендная плата (потенциальный валовой доход) как действительный валовой доход за вычетом величин возможных потерь от недозагрузки и неплатежей.

Метод компенсации затрат (во всех его модификациях) имеет *ряд серьезных недостатков*:

- отражает практически только точку зрения арендодателя и обеспечивает ему целевую рентабельность вне зависимости от того, рентабельна ли деятельность арендатора, связанная с использованием арендованного имущества, или нет. Его лозунг: «Заплати арендодателю что положено, а сам выкручивайся как хочешь»;
- применим только для имущества, доходы от которого относительно постоянны или медленно изменяются по линейному закону.

Таким образом, расчет величины арендной ставки сводится к нижеследующей формуле:

$$AC = PC \times \text{Скап} / 12 \text{ мес.} / So.o., \quad (1)$$

где: AC – арендная плата за год, руб./кв.м.;

PC – рыночная стоимость объекта оценки за вычетом величин возможных потерь от недозагрузки, руб.;

Скап – ставка капитализации, %;

So.o. – общая площадь объекта оценки, кв.м.

⁵ М. Козодаев Оценка аренды. <http://smao.ru/ru/magazine/2009/04/13.html>



Исходя из формулы (1), рыночная стоимость объекта будет равна:

$$PC = \frac{AC \times So.o.}{\text{Скап}} \quad (2)$$

AC – величина арендных ставок определена ранее в п. 4.1 Настоящего отчета об оценке;

8.4.1. Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект,

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u, \text{ где:}$$

R_f – безрисковая ставка,

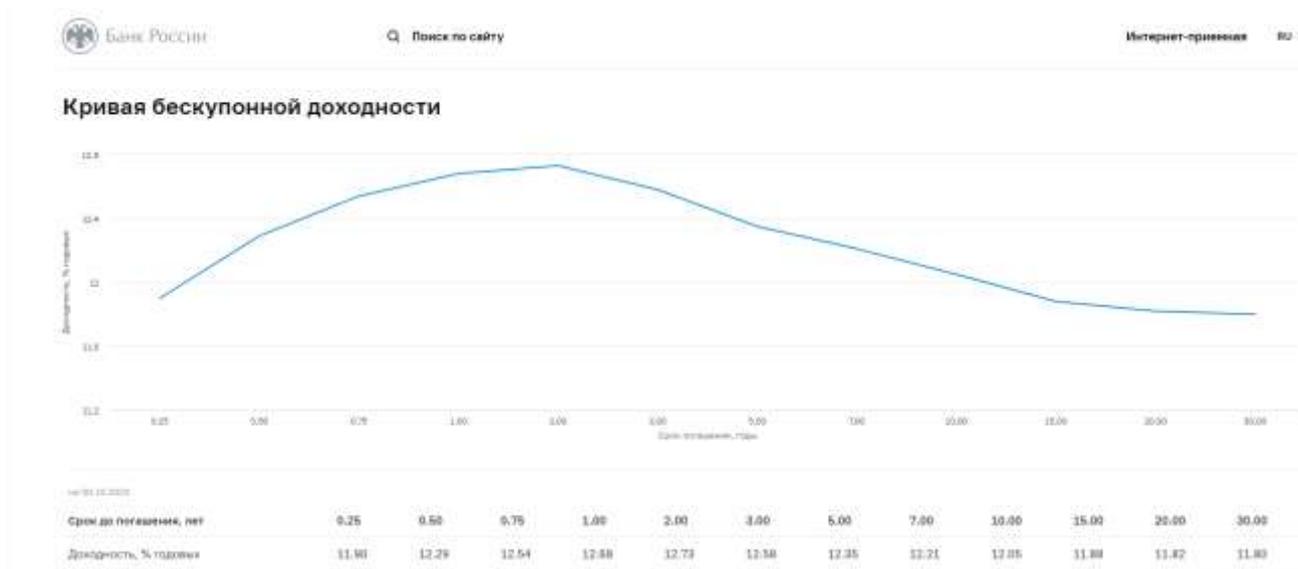
r_a – риск вложений в объект,

r_l – риск за низкую ликвидность,

r_u – риск инвестиционного менеджмента.

Расчет ставки дисконтирования

При использовании этого метода в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. По мнению оценщика, наиболее безрисковым вложением средств являются вложения в банковские депозиты сроком на 30 лет. Данные, представленные в нижеследующей таблице взяты с сайта Центрального банка РФ (https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)



Безрисковая ставка принята на уровне 11,80%.

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в Таблице 8

Таблица 8

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематические риски											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный						1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный						1				
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный					1					
Несистематические риски											
Природные и антропогенные, чрезвычайные ситуации	Статичный										
Ускоренный износ здания	Динамичный						1				
Неэффективный менеджмент	Динамичный					1					
Криминогенные факторы	Динамичный			1							
Финансовые проверки	Динамичный							1			
Количество наблюдений		0	0	1	0	2	3	1	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	3	0	10	18	7	0	0	0
Сумма		38									
Количество факторов		8									
Средневзвешенное значение риска		4,75									

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. Поправка рассчитывается по формуле:

$$P = R_0 * X / 12, \text{ где:}$$

P – поправка на низкую ликвидность;

R_0 – безрисковая ставка дохода;

X – средний срок экспозиции аналогичных объектов недвижимости на рынке (9 мес.);

Таким образом, поправка на неликвидность составила **8,11%**

Расчет ставки дисконтирования, определенной методом суммирования, приведен в следующей таблице 9:

Фактор	Значение, %
Условно безрисковая ставка, %	11,80
Премия за риск инвестирования в оцениваемый актив, %	4,750
Премия за низкую ликвидность, %	8,85
Ставка дисконтирования, %	25,4

Расчет нормы возврата капитала

Норма возврата капитала – это величина, равная единице, деленной на количество лет, требуемое для возврата вложенного капитала, основывается на временном интервале, в течении которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала,
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда),
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).
- Метод Ринга. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это



величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

В рамках настоящего отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Ринга.

Срок службы зданий, построенных по аналогичным технологиям, составляет, при условии своевременного проведения ремонта, 120 лет.

Оставшийся срок службы на дату оценки (год постройки 1980) составляет 77 лет, таким образом, норма возврата капитала, рассчитанная по методу Ринга, составит: $1/77 = 0,013$. Для расчетов принимаем величину, равную 1,0%.

Таким образом, ставка капитализации будет равна: $25,4 + 1,3 = 26,7\%$

8.4.2. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения

- Расчет рыночной стоимости нежилых помещений произведен согласно формуле

$$PC = \frac{40\,748,4}{0,267} = 152\,615 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Ивановская обл., Ивановский район, д. Бухарово, д. 1-А, составила 319 879 рублей.

8.4.3. Согласование результатов оценки

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

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (сравнительный и доходный), весовая доля затратного подхода принята за единицу.

Таким образом, рыночная стоимость части нежилого помещения №4, площадью 54,1 кв.м., оцениваемой площадью 6,0 кв.м., расположенного на 1-ом этаже нежилого здания., с учетом допущений и ограничений, с учетом округления, составила:

153 000 (сто пятьдесят три тысячи) рублей

Оценщик

 / Могильская О.В./

Директор ООО «ВАШ Эксперт»



_____/Новикова Н.Н./



9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1. Документы на объект оценки

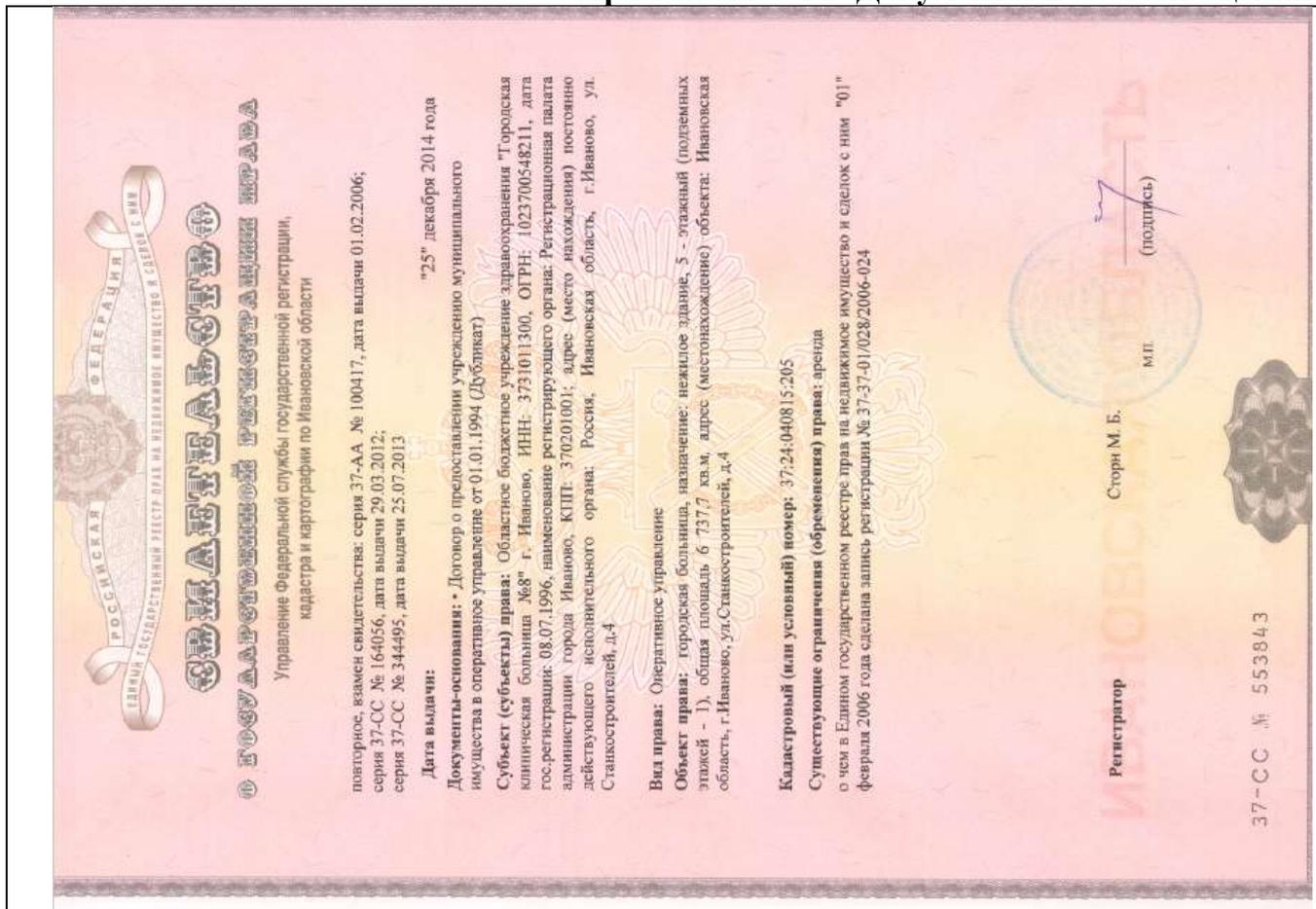
Приложение № 2. Фотографии объекта оценки

Приложение № 3. Копии объявлений об аренде объектов-аналогов

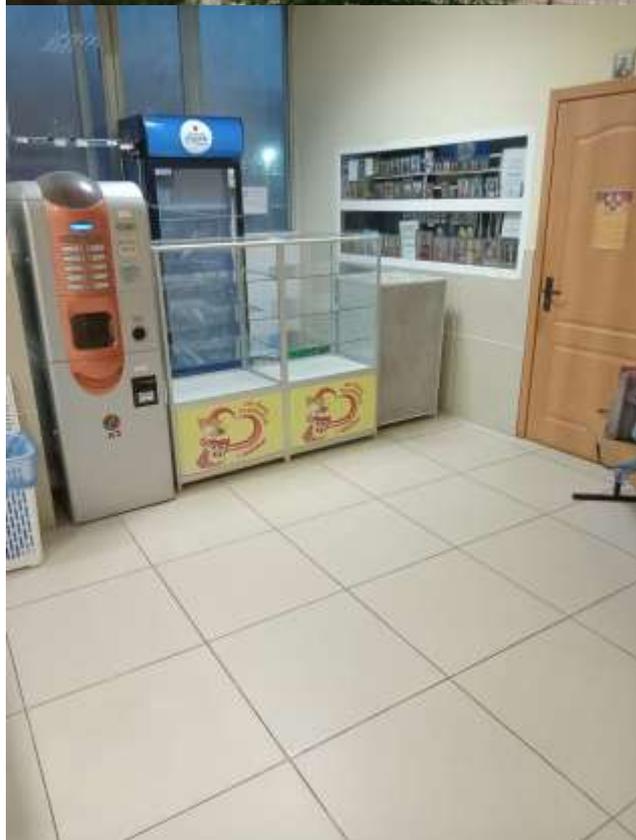
Приложение № 4. Документы оценщика



Приложение № 1. Документы на объект оценки



Приложение № 2. Фотографии объекта оценки



Приложение № 3. Копии объявлений об аренде объектов-аналогов

Avito

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза

Вход и регистрация

Иваново

Все категории Поиск по объявлению Найти

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 12.5 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отправит около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Экологический вклад -100 кг CO₂

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_12.5_m_3729780767

Avito

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза

Вход и регистрация

Иваново, р/о

Все категории Поиск по объявлению Найти

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

Офис, 13 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Показать телефон
8 915 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана Валерьевна

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_13_m_2837437002

avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_14_m_1991666794

Для бизнеса | Вакансии | Помощь | Каталоги | Польза | Вход и регистрация | Разместить объявление

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Иваново, район

Главная > Коммерческая недвижимость > Сдаем > Торговое помещение

Торговая площадь, 14 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 000 Р в месяц ▼
 571 Р в месяц за м², без залога
 или предложить свою цену

Показать телефон
 в чет XXX XX XX

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще сдаете? | Торгу уместно? | Когда можно посмотреть?

Пользователь: Компания
 Завершено 87 объявлений

Подписаться на продавца



Онлайн-показ

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_14_m_1991666794

arendacre.mirkvartir.ru/310697720

ПРОДАЖА | АРЕНДА | НОВОСТРОЙКИ | ИПОТЕКА | ЦЕНЫ | ЖУРНАЛ | МЕРОПРИЯТИЯ | Разместить объявление

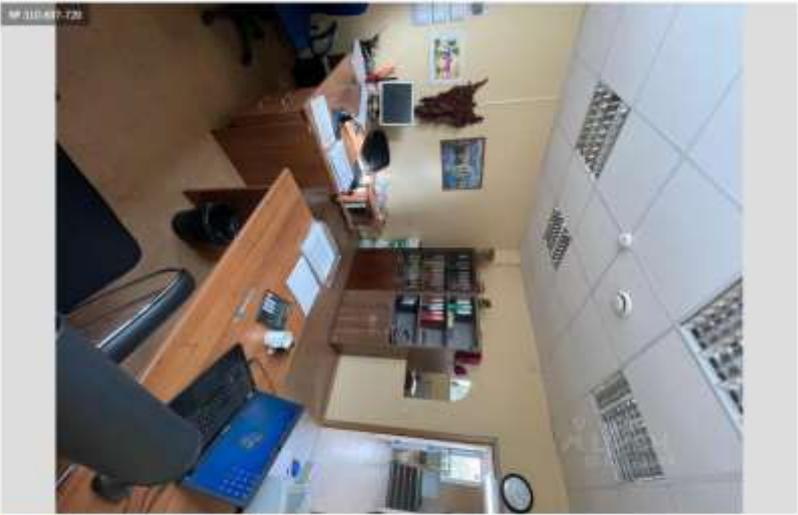
Ивановская область | Иваново | ул. Вокзальная | 0/20

Офис, 15 м², 1/14 этаж

размещено 04.10.23 в 12:11, обновлено 14.10.23 в 21:06

7 500 Р в месяц
 Следить за ценой

Позвонить
 81673344
 Агентство недвижимости
 2 объявления



<https://arendacre.mirkvartir.ru/310697720/>

Приложение № 4. Документы оценщика



Россия, 125124, Москва
3-я ул. Ямского Поля, дом 2
ИНН 6317021441
тел.: +7 495 637 66 45
факс: +7 495 637 66 49
www.amt-insurance.com
info@amt-insurance.com

ПОЛИС № TPL-2300131-96-309
от «05» мая 2023г.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА		
СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59 ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500020000868; к/с 3010181070000000187; тел.: 8 (495) 637-6645 Лицензия СИ № 0436 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)	ИНН 6685993767
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установления ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам в результате нарушения Лицом, риск ответственности которого застрахован, требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО	Оценщик Могильская Ольга Викторовна	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом гражданской ответственности Лица, риск ответственности которого застрахован, за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп. <i>(цифрами и прописью)</i>	
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп. <i>(цифрами и прописью)</i> по одному и каждому страховому случаю	
ФРАНШИЗА	отсутствует <i>(цифрами и прописью)</i> безусловная, по каждому страховому случаю	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	в соответствии с Договором №TPL-2300131-96 от 05.05.2023г.	
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Дата начала «01» июня 2023 г.	Дата окончания «31» мая 2024 г.
	но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Заказчики, заключившие с Лицом, риск ответственности которого застрахован, договор на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки Лицом, риск ответственности которого застрахован, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования	
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ , в соответствии с Договором №TPL-2300131-96 от 05.05.2023г.		
СТРАХОВЩИК	Гилева Ольга Юрьевна Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, должность/представитель по доверенности <i>Доверенность М-020/02-23 от 16.02.2023г.</i>	 <i>(подпись, печать)</i>



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025796-1 от * 22 * июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Мотильской Ольге Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от * 22 * июля 20 21 г. № 209

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до * 22 * июля 30 24 г.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕПР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» июля 2018г.
Дата включения в реестр членов

№9993
Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик

МОГИЛЬСКАЯ ОЛЬГА ВИКТОРОВНА

Ивановская область, Гагаринско-Посадский район, с. Городище
Паспорт 24.14 №227067 выдан ТП УФМС России по Ивановской области
в Гагаринско-Посадском муниципальном районе 08.07.2014г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.



Президент НП СРО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства 02.07.2018г.

В случае прекращения членства в составе Свободного оценочного департамента в НП СРО «СВОД»
по адресу: 601100, г. Елецкий, ул. Толстой, д. 23 (БЦ «Свободный»), этаж 8 (543) 380-80-82.



ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ ПО ПОЛИСУ-ОФЕРТЕ № 4091R/776002/23

Положения Полиса-оферты и настоящих Условий страхования (далее по тексту также именуются вместе Договор) являются приоритетными перед положениями Правил, указанных в Полисе-оферте. Права и обязанности сторон и иные условия, не оговоренные Полисом-офертой и настоящими Условиями страхования, регулируются Правилами.

10. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

10.1. Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной Федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

11. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

11.1. в соответствии с п.2.1.2 Правил.

12. СТРАХОВОЙ РИСК:

12.1. Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате:

12.1.1. нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

12.1.2. применения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности;

при условии, что:

- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;
- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в течение периода страхования или ретроактивного периода, если ретроактивный период указан в разделе 4 настоящего Договора;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю в течение Периода страхования.

13. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

13.1. Страховым случаем является событие, предусмотренное п.12.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

13.2. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

14. ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛЬ:

14.1. Выгодоприобретателем по настоящему Договору являются заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем, если Страхователь – юридическое лицо и/или индивидуальный предприниматель, или с работодателем Страхователя, если Страхователь – физическое лицо, а также третьи лица, которым может быть причинен вред.

15. ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН:

15.1. Страхователь.

16. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

16.1. Территория страхования, Российская Федерация.

16.2. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

17. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

17.1. Страховая выплата производится:

17.1.1. при убытках до 60 000 000.00 (Шестидесят миллионов) рублей в течение 15 рабочих дней;

17.1.2. при убытках свыше 60 000 000.00 (Шестидесят миллионов) рублей в течение 30 рабочих дней,

со дня следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования.

17.2. Страховщик имеет право продлить срок производства страховой выплаты в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов и/или сторонних организаций, непосредственно связанной с возможностью принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты, но не более, чем на 30 рабочих дней. Страховщик письменно информирует Страхователя о таком продлении с указанием причин.

17.3. При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в сроки, указанные в п.п. 17.1., 17.2. настоящего раздела.

18. ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

18.1. реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);

18.2. целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному изложению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы Выгодоприобретателя по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);

18.3. расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;

18.4. судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.

19. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

19.1. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того:

19.1.1. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не порождают требования (претензий, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.

При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:

- на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады;

- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.

19.2. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

19.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.

19.4. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.

20. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

20.1. Оговорка о «Юрисдикции»:

Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории любой страны, прямо перечисленной в п. 16.1 настоящего Договора. При этом сторонами согласовано, что возмещение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.

20.2. Оговорка о последствиях неплаты страховой премии:

При неплате страховой премии в установленный настоящим Договором срок или объеме, он считается не вступившим в силу, и страхование не начинает действовать. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.





