

Нижегородское региональное отделение СРО «РОО»
Индивидуальный предприниматель Власов Роман Владимирович
ОГРНИП 3145243261000000000 ИНН 524308617209
Тел. 8-952-464-34-20, E-mail: roman.vlasov.nn@mail.ru



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОТЧЕТ

ОБ ОЦЕНКЕ № 21-144

рыночной стоимости объекта недвижимости
Объект оценки: нежилое помещение, площадью 239,1 кв. м., по адресу:
Ивановская область, г. Шуя, ул. Советская, д.2, пом. 1004



Заказчик:	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Шуйская центральная районная больница»
Оценщик:	Власов Роман Владимирович
Дата оценки:	22.10.2021 г.
Дата составления отчета:	22.10.2021 г.

(Handwritten signature)

М.П.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	6
Допущения и ограничительные условия, при проведении оценки.....	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	8
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	9
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
Анализ достаточности и достоверности информации.....	10
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	11
Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки	11
Классификация рынка недвижимости и его сегментов.....	15
Ценообразующие факторы при оценке недвижимости.....	15
Анализ фактических данных о ценах объектов из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект.....	18
Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	19
6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА	21
8. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕХНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	22
Терминология, используемая в отчете.....	22
Методики определения стоимости в рамках существующих подходов к оценке.....	24
Затратный подход.....	24
Сравнительный подход.....	25
Доходный подход.....	26
Выбор подходов для оценки объекта.....	27
9. КЛАССИФИКАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО СЕГМЕНТОВ	28
10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
Сравнительный подход (Метод сравнения продаж).....	31
Сведения о наиболее схожих объектах, представленных на рынке.....	31
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	39
12. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	40
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	40
Информация из сети интернет.....	41
Документы на объект оценки.....	43
Фотографии объекта оценки.....	54

Сопроводительное письмо к Отчету об оценке № 21-144

В соответствии с Договором на оценку (ДОГОВОР № 144 оказания услуг от 22.10.2021), произведены работы по оценке рыночной стоимости имущества для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи/аренды, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений. Была проведена оценка объекта недвижимого имущества: нежилое помещение по адресу: Ивановская область, г. Шуя, ул. Советская, д.2, пом. 1004. Оценка указанного имущества произведена на основании предоставленных сведений об объекте оценки, а также дополнительных исследований и расчетов. Оценка была проведена по состоянию на 22.10.2021 г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки на дату оценки составляет:

Таблица 1.0 Итоговая стоимость объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки (нежилое помещение площадью 239,1 кв. м по адресу: Ивановская область, г. Шуя, ул. Советская, д.2, пом. 1004) по состоянию на 22.10.2021 г. составляет

3 204 000 рублей с учетом НДС
(2 670 000 рублей без НДС)

ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О СООТВЕТСТВИИ

Я, нижеподписавшийся, являясь профессиональным оценщиком имущества, настоящим заявляю, что:

- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, оговоренных в настоящем Отчете.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в отношении оцениваемого имущества, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. Также оценщик не состоит в родстве с лицами, являющимися владельцами оцененного имущества или намеревающихся совершить с ним сделку.
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

Оценщик в данной работе руководствовался Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. в действующей редакции.

При проведении данной оценки, оценщик использовал следующие стандарты оценки:

1. Федеральный Стандарт Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №297
2. Федеральный Стандарт Оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298
3. Федеральный Стандарт Оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 299
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611
5. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО «Российское общество оценщиков».

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Оценку провел оценщик
Власов Роман Владимирович



Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик в данной работе руководствовался *Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. в действующей редакции.*

При проведении данной оценки, оценщик использовал следующие стандарты оценки:

1. Федеральный Стандарт Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №297
2. Федеральный Стандарт Оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298
3. Федеральный Стандарт Оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 299
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611
5. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО «Российское общество оценщиков».

Обоснование использования стандартов:

1. Федеральные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности.
2. Стандарты саморегулируемой организации - Общероссийской Общественной Организации "Российское общество оценщиков" обязательны к применению для членов этой организации.

Сведения о независимости оценщика согласно ст. 16 закона «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ

Я, Власов Роман Владимирович, являясь профессиональным Оценщиком имущества, настоящим заявляю, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Отсутствует вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Исполнитель, заключивший договор на проведение оценки с заказчиком не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также не подпадает под иные случаи (ограничения), установленные законодательством Российской Федерации.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сертификат качества оценки (заявление о соответствии)

Я, Власов Роман Владимирович, являясь профессиональным Оценщиком имущества, настоящим заявляю, что:

- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

1. Основные факты и выводы

Основанием проведения оценки и подготовки данного отчета является ДОГОВОР № 144 оказания услуг от 22.10.2021. Заказчик: Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Шуйская центральная районная больница», Исполнитель: Оценщик Власов Роман Владимирович, действующий в качестве индивидуального предпринимателя. Отчет содержит индивидуальное профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Таблица 1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Объект недвижимого имущества. нежилое помещение
Адрес объекта оценки:	Ивановская область, г. Шуя, ул. Советская, д.2, пом. 1004
Назначение	Нежилое
Кадастровый или условный номер	37:28:030407:29
Площадь	239,1 кв. м
Дата оценки	22.10.2021 г.

Таблица 1.2 Дополнительные сведения

Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость
Уровень ликвидности объекта	Низкий
Назначение оценки	Для принятия управленческих решений, для продажи

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Результат, полученный затратным подходом, руб.	Результат, полученный сравнительным подходом, руб.	Результат, полученный доходным подходом, руб.
нежилое помещение по адресу Ивановская область, г. Шуя, ул. Советская, д.2, пом. 1004	Не применялся	3 204 000 рублей	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки на дату оценки составляет:

Таблица 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки (нежилое помещение площадью 239,1 кв. м по адресу: Ивановская область, г. Шуя, ул. Советская, д.2, пом. 1004) по состоянию на 22.10.2021 г. составляет	3 204 000 рублей с учетом НДС
--	--------------------------------------

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием (для продажи объекта).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Оценку провел оценщик
Власов Роман Владимирович



2. Задание на оценку

Таблица 2.1 Задание на оценку

Состав объекта оценки с указанием сведений достаточных для идентификации каждой из его частей	
Вид объекта оценки	Объект недвижимого имущества.
Объект оценки	нежилое помещение
Адрес объекта оценки	Ивановская область, г. Шуя, ул. Советская, д.2, пом. 1004
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества для продажи
Поставленные задачи для достижения указанной цели оценки	Методологическое обоснование индивидуального профессионального мнения оценщика относительно предполагаемой стоимости объекта оценки. Для достижения поставленной цели, оценщик ставит перед собой следующие задачи:
	Сбор и анализ имеющейся информации о количественных и качественных характеристиках объекта Анализ рынка объекта оценки и ценообразующих факторов Расчеты стоимости объекта оценки Составление отчета об оценке
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (Задача оценки):	Для нужд Заказчика. Определение рыночной стоимости для продажи
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объекта оценки приведены в соответствующем разделе настоящего отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Определяются исходя из имеющейся информации или допущений
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Указываются оценщиком по мере выполнения работы по оценке имущества и составлению отчета.
Состав объекта оценки с указанием сведений достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	нежилое помещение по адресу: Ивановская область, г. Шуя, ул. Советская, д.2, пом. 1004. Единый объект недвижимости без обособленных частей. Подробное описание приведено в соответствующем разделе настоящего отчета.
Сроки проведения оценки:	
Дата оценки	22.10.2021 г.
Дата осмотра	22.10.2021 г.
Дата составления отчета	22.10.2021 г.

Описание процесса оценки

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», проведение оценки включает следующие этапы:

Таблица 2.2 Описание процесса оценки

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

Допущения и ограничительные условия, при проведении оценки.

Пределы применения полученного результата ограничиваются допущениями и ограничительными условиями данного

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, является надежной и достоверной.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому при необходимости может указываться источник информации.
- Все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены, указаны в данном Отчете. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, кроме обнаруженных путем обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации, оказывающие влияние на оцениваемую полезность объекта. Оценщик не имеет возможности провести осмотр объекта с применением специальной аппаратуры, позволяющей достоверно определить ряд характеристик объекта оценки.
- Не заказывались и не проводились в связи с этим Отчетом ни анализ почвы или геологические исследования, ни изучение воды, нефти, газа, угля и других полезных ископаемых, а также прав их использования.
- В соответствии с договором от Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, связанных с экспертизой сооружений и геологическими исследованиями почв и подпочв для выявления вредных веществ и материалов, которые могли бы вызвать потерю ценности данного объекта оценки. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества не присутствуют на оцениваемом объекте. Заказчик по своему усмотрению может пригласить эксперта в данной области.
- Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность представленных Заказчиком имущественных прав на оцениваемый объект. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или правовых ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Предполагается, что отсутствуют обременения на оцениваемый объект (т.е. на дату оценки представленный к оценке объект недвижимости не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременен залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц).
- Отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной его стоимости, указанной в данном Отчете.
- Оценка была произведена только для указанной цели и задачи. Настоящий Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей Отчета не может корректно отражать точку зрения Оценщика.
- В случае, если оценщик не располагает достоверными документально подтвержденными данными относительно имущественных прав и собственников объекта оценки и исходит из допущения, что объект оценки принадлежит заказчику по праву собственности без обременений.
- При наличии краткосрочных договоров аренды, заключенных на нерыночных условиях, условия данных договоров не учитываются оценщиком при проведении оценки.
- Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике.

Сведения о Заказчике

Таблица 3.1 Сведения о заказчике

Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Шуйская центральная районная больница»

Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Шуйская центральная районная больница» (далее – ОБУЗ «Шуйская ЦРБ»)

Адрес: 155900, Ивановская область, г. Шуя, ул. 1-я Металлистов, д. 1-А.

Руководитель – главный врач Кузьмина Екатерина Викторовна

ОГРН: 1023701391372

ИНН: 3706003545

КПП 370601001

р/счет: 40601810400001000001
 Банк: отделение Иваново г. Иваново
 БИК: 042406001

Сведения об исполнителе

Таблица 3.2 Сведения об исполнителе

Информационно-правовая форма	Индивидуальный предприниматель Власов Роман Владимирович
ОГРН	ОГРНИП 314524326100043
Дата присвоения ОГРН	18.09.2014 г.
Место нахождения юридического лица	Нижегородская обл. г. Арзамас, ул. Разъезд 408 км, д. 26
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Индивидуальный предприниматель Власов Роман Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Индивидуальный предприниматель Власов Роман Владимирович подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения об оценщике

Таблица 3.3 Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Власов Роман Владимирович
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и выдавший орган	Паспорт серия 22 11 №786833, выдан. Отделом УФМС России Нижегородской обл. в гор. Арзамас и Арзамасском р-не. 20.09.2011г
Местонахождение оценщика	Нижегородская обл. г. Арзамас, ул. Парковая д. 1Г, оф. 209
Адрес электронной почты	Roman.vlasov.nn@mail.ru
Номер контактного телефона	89524643420
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по инициативе реорганизованной Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146). Свидетельство о членстве в СРО «Русское Общество Оценщиков» №024455, регистрационный номер №009188. http://sroroo.ru/about/reestr/904709/
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в Нижегородском Государственном Архитектурно-Строительном университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) №000364, регистрационный номер 208 от 08 сентября 2014г.
Номер и дата выдачи квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №10366-1 от 12 апреля 2018 г., направление оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №16156-2 от 21 декабря 2018 г., направление оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	- Договор (страховой полис) № 433-542-005352/20 от 24 января 2020 года (Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва ул. Пятницкая, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Страховая сумма 5 000 000 руб.)
Страховое обязательное страхование	свидетельство пенсионного страхования 178-710-740 96
Стаж работы в оценочной деятельности правом подписи	С 2014 г.

Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Таблица 3.4 Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах.	Для подготовки данного отчета, третьи лица не привлекались. Показ объекта проводился представителем заказчика.
Необходимость привлечения	Прямая необходимость отсутствовала.

4. Описание объекта оценки

Таблица 4.1 Описание объекта оценки

Точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики (объекта оценки): Подробное описание состава оцениваемого имущества:

Объект оценки: нежилое помещение площадью 239,1 кв. м, назначение: Нежилое .

Адрес объекта оценки: Ивановская область, г. Шуя, ул. Советская, д.2, пом. 1004

Садостровый номер: 37:28:030407:29

Помещение находится на первом этаже жилого здания.

Физические свойства объекта: Материал стен – кирпичные. Состояние здания удовлетворительное.

Год постройки: н/д.

Балансовая стоимость: нет данных

Объект соответствует современным требованиям к помещениям, исходя из этого, считается, что моральные устаревания отсутствуют.

Виды благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление, нуждаются в ремонте или проверке.

Помещение имеет отдельный вход. Объект оценки состоит нескольких помещений.

Состояние: Объект находится в удовлетворительном состоянии

Текущее использование: не используется.

Таблица 4.2 Описание состояния объекта оценки

Описание состояния объекта оценки:

Отделка: Простая

Состояние: Удовлетворительное.

Полы: Бетон, плитка

Стены: Побелка/окраска

Окна: Деревянные двустворчатые

Двери: Простые деревянные

Потолки: Побелка

Таблица 4.3 Анализ местоположения объекта оценки

Анализ местоположения объекта оценки:

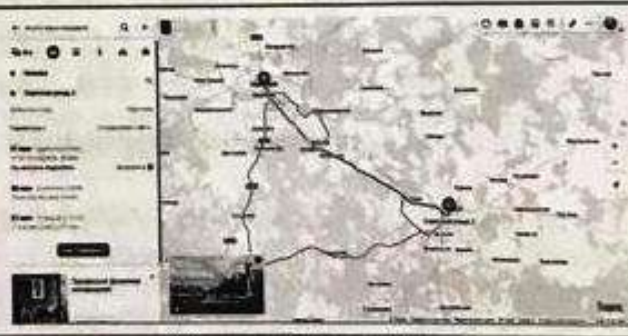
Объект оценки расположен в г. Шуя (Шуя — город (с 1350 года/1539 по другим сведениям) в Ивановской области России, административный центр Шуйского района. ород Шуя расположен в 32 км к юго-востоку от областного центра Иваново. Население 57 000 чел.)



Источник: Яндекс-Карты

Ссылка:

https://yandex.ru/maps/10691/shuya/house/sovetskaya_ulitsa



Источник: Яндекс-Карты

Ссылка:

<https://yandex.ru/maps/?ll=41.252088%2C56.903950&mo>

Уровень развития инженерной и социальной инфраструктуры: Хороший.

Транспортная доступность: Отличная.

Экологическая обстановка: хорошая.

Окружение объекта оценки: Жилые многоквартирные дома, гаражи.

Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки: рынок недвижимости, вторичный рынок недвижимости

образованный государственным и муниципальным имуществом.

Ликвидность объекта оценивается как низкая.

Исходя из состояния, местоположения, сложившейся конъюнктуры рынка и инженерно-планировочных решений на

объекте, по классификации Лейфера Л.А его можно отнести к сегменту помещений свободного назначения.

Ссылки на документы (или их копии), устанавливающие количественные и качественные характеристики

объекта оценки приведены в приложениях к отчету.

Считается, что другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие

его стоимость отсутствуют.

В случае, если объект оценки состоит из одного объекта, количественное и качественные характеристики

элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки не

могут быть определены ввиду отсутствия.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра

объекта оценки, а также на основании документов, устной или письменной информации, полученной от Заказчи

или его представителей.

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

Перечень устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки документов, предоставленных заказчиком и используемых оценщиком при проведении оценки с указанием ряда характеристик объекта оценки, полученных из вышеуказанных источников.

Таблица 4.4 Предоставленные заказчиком документы

- Свидетельство о государственной регистрации
- Полученные из документа данные:
- Правообладатель: ОБУЗ Шуйская ЦРБ, Оперативное управление
- Обременения: не зарегистрировано
- Кадастровый паспорт помещения
- План помещения, экспликация

Под правом собственности понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством.

Копии используемых документов приведены в Приложениях. Остальные документы и источники информации, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

Основными источниками информации, использованными в отчете, были данные открытых электронных печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы и экспертные оценки. Ссылки на источники информации приводятся в таблицах отчета, содержащих описание объектов-аналогов.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных и источники их получения. Данные, использованные при проведении оценки объекта оценки с указанием источников их получения, приводятся в тексте отчета по мере изложения. Кроме того, источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки. Информация, предоставленная Заказчиком, если это предусмотрено, заверена подписью должностного лица и печатью. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит явных ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информация, полученная из открытых источников, размещенная в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У

нщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании информации Заказчика, соотнесенной с собственными исследованиями рынка, действующих нормативных документов, информацией, представленной специализированными организациями.

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

Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки

В настоящее время ситуация складывается неоднозначная. С одной стороны, индексы растут, местами даже превышают максимумы с начала кризиса. Но уже сейчас очевидно, что о V-образном восстановлении в данном случае речи не идет. Для большинства предприятий длительный простой обернулся слишком серьезными проблемами, были разрушены цепочки поставок, произошло затоваривание и так далее, и желающих купить, пусть и сильно подешевевшие активы, совсем немного.

К слову, Bank of America уже сообщил о всплеске дефолтов по кредитам, а агентство Moody's перевело в ряд "мусорных" оценку по 311 компаниям – это абсолютный рекорд, в 2009 году показатель составлял 291 компанию. Далее может последовать еще более сильное снижение рейтинга, а затем и дефолт – такой сценарий вполне возможен.

Российская экономика, как и все остальные, переживает тяжелейший кризис, который усугубляется зависимостью экономики от рынка углеводородов. Проблема еще и в том, что в этот раз рухнули не только цены на нефть, но и спрос.

Банк России уже снизил ключевую ставку и пообещал сделать это снова. Более того, было объявлено, что приоритетом теперь является экономика, а не низкая инфляция – то, чего многие эксперты ждали очень давно. Действительно, Банку России нужно как минимум два мандата, он должен отвечать и за финансовую стабильность, и за стимулирование экономического роста.

К тому же после апреля, цена на нефть уже начали восстанавливаться. Пока этот прогноз сбывается, но нельзя не отметить, что теперь Россия в рамках сделки ОПЕК+ добывает гораздо меньше.

Что же касается остальных секторов, то в первую очередь экономисты беспокоятся за сектор услуг, ведь его роль в экономике очень велика. До сих пор непонятно, каким он будет после снятия карантина и когда ограничения будут сняты. На данный момент никто не знает, какие компании смогут вернуться на рынок, а какие закроются.

При этом совершенно очевидно, что будет серьезное падение потребительского спроса, многие, скорее всего, останутся без работы.

В Банке России прогнозируют, что по итогам апреля-июня ВВП страны сократится на 8%, об этом в ходе онлайн-конференции рассказала председатель ЦБ РФ Эльвира Набиуллина.

Аналитики рейтингового агентства Moody's в конце апреля представили прогноз, согласно которому российская экономика в этом году потеряет 5,5%.

Впрочем, большинство экспертов отмечают, что неопределенность слишком высока и все эти прогнозы будут еще много раз пересматриваться и меняться.

Подводя итог, можно отметить определенное улучшение настроений в экономике, однако вероятность того, что очень многие компании просто не смогут возродиться из кризиса и вернуться к прежней жизни, очень велика.

Опыт таких стран, как Китай, Южная Корея и других, которые уже вышли из карантина, показывает, что потребительское поведение людей сильно изменилось: они уже не хотят ходить в рестораны, торговые центры и другие места массового скопления людей.

Существует три возможных сценария развития мировой экономики после пандемии коронавируса.

Согласно первому сценарию, государства с самыми крупными экономиками продолжают курс на самоизоляции и после завершения пандемии коронавируса. Эксперт пояснил, что эпидемия послужила «триггером для нынешнего протекционизма», однако его причиной является сильный рост глобализации, из-за которой такие страны как США понесли потери.

Второй сценарий основывается на масштабной поддержке банков и предприятий на национальном уровне. В настоящее время очень важно использовать экономический потенциал стран, что, прежде всего, сопряжено с использованием наших резервов, привлечением прямых инвестиций, международной ликвидности.

В третьем сценарии предусматривается формирование торговых блоков и разделение на несколько независимых макрорегионов. Будет разделение на макрорегионы, и здесь особенно важна роль, например, нашей организации и вообще финансовых систем — она, прежде всего, будет заключаться в сопряжении таких макрорегионов друг с другом.

В апреле консалтинговая компания McKinsey опубликовала исследование, в котором описывались сценарии функционирования мировой экономики после пандемии. Согласно оптимистическому прогнозу, после резкого спада продолжительностью в квартал, который может стать самым масштабным со времен Второй мировой войны, последует столь же резкое восстановление. Пессимистические сценарии предполагают, что эпидемия может сдерживать не удастся, и большая часть населения Земли переболеет коронавирусной инфекцией. Серьезные последствия такого развития событий для мировой экономики будут зависеть от того, насколько хорошо работают меры правительств по поддержке экономики.

С 12 мая 2020 года первый этап ослабления ограничений, связанных с распространением COVID-19. К работе смогли вернуться предприятия промышленности и строительства. Столичные девелоперы объявили о возобновлении работ на строительных площадках, большинство планируют вернуться к прежнему графику возведения объектов в ближайшее время. «Строительные работы на всех московских объектах «Группы ЛСР» 12 мая возобновлены. Тем временем строительству планируется восстановить в прежнем объеме в течение 1,5–2 недель», — рассказали в пресс-службе девелопера. Также о готовности к возобновлению строительства сообщили в ГК «А101». «Заклучены необходимые контракты и договоренности о мобилизации ресурсов и ускорении ряда работ. На всех объектах сохранится высокий уровень эпидемиологического контроля, уже доказавшего свою эффективность», — уточнила пресс-служба компании.

Об отложенном спросе

20 мая Сбербанк за 8 часов исчерпал годовой лимит средств для сельской ипотеки. Исходя из этого можно судить о значительном накопившемся отложенном спросе за период апреля-мая 2020 года.

В 2020 году на финансирование программы «Сельская ипотека» в федеральном бюджете заложен 1 млрд руб. Основной целью сельской ипотеки является улучшение жилищных условий граждан, которые проживают на сельских территориях, а потому купить жилье можно только в населенном пункте, где проживают не более 30 тыс. человек. Например, купить дом в частном секторе в каком-нибудь городе нельзя.

Льготная ставка может варьироваться, но не должна превышать 3%. Недополученные расходы, равные ключевой ставке, банкам компенсирует государство.

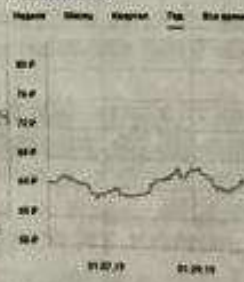
По состоянию на 20 мая, котировки выглядели следующим образом:

	20 мая 2020
Нефть	36 д./б.
Нефть Urals	34 д./б.
Доллар	70 руб
Евро	78 руб

Биткоин



Доллар США



Нефть в России

Из всех сортов нефти обычно выделяют три эталона стандарта, которые и являются ключевыми для всего рынка — WTI, стоимость которой сейчас и обвалилась, Dubai Crude и Brent — нефть, добываемая в Северном море, являющаяся главным индексом отрасли.

Именно опираясь на стоимость этих сортов нефти, особенно Brent, высчитывается и цена на другие марки. Brent считается так называемым средним эталоном — дубайская Dubai Crude качественнее ее, а WTI — немного хуже.

Почти 72% всей российской нефти — марка Urals, ее добывают на Урале и в Поволжье. По своему качеству она хуже, чем Brent, поэтому Urals торгуют всегда со скидкой 11% от Brent.

В основном эту нефть по нефтепроводам транспортируют в европейские страны.

Второй по объему сорт — ESPO, его добывают в Восточной Сибири. Он считается очень качественным даже лучше, чем Dubai Crude, и в среднем торгуется на несколько долларов дороже этой марки. ESPO занимает около 25% объема добычи российской нефти, в основном его продают в азиатские страны.

В России существует еще несколько основных сортов нефти, даже более качественных, чем ESPO — «Витязь» и «Сокол», которые добываются на Сахалине. Также в стране есть еще множество месторождений с нефтью, от заводов гонится в западную часть страны, а на Урале в эти же трубы добавляется нефть марки Urals — так же образуются именно та нефть, которая является основной на территории России.

Шесть лет назад в Северном Ледовитом океане начали добывать еще один сорт российской нефти ARCO, однако он является одним из самых некачественных на территории всей страны. В России с ним практически ничего невозможно сделать, однако есть заводы в Европе, которые могут перерабатывать даже вещество такого качества в изини и мазут.

Цена Urals критически важна для российского бюджета: она учитывается при расчете экспортных пошлин на нефть и нефтепродукты, а также налога на добычу полезных ископаемых (НДПИ) на нефть. В 2019 году на эти налоги пришлось больше трети доходов бюджета (6,8 трлн руб.). При снижении Urals ниже \$15 за баррель пошлины снижаются, а поступления от НДПИ сокращаются в 22 раза, до 240 млрд руб.

Однако при резком снижении нефтяных цен бюджет начинает получать сверхдоходы от нефтяников в виде плат по демпферу (компании платят в бюджет часть прибыли при более высоких ценах на АЗС, чем при поставках экспорт) за бензин и дизель, что отчасти сглаживает потери от пошлин и НДПИ. При цене Urals \$20 за баррель поступления в бюджет от демпфера составят 1 трлн руб., сообщил 22 апреля министр энергетики России Александр Новак.

Власти неоднократно подчеркивали: дешевая нефть не помеха для выполнения бюджетных обязательств, ведь Россия накопила значительные резервы. Однако экономисты Deutsche Bank подсчитали, что ликвидные резервы фонда национального благосостояния могут быть исчерпаны чуть более чем за два года, если Urals будет стоить \$15 за баррель, или через шесть лет, если цена составит \$30 за баррель.

Прогнозы по рынку недвижимости

В результате обвала цен на нефть и эпидемии коронавируса вторичный рынок жилья на какое-то время может попасть в коматозное состояние из-за резкого расхождения между пожеланиями продавцов и финансовыми возможностями покупателей. При этом новостройки, получившие мощную поддержку со стороны государства, скорее всего, значительно меньше пострадают от кризиса. Во всяком случае те, которые подпадают под программу льготной ипотеки со ставкой 6,5% годовых.

В начале 2020 г. ничто не предвещало макроэкономических потрясений: рубль укреплялся, иностранные инвесторы скупали российские ценные бумаги, ипотека дешевела, а цены на недвижимость росли. Все изменилось в марте 2020 г., когда срыв сделки между РФ и ОПЕК привел к обвалу цен на нефть, за которым последовало резкое снижение курса рубля. Граждане отреагировали на валютный катаклизм традиционно, но сдержанно: число сделок с недвижимостью, прежде всего новостройками, выросло, однако об очередях в офисах продаж, как в конце 2014 г., речи не шло. Отсутствие ажиотажа объясняется в первую очередь многолетним снижением доходов населения после кризиса 2014-2015 гг. и, как следствие, существенным сокращением накоплений, которые люди могли бы потратить на покупку квартир. Реальные располагаемые доходы россиян по итогам 2019 г. составили лишь 92,5% от уровня 2013 г. Кроме того, и курс рубля на этот раз просел далеко не так сильно, как в 2014-м. Одно дело, когда курс падает с 33 руб. за доллар (в начале 2014 г.) до 86 руб. (в конце года, на пике), совсем другое – с 62 до 80 руб. Действия застройщиков, поспешивших поднять цены на квартиры на фоне роста спроса, также немало способствовали быстрому затуханию покупательского энтузиазма.

Окончательно отправил рынок в нокдаун третий фактор - пандемия коронавируса, посадившая всю страну под домашний арест, что неизбежно привело к обвалу покупательской активности на рынке недвижимости. Режим изоляции постепенно начали снимать с середины мая, однако последствия ограничительных мер экономика будет чувствовать еще долго, даже если не случится второй-третьей волны Covid-19 и, соответственно, повторения карантина.

В результате приостановки деятельности тысяч предприятий и организаций многие уже потеряли работу или, в меньшей мере, лишились значительной части дохода. Кроме того, из-за резкого снижения курса рубля в марте и простройки логистических цепочек на фоне эпидемии начали расти цены на товары первой необходимости - продукты и лекарства, что также негативно влияет на уровень платежеспособного спроса на рынке недвижимости.

Скорее всего, 2020 г. станет годом начала очередного глобального экономического кризиса, причем в России ситуацию сильно осложняет предшествовавшее карантину обрушение цен на нефть и девальвация рубля. Центробанк прогнозирует падение ВВП РФ в 2020 г. на 4-6%, МВФ – на 5,5%. Реальные денежные доходы россиян по итогам I квартала, то есть до введения карантина, по данным Росстата, сократились на 0,2% по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. По итогам года наиболее оптимистично настроенные эксперты ожидают снижения реальных располагаемых доходов населения в пределах 5% («Альфа-банк»). При этом большинство других прогнозируют более серьезную просадку. Например, согласно базовому прогнозу Института «Центр развития» НИУ ВШЭ, реальные доходы жителей РФ снизятся в 2020 г. на 8,2% с последующим небольшим отскоком в 2021-2022 гг. Согласно оптимистичному - в текущем году падение составит 12,1%, и в последующие годы динамика доходов населения станет отрицательной.

Впрочем, даже самые негативные прогнозы не предполагают катастрофическое развитие событий и озвращения в 90-е. Власти накопили достаточно денег в Фонде национального благосостояния, чтобы выполнять бюджет и поддерживать экономику в течение длительного времени даже в условиях пандемии и дешевой нефти. Тем более, что недавно заключенная сделка в рамках ОПЕК+ дает надежду на возвращение цен на черное золото к приемлемому для России уровню в \$50 за баррель уже в течение нескольких месяцев или, максимум, года.

Соответственно, апокалипсиса на рынке недвижимости тоже не случится, хотя эпидемия может привести к качественным изменениям в образе жизни и предпочтениях граждан. Впрочем, городская квартира в любом случае останется базовой потребностью. Однако, учитывая практически неизбежное снижение доходов населения, спрос на жилье после отмены карантина далеко не скоро придет в норму. На этом фоне цены могут окатиться назад на 10-15%,

то есть потерять прирост последних полутора лет, когда метр дорожал благодаря удешевлению ипотеки и ажиотажу передвирни реформы долевого строительства.

Скорее всего, как и в кризис 2014-2015 гг., вторичный рынок пострадает больше первичного. Во-первых, многие застройщики, которые и до эпидемии коронавируса активно консультировали клиентов в интернете практиковали электронную регистрацию ДДУ, поэтому сейчас лучше переносят карантин (хотя продажи резко упали и у них). Во-вторых, если первичный рынок получил мощную поддержку со стороны государства в виде снижения ставок по проектному финансированию и, главное, льготной ипотеки под 6,5% годовых, то «вторичке» адекватной помощи даже не предлагают. Более того, льготные кредиты резко повышают привлекательность новостроек, что приведет к перетоку спроса с вторичного рынка на первичный, как это произошло в 2015 г., когда была запущена первая версия ипотеки с господдержкой. Снижение цен - единственный выход в такой ситуации. Однако продавцы участники на «вторичке», как правило, очень неохотно идут навстречу покупателям. Поэтому по крайней мере до осени средняя стоимость вторичного метра, скорее всего, не претерпит существенных изменений, но число сделок будет очень небольшим из-за резкого расхождения между запросами продавцов и финансовыми возможностями покупателей. Ближе к концу года цены постепенно пойдут вниз, в основном неявно, за счет скидок и торга, и будут падать еще пару лет. Стабилизироваться рынок, скорее всего, не раньше 2022 г.

Зато новостройки, по всей видимости, «отпадают» значительно быстрее, за несколько месяцев. Девелоперы, которые по-прежнему несут затраты на стройку и обслуживание кредитов, не могут годами ждать у моря погоды - надо срочно восстанавливать продажи после карантинного обвала. Так что, скорее всего, сразу после завершения режима самоизоляции мы увидим «аттракцион невиданной щедрости». Напрямую корректировать прайсы застройщики будут только в самом крайнем случае, однако размер и распространенность скидок и бонусов для покупателей существенно увеличатся, а темпы роста цен по мере повышения стадии готовности корпусов сократятся.

При этом необходимо учитывать, что рынок мозаичен. В наиболее выигрышном положении окажутся проекты эконом- и комфорткласса, которые соответствуют условиям программы ипотеки с господдержкой. В тап ЖК, возможно, даже продолжится рост цен.

Однако если никаких катаклизмов больше не случится, рынок новостроек сможет перейти к росту цен на уровне инфляции уже в следующем году.

По данным Минэкономразвития, в текущем году реальные располагаемые доходы россиян снизятся на 3,8 процента (падение ВВП в 2020 году составит 5 процентов). Ожидается, что на докризисный уровень показатели выйдут только через два года. В 2021 году рост составит только 2,8 процента, в 2022-м — 3 процента, в 2023-м — 3,8 процента. Сценарий министерства предполагает, что все ограничительные меры, принятые из-за эпидемии COVID-19, будут сняты в конце лета или начале осени.

По прогнозу министерства, падение ВВП в 2020 году из-за пандемии коронавируса составит 5 процентов, реальных располагаемых доходов — на 3,8 процента. При этом Минэкономразвития не ожидает быстрого восстановления экономики.

В конце мая было отмечено, что с началом снятия карантинных ограничений в России экономическая активность выросла примерно на пять процентов, до 71-72 процентов от докризисного уровня. Зафиксирован рост потребления электроэнергии и рост перевозок по всем видам транспорта.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕГИОНА²

Рынок недвижимости — совокупность участников (покупатель, продавец, собственник, консультант, девелопер, брокер, агент, риелтор, управляющий недвижимостью, государственные регулирующие органы и т. д.) сделок (покупка, продажа, аренда и т. д.) совершаемых между ними.

Рынок недвижимости делится на два главных направления: рынок коммерческой недвижимости и рынок жилой недвижимости. Деление рынка не является условным, все сделки с коммерческой и жилой недвижимостью определены законодательством РФ.

Рынок жилой недвижимости. Рынок жилой недвижимости характеризуется сделками по купле-продаже, аренде квартир и домов. Квартиры являются основным объектом этого сегмента рынка недвижимости, так как они составляют основную долю по сделкам с жилой недвижимостью. Все тенденции рынка рассматриваются на примере квартир. Цены и спрос на жилые дома немного отличаются от цен и спроса на квартиры, но в целом изменяются по одному и тому же закону. Отдельную часть рынка жилой недвижимости составляют загородные дома, коттеджи, дачи и огороженными частными лицами. Сделки с недвижимостью подчиняются Жилищному кодексу РФ. В определено понятие жилищного фонда как совокупности подчиняются Жилищному кодексу РФ. В не- помещением можно пользоваться только по назначению.

На уровень цен недвижимости влияет целый ряд факторов глобального масштаба.

Государственное регулирование рынка недвижимости оказывает немалое влияние на цену недвижимости, нормативные акты и налоговое регулирование, касающиеся сделок с недвижимостью. Макро и микроэкономические факторы, например такие как уровень занятости трудоспособного населения, приток и отток инвестиций, тем

² http://ivanovo.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/ivanovo.ru/publications/official_publications/

нения доходов населения и потребительских цен, а также экономическая ситуация в регионе, его перспективы и др.

Кроме того, социальное положение в регионе играет немаловажную роль, которое заключается в эффективности политики администрации региона, уровне безработицы, отношении к частному и иностранному капиталу и в др.

Самыми важными социально-экономическими факторами, оказывающими влияние на уровень цен на недвижимость, считаются:

- состояние экономики;
- рост доходов населения;
- развитие ипотечного кредитования, а также льготные кредиты по госпрограммам;
- объемы строительства.

На рост цен на недвижимость может повлиять, например, возможность покупать жилье в кредит или улучшения качества жизни, перебираются из регионов в крупные города), что также сказывается на повышении цен на недвижимость.

Все эти факторы складываются независимо от участников рынка недвижимости – покупателей и продавцов, которые ощущают колебания в ценах на недвижимость в большую или меньшую стороны.

Основные выводы о динамике рынка: спрос продолжает оставаться на низком уровне, уровень предложения в данный момент намного выше спроса, что определяет уровень цен на недвижимость. Объем продаж определяется уровнем спроса, динамика рынка в целом негативная, емкость рынка повышается, мотивации продавцов и покупателей остаются стандартными, тем не менее, продавцы сейчас готовы пусть чуть больше уступить в цене чем раньше. Ликвидность почти всех объектов в данный момент является низкой. Колебания цен не значительные.

В настоящее время, рынок можно кратко охарактеризовать следующим образом:
Спрос на объекты значительно сократился по сравнению с докризисной ситуацией, в то же время количество предложений значительно возросло. Объем продаж (емкость рынка) сократился в среднем на 30%. Мотивации покупателей и продавцов остались прежними. Новой мотивацией для продавцов стало снижение цен, и, как следствие, риск продажи объекта в будущем по менее выгодной для него цене. Для покупателей же ситуация обратная: часть покупателей дополнительно мотивирована на приобретение объекта сниженной ценой, а другая часть сходится в ожидании возможного дальнейшего снижения цен. Ликвидность объектов значительно уменьшилась. Из рынка продавца 2012-2013 годов, рынок превратился в рынок покупателя. Колебание цен почти во всех сегментах рынка довольно значительное и иногда достигает до 20%.

Оценщик считает, что данный анализ рынка будет удобен для ознакомления и пользователю отчета будет достаточно описанной информации для понимания общих тенденций, сложившихся на рынке. Объем исследований определялся исходя из принципа достаточности.

Классификация рынка недвижимости и его сегментов.

Традиционной классификацией является деление рынка недвижимости в зависимости от назначения сегменты рынка). Таким образом, классификацию рынка недвижимости можно проиллюстрировать в виде следующей таблицы³:

Таблица 5.1 Классификация рынка недвижимости по типу объектов

Рынок недвижимости		
Рынок жилой недвижимости	Рынок коммерческой недвижимости	Рынок земельных участков
• Квартыры	• Производственно-складская недвижимость	• Земли под ИЖС и ЛПХ
	• Торговая недвижимость	• Земли с комм. недвижимостью
	• Офисная недвижимость	• Земли с/х назначения
• Жилые дома	• Прочая недвижимость	• Земли с прочими объектами

Еще одна распространенная классификация в зависимости от вида сделки:

Таблица 5.2 классификация в зависимости от вида сделки

Рынок недвижимости	
Рынок купли-продажи	Рынок аренды
- Первичный рынок	
- Вторичный рынок	

Ценообразующие факторы при оценке недвижимости.

³ Статья Д. Паранюшкина Структура рынка недвижимости в России

Рынок недвижимости представляет собой механизм, обслуживающий и регулирующий отношения по купле-продаже и аренде недвижимости на основе спроса и предложения.

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости, приносящей доход ее владельцу (офисные, торговые, производственные складские помещения);
- рынок земельных участков.

Государство путем проведения целенаправленной политики в области жилищного сектора экономики существенно повлияло на объемы и структуру рынка жилья (например, оно может снизить нагрузку первичный рынок путем увеличения налога на имущество, что приведет к предпочтению аренды). Переход рыночной экономики обусловил превращение недвижимости в товар, который может быть объектом купли-продажи, значит, к нему применимо понятие стоимости. Система цен на недвижимость имеет специфику. Цена объекта недвижимости представляет собой сумму цен здания и соответствующего земельного участка, на котором он находится. Значительное влияние на стоимость объекта недвижимости оказывает цена соответствующего земельного участка.

Базой процесса оценки недвижимости является набор взаимосвязанных факторов, учитываемых экспертами-оценщиками. Этими факторами являются:

- фактор спроса и предложения;
- фактор пользователя недвижимого имущества;
- факторы, связанные с объектом недвижимости;
- факторы внешней рыночной среды;
- фактор наилучшего и наиболее эффективного использования.

При оценке недвижимости должны учитываться все факторы, но степень их значимости может различаться. Степень значимости каждого фактора оценки определяется конкретной ситуацией, складывающейся при оценке того или иного объекта. Фактор спроса и предложения является основным и учитывается при оценке объекта недвижимости в соответствии с действием закона спроса и предложения, который влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любой товар на рынке. Спрос характеризуется качеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного времени по сложившейся на данное время рыночной цене. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном рынке.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность коррупции, ведущая к разрушению рынка;
- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- текущее использование.

Для оцениваемого объекта наиболее характерен следующий перечень ценообразующих факторов:

Таблица 5.3 Перечень ценообразующих факторов, наиболее характерных для рассматриваемого сегмента недвижимости

Название фактора	Возможные значения фактора
Местоположение	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в радиусе административных районов города) Центры административных районов города. Территории бизнес центров и крупных торговых центров Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средние этажные здания

Отчет об оценке

	зданиями (6-9 этажей)
	Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки
Расположение относительно красной линии	На красной линии
	Внутри квартала
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории)	Имеется
	Отсутствует
Общая площадь (фактор масштаба)	Без ограничений
	Имеется
Наличие отдельного входа	Отсутствует
	Подвал
Этаж	Цоколь
	1-й
	2-й и выше
Физическое состояние здания	Хорошее
	Удовлетворительное
	Неудовлетворительное
Состояние отделки	Люкс
	Среднее (современный стандартный ремонт)
	Требует косметического ремонта
	Без отделки (требует замены отделки)
Материал стен	Кирпичные
	Металлические
	Деревянные

Перечень основных факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости и интервалы их значений (возможные значения) приведены в следующей таблице, согласно рекомендаций⁴

Перечень основных ценообразующих факторов с указанием диапазонов их значений

Таблица 5.4 Перечень ценообразующих факторов, наиболее характерных для рассматриваемого сегмента недвижимости с указанием их диапазонов

Название фактора	Возможные значения фактора	Изменение цены под воздействием фактора ⁵	
		Среднее	Интервал
Местоположение	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1	
	Центры административных районов города. Территории бизнес центров и крупных торговых центров	0,87	0,8-0,94
	Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	0,78	0,7-0,86
	Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	0,71	0,63-0,79
	Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	0,60	0,51-0,68
Расположение относительно красной линии	На красной линии	0,79	0,72-0,87
	Внутри квартала		
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории)	Имеется	0,77	0,69-0,85
	Отсутствует		
Общая площадь (фактор масштаба)	Без ограничений		См. далее
Наличие отдельного входа	Имеется	0,86	0,80-0,92
	Отсутствует		
Этаж	Подвал	0,71	0,63-0,79
	Цоколь	0,82	0,75-0,89
	1-й	1	
	2-й и выше	0,87	0,81-0,93

⁴ Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под. Ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016.

⁵ В долях по отношению к значению фактора с наибольшей ценой.

Физическое состояние здания	Хорошее	1,24	1,13-1,36
	Удовлетворительное	1	0,64-0,82
	Неудовлетворительное	0,73	1,14-1,31
Состояние отделки	Люкс	1,22	0,81-0,91
	Среднее (современный стандартный ремонт)	1	0,73-0,86
	Требуется косметического ремонта	0,86	0,74-0,89
	Без отделки (требуется замены отделки)	0,79	0,61-0,76
Материал стен	Кирпичные	1	
	Металлические	0,81	
	Деревянные	0,69	

Изменение стоимости 1 кв.м. площади объекта в зависимости от масштаба объекта для офисно-торговых помещений:

Таблица 5.5 Изменение стоимости 1 кв.м. площади объекта в зависимости от масштаба объекта для офисно-торговых помещений

Площадь, кв.м.	Аналог			
	<100	100-250	250-500	500-750
<100	1	1,07	1,17	1,25
100-250	0,93	1	1,1	1,17
250-500	0,85	0,91	1	1,06
500-750	0,8	0,86	0,94	1

ВЫВОДЫ:

В результате анализа рынка, установлено:

- 1) Рынок продажи и аренды коммерческой недвижимости в г. Шуя достаточно развит.
- 2) Рынок объектов офисно-торгового, свободного и производственно-складского назначения, расположенных в разных районах г. Шуя, не однороден с точки зрения спроса и ликвидности. Наибольший спрос и наиболее высокие цены наблюдаются в центральной части города на торговую недвижимость. Наиболее дешевым сегментом является низкокласная производственно-складская недвижимость.
- 3) Цена предложения офисно-торговых объектов в г. Шуя варьируется в широких пределах. Это объясняется индивидуальными различиями объектов, такими как местоположение, состояние, качество отделки, обустроенность коммуникаций, так и общей неопределенностью на рынке, обусловленной макроэкономическими факторами. Исходя из этого, при оценке особое внимание уделяется тщательному мониторингу и анализу рынка с целью выявления объектов, цены которых явно завышены или занижены относительно цен конкурирующих объектов.
- 4) Объем исследований в ходе анализа рынка достаточен для использования в оценке стоимости объекта оценки.

Анализ фактических данных о ценах объектов из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект

Сведения о торгах по схожим объектам:

Организатор торгов	Номер извещения, номер лота	Наименование имущества	Начальная цена	Способ приватизации/продажи	Местоположение
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ШУЯ	110221/0013541/04 Лот 1	нежилое помещение, номер на поэтажном плане 1001, общей площадью 63,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Шуя, ул. 1-я Московская, д.28	2 770 000 руб.	Продажа посредством публичного предложения	Ивановская Шуйский р-н, Шуя Московская 1-я ул.
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ШУЯ	110221/0013541/02 Лот 1	- нежилое административное здание, общей площадью 393,8 кв. м., расположенное по адресу: г. Шуя, ул. Советская, д. 63-А, литер ББ1; - нежилое здание проходного пункта, общей площадью 10,1 кв. м., расположенное по адресу: г. Шуя, ул. Советская, д. 63-А, литер А; - нежилое здание склада, общей площадью 59,1 кв. м., расположенное по адресу: г. Шуя, ул. Советская, д. 63-А, литер В, с земельным участком, кадастровый номер: 37:28:030212:242, с разрешением на использование для размещения административного здания, общей площадью 1 217,0 кв. м., расположенное по адресу: г. Шуя, ул. Советская, д. 63-А.	3 908 000 руб.	Продажа посредством публичного предложения	Ивановская Шуйский р-н, Шуя Советская ул, д.63-А
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ШУЯ	110221/0013541/01 Лот 1	нежилое помещение, общей площадью 72,3 кв. м., расположенное по адресу: г. Шуя, ул. Ленина, д. 30.	140 000 руб.	Продажа посредством публичного предложения	Ивановская Шуйский р-н, Шуя Ленина ул, д.30
АДМИНИСТРАЦИЯ ШУЙСКОГО	151220/0864810/01 Лот 1	нежилое здание гаража	186 000 руб.	Продажа посредством публичного предложения	Ивановская Шуйский р-н, Шуя

Отчет об оценке

МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА					Фрунзе пл, Ивановская область, г. Шуя, пл. Фрунзе, д. 6
МИНИСТРАЦИЯ РАЙОНСКОГО ОКРУГА	181120/0013541/03 Лот 1	- нежилое административное здание, общей площадью 393,8 кв. м., расположенное по адресу: г. Шуя, ул. Советская, д. 63-А, литер ББ1; - нежилое здание проходного пункта, общей площадью 10,1 кв. м., расположенное по адресу: г. Шуя, ул. Советская, д. 63-А, литер А; - нежилое здание склада, общей площадью 59,1 кв. м., расположенное по адресу: г. Шуя, ул. Советская, д. 63-А, литер В, расположенных на земельном участке, кадастровый номер: 37:28:030212:242, с разрешенным использованием: для размещения административного здания, общей площадью 1 217,0 кв. м., расположенном по адресу: г. Шуя, ул. Советская, д. 63-А.	3 908 000 руб.	Аукцион	Ивановская обл, Шуйский р-н, Шуя г, Советская ул, д.63-А
МИНИСТРАЦИЯ РАЙОНСКОГО ОКРУГА	181120/0013541/02 Лот 1	нежилое помещение, номер на поэтажном плане 1001, общей площадью 63,1 кв.м., расположенное по адресу: г.Шуя, ул. 1-я Московская, д.28	2 770 000 руб.	Аукцион	Ивановская обл, Шуйский р-н, Шуя г, Московская 1-я ул, д.28
МИНИСТРАЦИЯ РАЙОНСКОГО ОКРУГА	181120/0013541/01 Лот 1	нежилое помещение подвала, расположенное по адресу: г. Шуя, ул. Ленина, д. 30, общей площадью 72,3 кв. м.	140 000 руб.	Аукцион	Ивановская обл, Шуйский р-н, Шуя г, Ленина ул, д.30
МИНИСТРАЦИЯ РАЙОНСКОГО ОКРУГА	301020/0864810/01 Лот 1	нежилое здание с кадастровым номером 37:28:030409:56, общей площадью 89,0 кв.м., расположенное по адресу: Ивановская область, г. Шуя, пл. Фрунзе, д. 6	186 000 руб.	Аукцион	Ивановская обл, Шуйский р-н, Шуя г, Фрунзе пл, Ивановская область, г. Шуя, пл. Фрунзе, д. 6
ДЕПАРТАМЕНТ КУРСОВ РЕКОНСТРУКЦИОННЫХ РАБОТ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ	И 280820/0045262/02 Лот 1	помещение, назначение: нежилое помещение, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:28:030420:1011, площадь 831,9 кв.м, этаж № 1, 2, подвал, по адресу: Ивановская область, г. Шуя, ул. Генерала Белова, д. 45, (запись о государственной регистрации права собственности Ивановской области № 37-37-10/035/2013-223 от 15.03.2013, запись о государственной регистрации права оперативного управления № 37-37/010-37/017/003/2015-1771/2 от 18.03.2015);помещение, назначение: нежилое, наименование: стоматологическая поликлиника, кадастровый номер: 37:28:030420:805, площадь 117,2 кв.м, этаж № 1, по адресу: Ивановская область, г. Шуя, ул. Генерала Белова, д. 45, пом. 1002, (запись о государственной регистрации права собственности Ивановской области № 37-37-10/035/2013-121 от 11.03.2013, запись о государственной регистрации права оперативного управления № 37-37/010-37/017/003/2015-1776/2 от 18.03.2015);земельный участок площадью 1981 кв.м, кадастровый номер 37:28:030420:22, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения МУЗ «Шуйская станция скорой медицинской помощи», для размещения объектов здравоохранения, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Шуя, ул. Генерала Белова, д. 45 (запись о государственной регистрации права собственности Ивановской области № 37-37-10/035/2013-225 от 18.03.2013, запись о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования № 37-37/010-37/017/003/2015-2380/2 от 01.04.2015)	2 518 000 руб.	Аукцион	Ивановская обл, Шуйский р-н, Шуя г, Генерала Белова ул, Ивановская обл, Шуйский р-н, Шуя г, Генерала Белова ул, д.45
МИНИСТРАЦИЯ РАЙОНСКОГО ОКРУГА	230720/0013541/02 Лот 1	- нежилое помещение, номер на поэтажном плане 1001, общей площадью 63,1 кв. м., расположенное по адресу: г. Шуя, ул.1-ая Московская, д. 28.	2 900 000 руб.	Продажа посредством публичного предложения	Ивановская обл, Шуйский р-н, Шуя г, ул. 1-я Московская, д.28
МИНИСТРАЦИЯ РАЙОНСКОГО ОКРУГА	230720/0013541/01 Лот 1	нежилое помещение, общей площадью 72,3 кв. м., расположенное по адресу: г. Шуя, ул. Ленина, д. 30.	140 000 руб.	Продажа посредством публичного предложения	Ивановская обл, Шуйский р-н, Шуя г, ул. Ленина, д.30

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Аналогичные тенденции наблюдаются и при реализации государственного и муниципального имущества. Пожалуй, ни для кого не секрет, что согласно законам экономики, сначала продаются наиболее ликвидные, ликвидные, и говоря простым языком, «хорошие» объекты. А потом, остаются только те объекты, что не были востребованы ранее. Все кто хотел, и имел достаточное количество денег, уже приобрели самые привлекательные

объекты еще до наступления кризиса, сейчас же, за редким исключением, остаются лишь те объекты, которые интересны для потенциальных покупателей.

Отсутствие заявок на аукционы по продаже муниципального имущества вынуждает муниципалитеты выставлять на торги одни и те же объекты вновь и вновь. Так же в некоторых регионах становится устойчивой тенденцией отсутствие заявок как на продажу имущества путем публичного предложения, так и на продажу (убыточное объявление) цены. Это в свою очередь связано с рядом факторов, таких как существенный износ продаваемых объектов, низкая, а зачастую и крайне низкая ликвидность объектов, нестабильность современной экономики, неопределенность курсов валют, процентных ставок, а так же цен на товары и т.д. Требования законодательства определяющие порядок реализации имущества, а так же законы об оценочной деятельности затягивают процесс реализации имущества в бюрократическую ловушку. Так как срок реализации «сложных» объектов, такие как бывшие поселковые школы, заброшенные корпуса заводов и т.д. в несколько раз превышает срок актуальности отчета об оценке. Как правило, число покупателей на такие уникальные объекты крайне мало, а зачастую ограничиваются одним-двумя. И если в момент выставления на торги имущества, оно их не интересует, то с вероятностью 99% торги будут несостоявшимися. Мотивацией на покупку для них может быть только сниженная в несколько раз цена, при этом она должна быть настолько низкой и привлекательной, что покупатель просто не смог бы устоять, и не воспользоваться возможностью купить объект. С другой стороны, можно дождаться того момента, когда у покупателя действительно появится потребность в аналогичном объекте. Тогда он сам будет готов и участвовать на аукционе, и платить реальную стоимость имущества, которая будет соответствовать рыночным условиям. Однако в течение времени, естественный физический износ продаваемых объектов неизменно растет, что сопровождается усугублением отсутствием выделения денег на содержание таких объектов. Отсутствие охраны увеличивает риск того, что в скором времени здание окажется с выбитыми окнами и с рисунками на стенах, а отсутствие отопления в зимнее время ускоряет естественные процессы разрушения конструкций, к тому же, в пустующих объектах не производится ни оперативный, ни тем более капитальный ремонт. Все это означает, что такие объекты ежегодно будут стоить дешевле. Поэтому при оценке очень важно определить количество потенциальных покупателей, уровень ликвидности объекта, определить текущий износ и спрогнозировать его на будущие периоды. Т.к. при занижении стоимости, бюджет недополучит средства, а при завышенной стоимости – вовсе все потенциальные покупатели будут отсеяны. А значит при проведении следующей оценки, объект будет обладать уже гораздо большим износом, и, в условиях неизменности других факторов, скорее всего, его стоимость будет ниже.

Рынок недвижимости — совокупность участников (покупатель, продавец, собственник, консультант, девелопер, брокер, агент, риелтор, управляющий недвижимостью, государственные регулирующие органы и т.д.) сделок (покупка, продажа, аренда и т.д.) совершаемых между ними.

Рынок недвижимости делится на два главных направления: рынок коммерческой недвижимости и рынок жилой недвижимости. Деление рынка не является условным, все сделки с коммерческой и жилой недвижимостью определены законодательством РФ.

Рынок жилой недвижимости. Рынок жилой недвижимости характеризуется сделками по купле-продаже, аренде квартир и домов. Квартиры являются основным объектом этого сегмента рынка недвижимости, так как составляют основную долю по сделкам с жилой недвижимостью. Все тенденции рынка рассматриваются на примере квартир. Цены и спрос на жилые дома немного отличаются от цен и спроса на квартиры, но в целом изменяются по одному и тому же закону. Отдельную часть рынка жилой недвижимости составляют загородные дома, коттеджи, дачи и земельные участки в черте и за пределами города, предназначенные для строительства жилья или для занятия огородничеством частными лицами. Сделки с недвижимостью подчиняются Жилищному кодексу РФ. В жилищном законодательстве определено понятие жилищного фонда как совокупности всех жилых помещений. Закон гласит, что жилыми помещениями можно пользоваться только по назначению.

На уровень цен недвижимости влияет целый ряд факторов глобального масштаба. Государственное регулирование рынка недвижимости оказывает немалое влияние на цену недвижимости: нормативные акты, налоговое регулирование, касающиеся сделок с недвижимостью. Макро и микроэкономические факторы, такие как уровень занятости трудоспособного населения, приток и отток инвестиций, темп изменения доходов населения и потребительских цен, а также экономическая ситуация в регионе, его перспективы развития и др.

Кроме того, социальное положение в регионе играет немаловажную роль, которое заключается в устойчивости политики администрации региона, уровне безработицы, отношении к частному и иностранному капиталу и в др.

Самыми важными социально-экономическими факторами, оказывающими влияние на уровень цен на недвижимость, считаются:

- состояние экономики;
- рост доходов населения;
- развитие ипотечного кредитования, а также льготные кредиты по госпрограммам;
- объемы строительства.

На рост цен на недвижимость может повлиять, например, миграция населения (а последнее время большинство жителей в поисках работы, получения образования и улучшения качества жизни, перебираются из регионов в крупные города), что также сказывается на повышении цен на недвижимость.

Все эти факторы складываются независимо от участников рынка недвижимости – покупателей и продавцов, которые ощущают колебания в ценах на недвижимость в большую или меньшую сторону.

Основные выводы о динамике рынка: спрос продолжает оставаться на низком уровне, уровень предложения в данный момент намного выше спроса, что определяет уровень цен на недвижимость. Объем продаж определяется уровнем спроса, динамика рынка в целом негативная, емкость рынка повышается, мотивации продавцов и покупателей остаются стандартными, тем не менее, продавцы сейчас готовы пусть чуть больше уступить в цене чем раньше, но зато продавать объекты до еще большего спада цен. Ликвидность почти всех объектов в данный момент является низкой. Колебания цен не значительные.

В настоящее время, рынок можно кратко охарактеризовать следующим образом:

Спрос на объекты значительно сократился по сравнению с докризисной ситуацией, в то же время количество предложения значительно возросло. Объем продаж (емкость рынка) сократился в среднем на 30%. Мотивации покупателей и продавцов остались прежними. Новой мотивацией для продавцов стало снижение цен, и, как следствие, риск продажи объекта в будущем по менее выгодной для него цене. Для покупателей же ситуация обратная: часть покупателей дополнительно мотивирована на приобретение объекта сниженной ценой, а другая часть ходит в ожидании возможного дальнейшего снижения цен. Ликвидность объектов значительно уменьшилась. Из рынка продавца 2012-2013 годов, рынок превратился в рынок покупателя. Колебание цен почти во всех сегментах рынка довольно значительное и иногда достигает до 20%.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, и развивается довольно быстро. Рынок офисных помещений долгое время имел хорошую перспективу для своего развития, так как свобода ведения предпринимательской деятельности ведет к созданию все новых предпринимательских структур, нуждающихся в помещениях для их функционирования.

Оценщик считает, что данный анализ рынка будет удобен для ознакомления и пользователю отчета будет достаточно описанной информации для понимания общих тенденций, сложившихся на рынке. Объем исследований определялся исходя из принципа достаточности.

6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

В соответствии с ФСО №1 при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

АНЭИ определяет наиболее доходное использование объекта оценки. При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа

Физическая возможность. Физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке.

Юридически допустимым. Рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т.п.

Экономическая целесообразность. Рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества.

Максимальная доходность. Рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы влияния, учитываемые при проведении АНЭИ: местоположение, действующие правила землепользования, существующее окружение, топографические и почвенные характеристики, частные ограничения и сервитуты, нормы зонирования, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, степень износа существующих строений, СНиПы, долгосрочные договора аренды, стоимость и сроки строительства, рыночные данные по купле-продаже, аренде и их динамика во времени, кадастровые стоимости ЗУ и т.д.

Исходя из полученных данных о местоположении, правомочности, физической осуществимости изменения характеристик объекта оценки, влияющих на возможное или предполагаемое увеличение эффективности объекта оценки можно говорить о неоправданности и об отсутствии целесообразности таких изменений. Исходя из имеющихся данных и профессионального опыта, оценщик считает, что даже в случае успешного изменения необходимых характеристик объекта оценки, величина вновь возникших выгод скорее всего будет несоразмерна с издержками, затраченными на их получение. Обоснование НЭИ не требует расчетов.

Согласно вышеизложенного, для дальнейших расчетов стоимости оцениваемого объекта принимается использование в качестве коммерческой недвижимости, а именно как нежилое помещение.

7. Анализ ликвидности объекта.

Недвижимость представляет собой специфичный актив. Рынок недвижимости имеет низкую прозрачность, что обуславливает трудности в применении сравнительного подхода – метода продаж, в сборе необходимого количества информации для проведения анализа рынка и в установлении прогнозируемого срока экспозиции объекта. Поэтому объективно существует проблема с обоснованием ликвидности.

Выявление факторов и определенных закономерностей, влияющих на ликвидность конкретного объекта является одним из важнейших этапов определения ликвидности. Нами выделены основные факторы, которые в целом учитываются при оценке ликвидности объектов недвижимости.⁶

Таблица 7.1 Основные факторы, учитываемые при оценке ликвидности объектов недвижимости

Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Соотношение спроса и предложения Активность рынка Емкость рынка Динамика развития рынка Эластичность спроса на данный вид имущества
Местоположение	Считается одним из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.
Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Это справедливо, по мнению авторов, и в отношении недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода.
Общая площадь	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами существенно отличающимися в большую сторону от средних значений

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации⁷:

Таблица 7.2 Диапазоны сроков экспозиции и выводы о ликвидности объектов

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации	Менее 2 мес.	3-6 мес.	Более 7 мес.
Уровень ликвидности оцениваемого объекта	Низкий		

8. Базовые понятия и технология оценки недвижимости

Терминология, используемая в отчете.

Ниже представлены понятия и термины, используемые в данном отчете с раскрытием толкования использованного оценщиком. Оценщик исходит из допущения о том, что используемая терминология общепринята и не существует спорных моментов относительно ее толкования и смысла, закладываемого им в эти понятия. Некоторые базовые понятия были упущены исходя из допущения об их общеизвестности, общеприменяемости и необременительной общедоступности получения сведений об их толковании. Так же некоторые определения были использованы непосредственно в контексте с целью облегчения ознакомления с материалами отчета и повышения уровня его понятности и наглядности.

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:

- ни 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.⁸

⁶ Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости. Помулев А.А., Помулева Н.С.

⁷ Методические рекомендации. Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога, утв. решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011) http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf

Справедливая стоимость – предполагаемая цена за сделку с активом или с обязательством между хорошо осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы этих сторон.

Услуга по оценке – весь процесс оценки или любая его часть, которая подразумевает установление величины стоимости объекта оценки.

Оценщик – участник, выполняющий работы в порядке оказания услуг по оценке.

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, международных и федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, документированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

Наиболее эффективное использования объекта оценки – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Физический износ – утрата конструкциями и элементами здания первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки

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

Оцениваемые права. Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь

собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом

Недвижимость. «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

Методики определения стоимости в рамках существующих подходов к оценке

Стандартами оценки предусмотрено три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки:

- **Затратный подход**
- **Сравнительный подход**
- **Доходный подход**

Стоимость объекта оценки в соответствии федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», определяется следующими подходами: затратным подходом; сравнительным подходом; доходным подходом.

Оценщик обязан использовать все три подхода, в противном случае обосновать отказ от использования одного или иного подхода. Конкретные методы оценки в рамках данных подходов согласно ст. 14 федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» оценщик определяет самостоятельно. Детальная методология оценки описана в рамках каждого подхода. На заключительном этапе результаты, полученные использованием трех подходов обобщаются и согласуются, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

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

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)⁹ содержит следующую информацию:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затраты на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о стоимости. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Затратный подход.

Затратный подход, используемый для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Основная формула для расчетов по затратному подходу записывается следующим образом:

$$C = C_{\text{н}} + C_{\text{з}} - I_{\text{нак}}$$

- де:
- C - стоимость недвижимости, рассчитанная затратным подходом;
 - $C_{\text{н}}$ - стоимость прав на земельный участок, относящийся к оцениваемому недвижимому имуществу;
 - $C_{\text{з}}$ - затраты на воспроизводство/замещение (новое строительство) объекта недвижимости с учетом прибыли предпринимателя, обладающего правами на застройку участка;
 - $I_{\text{нак}}$ - накопленный (совокупный) износ.

Величина износа и устареваний объекта оценки определяется величинами физического, функционального и экономического износов и устаревания по формуле:

⁹ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1) П 1.1.1.
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_126896/

$$I_{\text{нак}} = 1 - \left(1 - \frac{I_{\text{физ}}}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{I_{\text{функ}}}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{I_{\text{вн}}}{100\%}\right).$$

$I_{\text{нак}}$	накопленный (совокупный) износ;
$I_{\text{физ}}$	физический износ;
$I_{\text{функ}}$	функциональное (моральное) устаревание;
$I_{\text{вн}}$	внешнее (экономическое) устаревание.

Постоянно расширяющейся сферой применения затратного подхода выступает рынок страховых услуг. Здесь предпочтение этому подходу отдается потому, что страховая сумма, сумма страхового взноса и страхового змещения определяются исходя из затрат страхователя с помощью затратного подхода.

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения (школ, церквей, вокзалов и т.д.). Для таких объектов трудно найти сопоставимые продажи и уровень арендных ставок, поэтому анализ затрат на их воспроизводство или замещение остается единственной приемлемой альтернативой оценщика.

Согласно Стандартам Российского общества оценщиков при оценке недвижимости с помощью затратного подхода рекомендуется последовательно определять:

- Рыночную стоимость земельного участка;
- Восстановленную стоимость объекта недвижимости или стоимость замещения;
- Величину накопленного совокупного износа объекта;
- Рыночную стоимость недвижимости затратным методом как сумму стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа.

Согласно проекту ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (жилых и нежилых помещений) 10.

Затратный подход при оценке земельных участков невозможен и не применяется. Так же он не используется при оценке встроенных помещений. При оценке отдельно стоящих зданий он рекомендован к использованию.

Сравнительный подход.

В рамках сравнительного подхода при оценке недвижимости чаще всего применяется метод прямого сравнительного анализа продаж. Этот метод использует информацию по сравнимым продажам объектов, которые могут быть сопоставимы с оцениваемым объектом. Преимущество данного метода состоит в том, что он позволяет учитывать поведение продавцов и покупателей на рынке и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру. Результаты, полученные методом сравнительного анализа продаж, имеют большую точность для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи, то есть для имущества с развитым вторичным рынком. Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентируется на цены предложения при применении необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Применение подхода сравнительного анализа продаж предполагает следующие основные этапы:

- сбор информации о недавних продажах и отбор сделок с объектами, сопоставляемыми с оцениваемым объектом;
- проверка полученной информации (цена объекта, физические характеристики, условия финансирования, местоположение и пр.);
- проведение сравнительного анализа проданных объектов с оцениваемым по условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и пр.;
- проведение корректировки цен продаж сопоставляемых объектов в соответствии с имеющимися между ними и объектом оценки различиями;
- выбор сравнительной единицы, расчет скорректированной стоимости единицы сравнения сопоставляемых объектов;
- согласование скорректированных цен единицы сравнения и определение стоимости оцениваемого объекта

Модель расчетной оценочной стоимости объекта по методу прямого сравнения продаж с использованием сравнительной единицы имеет следующую форму:

$$C_{\text{сп}} = C_{\text{кв. м}} \times S_{\text{об}}, \text{ где:}$$

$C_{\text{кв. м}}$ – расчетная стоимость одного кв. м. (сравнительной единицы) объекта;
 $S_{\text{об}}$ – общая площадь объекта оценки.

¹⁰ ФСО №7 «Оценка недвижимости». smao.ru/ru/article_6651.html

$$C_{кв.м.} = \frac{\sum_{i=1}^n (V_{pi} * w_i)}{\sum w_i}, \text{ где:}$$

V_{pi} – скорректированная стоимость одного кв. м i -го объекта;
 w_i – статистический вес результата, полученного по i -му объекту.
 Скорректированная стоимость одного кв. м. i -го объекта может рассчитываться по формуле:

$$V_{pi} = \left(C_i \pm \sum_{j=1}^m K_{ij} \right) / S_i, \text{ где:}$$

C_i – цена продажи объекта сравнения i -го вида ($i = 1, 2, 3 \dots n$);
 n – количество объектов-аналогов;
 K_{ij} – величина корректировки j -го вида цены продажи объекта сравнения i -го вида;
 S_i – площадь (объем) объекта сравнения i -го вида;
 m – количество корректировок ($j = 1, 2, 3 \dots m$).

Доходный подход.

Доходный подход основан на предположении о том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Этапы доходного подхода:

1. Расчет валового дохода от использования объекта на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невызысканных арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет расходов, связанных с объектом оценки:
 - операционных (эксплуатационных) – издержки по эксплуатации объекта;
 - фиксированных – затраты на обслуживание кредиторской задолженности (процентов по кредитам), амортизационных отчислений, налогов платежей и т.д.);
 - резервы – издержки на покупку (замену) принадлежностей для объекта недвижимости.
4. Определение величины чистого дохода от продажи объекта.
5. Расчет коэффициента капитализации.

Общий вид формулы доходного подхода выглядит следующим образом:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{(1+i)^i} + \frac{FV}{(1+i)^n},$$

где: PV – текущая стоимость недвижимости;
 NOI – чистый операционный доход;
 FV – стоимость реверсии;
 i – ставка дисконтирования;
 n – количество периодов (обычно, лет) владения недвижимостью.

Доходный подход отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Доходный подход используется при определении:

- инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не оплатит за объект больше суммы, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;
- рыночной стоимости.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

1. прямой капитализации доходов;

2. дисконтированных денежных потоков.

Капитализация будущих доходов в настоящую стоимость осуществляется с использованием:

- метода прямой капитализации, включающего в себя техники мультипликаторов валового дохода, техники коэффициентов капитализации и техники остатка;
- метода капитализации по норме отдачи, включающего в себя техники непосредственного дисконтирования, модельные техники и техники ипотечно-инвестиционного анализа.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, относится к сегменту коммерческой недвижимости. На объекте имеется возможность найти ряд аналогичных объектов, что делает возможным реализовать проведение оценки методами сравнительного подхода. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода целесообразно для оценки помещений в удаленных районах, либо когда помещение занимает значительную часть здания, либо ценообразующие факторы в большей степени соответствуют ценообразующим факторам, характерным для зданий.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана укрупненными расчетами с большим количеством помещений при оценке встроенного помещения; определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных объектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Применение методов доходного подхода возможно, однако, учитывая тот факт, что вычисления в рамках доходного подхода зачастую сопряжены со значительной неопределенностью, применение сравнительного подхода является более предпочтительным ввиду меньшей неопределенности и большей точности полученных результатов.

Выбор подходов для оценки объекта

В соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством по оценочной деятельности и Федеральным стандартом оценки № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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.

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.

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.

Таблица 8.1 Выбор подходов для оценки объекта

Критерий обоснования	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Возможность применения	Применение затратного подхода при оценке данного объекта возможно, однако	Применение сравнительного подхода при оценке данного объекта возможно, т.к.:	Применение доходного подхода при оценке данного объекта возможно, однако:
Соответствие целям и задачам оценки	Полученная стоимость будет отражать дослеую величину затрат, необходимых для воспроизводства всего здания, в котором находится объект оценки за вычетом накопленного износа	Полученная стоимость будет отражать тенденции, сложившиеся на открытом рынке на основе представленных на рынке данных о стоимости аналогичных объектов	Полученная стоимость будет отражать ожидания участников рынка, основанные на текущей доходности объекта.

Соответствие предполагаемому использованию результатов оценки	В целом отражает тенденции на рынке	Соответствует в наибольшей мере (для определения рыночной стоимости)	В целом отражает тенденции на рынке
Допущения	Допущение о том, что рыночная стоимость объекта тождественна величине затрат, необходимых на воспроизводство объекта с учетом накопленного износа	Допущение о том, что условия сделок с объектами-аналогами отражают ожидания и требования типичного участника рынка.	Предположение о рынке совершенной конкуренции
Полнота и достоверность используемой информации	Характеристики объекта известны, базисная стоимость может быть рассчитана, индексы публикуются в открытых источниках и могут быть рассчитаны.	На рынке данного региона есть некоторое количество в той или иной степени схожих объектов. При необходимости, возможно использование объектов аналогов из соседних регионов, однако это приведет к большим погрешностям расчетов и возможному искажению результатов оценки.	Достоверной информации достаточно

В соответствии с текстом стандарта, при выборе используемых при проведении оценки подходов учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, применение указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

По мнению оценщика, при наличии достоверной и достаточной для анализа информации о характеристиках объектов-аналогов сравнительный подход является наиболее точным и доказательным. Именно сравнительному подходу следует отдавать предпочтение, если есть возможность его реализации. В ситуации доходный и затратный подход являются дополнительными, могут служить для подкрепления результатов сравнительного подхода, если в этом есть необходимость. Ведущую роль доходный подход и затратный подход выполняют, только если в силу уникальности объекта оценки случаи продажи аналогов редки или отсутствуют совсем.

В данном случае производится оценка типичного объекта недвижимости нежилого назначения, встречающегося на рынке. Анализ рынка показал, что объем данных по продажам аналогичных объектов достаточен для реализации сравнительного подхода. С учетом указанных обстоятельств оценщик производит оценку использованием сравнительного подхода, как наиболее достоверного и точного.

Выводы: для оценки наиболее целесообразно использовать сравнительный подход, т.к. имеется достаточное количество информации для его применения, а полученная стоимость в наибольшей степени будет отражать текущую ситуацию на рынке. В случае противоречий полученного результата проведенному анализу рынка, возможно применение доходного подхода для уточнения полученного результата и проверки его соответствия тенденциям на рынке.

9. Классификация рынка недвижимости и его сегментов.

АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ
 Согласно Справочнику оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под. Ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016., при оценке нежилых помещений, офисно-торговой недвижимости, нежилых помещений сходного назначения и схожих объектов основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) могут быть:

Таблица 9.1 Анализ ценообразующих факторов по степени их влияния на цены объектов-аналогов

Ценообразующий фактор	Вес	Пояснение
Местоположение (Область)	0,30	Стоимость объекта недвижимости, как правило, в первую очередь определяется его местоположением. Однако зачастую оценщики сталкиваются с ситуацией, когда в силу слабой развитости рынка аналогичных объектов, подбор объектов в пределах одного населенного пункта невозможен. В таком случае берутся аналоги из других населенных пунктов, затем к ним применяется корректировочных коэффициентов.
Местоположение (Город)	0,08	Объект могут располагаться в разных районах города. Как правило, наиболее дорогим является исторический центра города, а наиболее дешевым – окраина города.
Расположение относительно линии	0,06	Объекты, расположенные на красной линии имеют более высокий пешеходный автомобильный трафик, что особенно важно для торговых объектов.
Этаж	0,06	Объекты могут располагаться на первом этаже, в подвальных или цокольных помещениях, а так же на втором или более высоких этажах. Наиболее дорогими являются объекты, расположенные на первом этаже и имеющие отдельный вход.
Общая площадь	0,06	Разные объекты имеют разную площадь, что в свою очередь влияет на их стоимость. Удельная стоимость больших по площади объектов как правило ниже, чем у небольших помещений.
Износ ОКС (Физическое состояние здания)	0,06	Помещения могут располагаться, например, в новых домах свежей постройки или обычных «хрущевках», либо же в дореволюционных домах старой постройки. Соответственно, стоимость объектов в более новых домах будет выше.

стоимость отделки	0,05	Состояние и уровень отделки играют существенную роль в ценообразовании, тем не менее, этот как раз этот фактор является не статичным, а динамичным, т.к. в объекте можно сделать ремонт, а вот изменить этаж, или материал стен здания или его местоположение уже будет затруднительно. Помещения с хорошим, дорогим ремонтом ценятся гораздо выше чем помещения со стандартной отделкой, или требующие ремонта.
ограниченность доступа к объекту	0,05	Существуют различные типы объектов, например, расположенные на территориях заводов, либо строительных или продуктовых баз. Доступ к которым могут быть иногда затруднен.
наличие отдельного входа	0,05	Наличие у объекта отдельного входа увеличивает его стоимость.
концентрация населения в районе нахождения объекта	0,05	Наличие высокого уровня пешеходного трафика увеличивает стоимость коммерческого объекта.
близость к остановкам общественного транспорта	0,04	Является отчасти производным от предыдущего фактора
материал стен	0,04	Помещения, расположенные в кирпичных, панельных домах стоят дороже, чем в деревянных или построенных из сэндвич-панелей.
тип объекта	0,04	По типу объекта, помещения разделяются на встроенные помещения и на отдельно стоящие здания.
возможность парковки	0,04	Объекты, имеющие возможность парковки являются более привлекательным для потенциальных покупателей.
отношение арендопригодной площади к общей площади	0,04	Соотношение арендопригодной площади к общей важно для определения максимального уровня дохода, получаемого от объекта
площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,04	Наличие и площадь земельного участка, относящегося к объекту в ряде случаев может повлиять на наилучшее использование объекта

Указанный перечень факторов является довольно универсальным, применимым к оценке большинства стандартных объектов, однако в каждом индивидуальном случае, оценщик при необходимости может исключать и добавлять дополнительные факторы, которые не были отражены выше.

О репрезентативности выборки аналогичных объектов.

Все представленные на рынке объекты представляют собой генеральную совокупность. При индивидуальной оценке, зачастую в силу тех или иных причин мы не можем изучить все объекты этой генеральной совокупности. При развитом рынке, количество представленных на нем объектов-аналогов может достигать несколько сотен, каждый из которых в той или иной степени имеет свои сходства и различия с объектом оценки. Чтобы проанализировать каждый из них требуется значительное количество времени, что в свою очередь увеличивает как сроки проведения оценки, так и ее стоимость. Допустимым считается изучать не всю большую совокупность, а некоторых представителей её – то есть выборку.

Репрезентативность выборки это такое её качество, которое показывает, насколько хорошо она представляет всю генеральную совокупность. Обеспечение достаточной репрезентативности состоит из нескольких этапов:

- конкретизация цели исследования,
- определение характеристик, в наибольшей степени влияющих на распределение результатов
- производится отбор необходимой выборки объектов,
- проведение с ними исследовательской работы.

Получение репрезентативной выборки из генеральной совокупности основано на статистических законах. Ближайшим основанием служит закон больших чисел, или теорема Бернулли.

Теорема Бернулли в теории вероятностей утверждает, что при многократном повторении случайного эксперимента с двумя исходами относительная частота успехов приближается к вероятности успеха в одном испытании.

Рассмотрим схему Бернулли с вероятностью успеха $0 \leq p \leq 1$, то есть пусть дана последовательность независимых случайных величин $\{X_n\}_{n=1}^{\infty}$, где

$$X_n = \{1, 0, p, 1-p, n \in \mathbb{N}\}.$$

Определим $Y_n, n \in \mathbb{N}$ как число успехов в первых n испытаниях:

$$Y_n = \sum_{i=1}^n X_i.$$

Тогда

$$Y_n \rightarrow Pp \text{ при } n \rightarrow \infty.$$

то есть

$$\forall \epsilon > 0 \lim_{n \rightarrow \infty} P(|Y_n - p| > \epsilon) = 0.$$

Теорема Бернулли является частным случаем закона больших чисел.

Закон больших чисел в теории вероятностей утверждает, что эмпирическое среднее (среднее арифметическое) конечной выборки из фиксированного распределения близко к теоретическому среднему (математическому ожиданию) этого распределения. В зависимости от вида сходимости различают слабый закон больших чисел, когда

имеет место сходимость по вероятности, и усиленный закон больших чисел, когда имеет место сходимость наверняка.

Слабый закон больших чисел

Пусть есть бесконечная последовательность одинаково распределённых и некоррелированных случайных величин $\{X_i\}_{i=1}^{\infty}$, определённых на одном вероятностном пространстве (Ω, \mathcal{F}, P) . То есть $\text{cov}(X_i, X_j) = 0$.

Пусть $E X_i = \mu, \forall i \in \mathbb{N}$. Обозначим S_n выборочное среднее первых n членов:

$$S_n = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i, n \in \mathbb{N}.$$

Тогда $S_n \rightarrow P \mu$.

Усиленный закон больших чисел

Пусть есть бесконечная последовательность независимых одинаково распределённых случайных величин $\{X_i\}_{i=1}^{\infty}$, определённых на одном вероятностном пространстве (Ω, \mathcal{F}, P) . Пусть $E X_i = \mu$.

Обозначим S_n выборочное среднее первых n членов:

$$S_n = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i, n \in \mathbb{N}.$$

Исходя из этого, во избежание ненамеренного искажения исходных данных, при сборе информации необходимо руководствоваться принципами случайности (в пределах выбранного сегмента).

10. Расчет стоимости объекта оценки

Сравнительный подход (Метод сравнения продаж).

Сведения о наиболее схожих объектах, представленных на рынке.

Таблица 10.1 Сведения о схожих объектах, представленных на рынке.

Объект оценки	A1 Объект-аналог 1	A2 Объект-аналог 2	A3 Объект-аналог 3	A4 Объект-аналог 4
Офисно-торговые объекты свободного назначения	https://www.avito.ru/furmanov/kommercheskaya_nedvizhimost/pezhiloe_pomeschenie_g_furma_nov_421.77_m_1980184832 Офисно-торговые объекты свободного назначения	https://www.avito.ru/savino/kommercheskaya_nedvizhimost/n_ezhiloe_pomeschenie_ploshchady_u_2386_kv_m_2089749552 Офисно-торговые объекты свободного назначения	https://www.avito.ru/kineshma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznachenie_209.6_m_1459930220 Офисно-торговые объекты свободного назначения	https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast_yurevec/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_yurevets_sovetskaya_85_2154803413 Офисно-торговые объекты свободного назначения
239,1	5 100 000 421,8	1 990 000 238,6	3 400 000 209,6	2 461 900 183,2
г. Шуя	Ивановская обл., Фурманов, Революционная ул., 20А	Ивановская обл., Савино, Первомайская улица, 45	Ивановская обл., Кинешма, ул. Аристарха Макарова, 104А	Ивановская обл., Юрвец, Советская 85
Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Рыночная стоимость, цена предложения	Рыночная стоимость, цена предложения	Рыночная стоимость, цена предложения	Рыночная стоимость, цена предложения	Рыночная стоимость, цена предложения
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Кирпичные/Бетонные	Кирпичные/Бетонные	Кирпичные/Бетонные	Кирпичные/Бетонные	Кирпичные/Бетонные
Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход

Отчет об оценке

На красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Первый 239,1	Первый 421,8	Первый 238,6	Первый 209,6	Первый 183,2
Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Свежий ремонт	Свежий ремонт
Требуется капитальный ремонт	Среднее состояние (простая отделка)	Среднее состояние (простая отделка)	Среднее состояние (простая отделка)	Хорошее состояние (улучшенная отделка)

В настоящее время, в связи с развитием сети интернет и наличием множества рекламных площадок и электронных досок объявлений, получение доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов становится проще в электронном виде. Для анализа таких данных предпочтительно использовать крупные и известные сайты, такие как Avito.ru, IRR.ru, Ners.ru, Afy.ru, Domofond.ru, Realty.dmir.ru, и т.д., информация, полученная из таких источников, оценщиком принимается как достоверная.

Настоящий отчет составлялся с использованием программных средств Microsoft Office (Microsoft Word и Microsoft Excel). Расчеты производились в программе Microsoft Excel. Оценщик предполагает достоверность результатов полученных таким способом вычислений. Незначительные расхождения в расчетах могут быть обусловлены тем фактом, что в тексте отчета и на экране монитора в ряде случаев может отображаться числовое значение с округлением до 2 знаков после запятой, однако расчеты внутри программы производятся с максимальной точностью.

Обоснование выбора объектов-аналогов

Правила отбора аналогов для проведения расчета:

Принимая во внимание характеристики объекта оценки а так же данные, представленные в анализе рынка недвижимости, оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- Тип недвижимости – нежилое помещение
- Дата предложения/сделки – не ранее чем за 12 мес. до даты проведения оценки
- Вид права на объекты: право собственности
- Местоположение – наиболее схожее с расположением объекта оценки, в пределах населенного пункта, где расположен объект, а при недостаточности информации об объектах – в области.
- Типичное использование окружающей застройки – жилые/коммерческие объекты
- Условия финансирования сделки – типичные для данного сегмента рынка

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр торговой площади и т.д.

Единицы сравнения используются оценщиком как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Выбор единицы сравнения производится с учетом сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади
- цена за 1 м³ строительного объема
- цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду (арендопригодной площади)

Критерием выбора единицы сравнения является адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемому объекту.

Объект недвижимости в целом может быть единицей сравнения лишь при стандартных размерах сопоставимых объектов при условии совпадения их количественных и качественных характеристик. При использовании данной единицы сравнения следует быть осторожным из-за ошибок, которые могут быть вызваны различиями в стоимости строительства, конструктивных решениях и иных условий. В связи с тем, что количественные и качественные характеристики, в том числе и площадь объектов, не совпадают, оценщик счел необходимым и целесообразным не применять указанную единицу сравнения в настоящей работе.

Для некоторых видов недвижимости наиболее важным измерителем является тот, который показывает объем. При оценке таких объектов целесообразно в качестве единицы сравнения применять цену за 1 м³ здания или сооружения. В связи с тем, что Оцениваемый объект к указанной группе объектов не относится, то указанная единица сравнения не применяется.

Как правило, объекты коммерческой недвижимости продаются с указанием общей площади и цены за 1 м². Общая стоимость определяется произведением величины рыночной стоимости за 1 м² и площади.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена 1 м². При продаже помещений участник сделки ориентируется на цену 1 м² общей площади для сопоставления цены продажи данного объекта с аналогичными, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

При выборе аналогов, в первую очередь стоит ориентироваться на объекты аналогичного с объектом оценки назначения и использования, расположенных в непосредственной близости с объектом оценки, или же в этом районе. После этого необходимо провести анализ соответствия рынку цены, предложенной продавцом. Если эта цена не соответствует диапазонам, полученным в результате анализа рынка, то от такого аналога рекомендуется отказаться. После первичного отбора аналогов, проводится анализ соответствия по площади, наличию коммуникаций, этажу и этажности и, при необходимости соответствию иным критериям. Выбираются наиболее схожие объекты, к которым необходимо будет применить наименьшее количество поправочных корректировок.

В качестве объектов – аналогов подобраны схожие помещения коммерческой недвижимости схожего назначения, предложенные на рынке. Однако, т.к. каждый объект недвижимости имеет свой индивидуальный набор характеристик, а так же ввиду несовершенства рынка и проведения оценки в условиях ограниченности информации,

подобрать аналоги, характеристики которых полностью соответствуют характеристикам объекта оценки оказывается невозможным. Следствием чего является необходимость процедуры корректировки цен аналогов.

МЕТОДИКА РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК

Информация о влиянии характеристик объектов на их цены может быть получена на основе статистической аналогической информации, методом парных продаж, экспертным методом, а так же

Название метода	Описание	Преимущества и недостатки
Метод парных продаж	Парной продажей является продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (местоположения, наличия коммуникаций и др.), наличием которого и объясняется разница в цене объектов. Метод парных продаж позволяет рассчитать корректировку на вышеупомянутую характеристику и применить ее к цене продажи сопоставимого с объектом оценки аналога	Метод основывается на информации, однако достаточное количество для подтверждения зачастую затруднительно.
Статистические	Статистические методы обычно рассматриваются в контексте применения корреляционно-регрессионного анализа. Универсального уравнения регрессии, учитывающего все ценообразующие факторы, на практике получить не удается, поскольку с увеличением числа влияющих факторов велика вероятность проявления мультиколлинеарности – линейной взаимосвязи между двумя или несколькими переменными.	Метод основывается на информации, однако как ретроспективный характер вследствие чего, использование может быть затруднено в условиях часто меняющейся конъюнктуры рынка. Проведение исследований крайне трудоемко и занимает много времени и требует специальных навыков.
Аналитические	В настоящее время существует множество организаций, профессиональная деятельность которых связана с наблюдением за тенденциями на рынке. Нередко такие организации выпускают литературу, которая содержит информацию о проведенных исследованиях рынка.	Метод основывается на информации, полученной в результате анализа рынка другими специализированными организациями.
Экспертный	Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок составляет мнение квалифицированного эксперта либо экспертов о влиянии тех или иных характеристик на цену объекта, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.	Метод основывается на экспертном мнении и опыте эксперта относительно легкоприменим.

Все поправки можно разделить на процентные, то есть которые вносятся в процентах к цене объектов-аналогов и абсолютные (денежные), которые изменяют цену объектов-аналогов (цену единицы сравнения) на определенную сумму. При внесении поправок целесообразна следующая последовательность:

1. абсолютные (денежные поправки), вносимые к цене объекта-аналога,
2. процентные поправки
3. абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения.

Конечной целью внесения поправок должны стать скорректированные цены продаж. При оценке недвижимости, считается стандартным использовать в качестве единицы сравнения квадратный метр.

- Укрупненно так же можно разделить поправки на:
- Экономические
 - Правовые
 - Корректировки на местоположение
 - Корректировки на физические характеристики объекта

Общая формула, по которой производят корректировки стоимости, выглядит следующим образом:

$$I_x = I_y * Q$$

где I_x – i-я характеристика объекта оценки,
 I_y – i-я характеристика объекта аналога,
 Q – Поправочный коэффициент.

Корректировка на дату выставления на продажу/ фактическую дату продажи

При необходимости, данная корректировка должна отражать изменение цен на рынке недвижимости. Расчет месячного темпа роста проводится с учетом механизма сложного процента:

$$TRЦ_{Г} = (1 + TRЦ_{М})^n$$

Где, $TRЦ_{Г}$ - годовой темп роста цен на рынке недвижимости,

n - количество интервалов

$TRЦ_{М}$ - месячный темп роста цен на рынке недвижимости

Следовательно, месячный темп прироста будет определяться по следующей формуле:

$$TRЦ_{М} = \sqrt[n]{(1 + TRЦ_{Г})} - 1$$

Величина корректировки на разницу между датой оценки и датой оферты рассчитывается по формуле:

$$\Delta Д = (1 + TRЦ_{М})^n$$

Где $\Delta Д$ - величина корректировки между датой оценки и датой оферты,

n - количество месяцев

Поскольку используются цены предложений объектов аналогов выставленных на рынке, то данная корректировка не вводилась.

При невозможности определения соотношений цен объектов на рынке путем расчетов и отсутствии информации в справочных изданиях, при оценке считается возможным использование обобщенных методик.

Проведение процедуры выявления приоритетов среди альтернатив, объектов, критериев, факторов, характеристики и др. может быть осуществлено методом парных сравнений. Этот метод является важным компонентом метода анализа иерархий, когда объекты упорядочиваются и соподчиняются по уровням иерархии, тем не менее, метод парных сравнений так же носит и самостоятельный характер. Парные сравнения выполняет эксперт или группа экспертов. «Веса» объектов являются субъективными мнениями и часто нуждаются в оценке согласованности. В таблице приведена шкала относительной важности объектов при их парном сравнении. При этом сравнение осуществляется одновременно только по одному из ценообразующих факторов.

Таблица 10.2 Шкала относительной важности объектов при их парном сравнении

Интенсивность относительной важности	Определение
0	Равная важность
От 1 до 5	Низкое превосходство одного над другим
От 5 до 10	Умеренное превосходство одного над другим
Более 10	Существенное превосходство одного над другим
2,3,4; 6,7,8,9	Промежуточные значения между двумя суждениями

Аналог 1		Аналог 2	
Адрес объекта	Ивановская обл., Фурманов, Революционная ул., 20А	Адрес объекта	Ивановская обл., Савино, Первомайская улица, 45
Тип объекта	Нежилое помещение	Тип объекта	Нежилое помещение
Вид стоимости	Рыночная стоимость, цена предложения	Вид стоимости	Рыночная стоимость, цена предложения
Местоположение (область)	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Местоположение (область)	Прочие населенные пункты (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)
Местоположение (город)	Центры административных районов города	Местоположение (город)	Центры административных районов города
Материал стен	Кирпичные/Бетонные	Материал стен	Кирпичные/Бетонные
Отдельный вход	Есть отдельный вход	Отдельный вход	Есть отдельный вход
Красная линия	Внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала
Этаж	Первый	Этаж	Первый
Общая площадь	421,8	Общая площадь	238,6
Состояние объекта	Требуется косметический ремонт	Состояние объекта	Требуется косметический ремонт
Ремонт	Среднее состояние (простая отделка)	Ремонт	Среднее состояние (простая отделка)

Аналог 3		Аналог 4	
Адрес объекта	Ивановская обл., Кинешма, ул. Аристарха Макарова, 104А	Адрес объекта	Ивановская обл., Юрьеvec, Советская 85
Тип объекта	Нежилое помещение	Тип объекта	Нежилое помещение
Вид стоимости	Рыночная стоимость, цена предложения	Вид стоимости	Рыночная стоимость, цена предложения
Местоположение (область)	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Местоположение (область)	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Местоположение (город)	Спальные микрорайоны среднетажной застройки	Местоположение (город)	Спальные микрорайоны среднетажной застройки
Материал стен	Кирпичные/Бетонные	Материал стен	Кирпичные/Бетонные
Отдельный вход	Есть отдельный вход	Отдельный вход	Есть отдельный вход
Красная линия	Внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала
Этаж	Первый	Этаж	Первый
Общая площадь	209,6	Общая площадь	183,2
Состояние объекта	Свежий ремонт	Состояние объекта	Свежий ремонт
Ремонт	Среднее состояние (простая отделка)	Ремонт	Хорошее состояние (улучшенная отделка)

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги:			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Адрес объекта	г. Шуя	Ивановская обл., Фурманов, Революционная ул., 20А	Ивановская обл., Савино, Первомайская улица, 45	Ивановская обл., Кинешма, ул. Аристарха Макарова, 104А	Ивановская обл., Юрьеvec, Советская 85
Вид стоимости	Рыночная стоимость, цена предложения	Рыночная стоимость, цена предложения	Рыночная стоимость, цена предложения	Рыночная стоимость, цена предложения	Рыночная стоимость, цена предложения
Местоположение (область)	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Местоположение (город)	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны среднетажной застройки	Спальные микрорайоны среднетажной застройки
Материал стен	Кирпичные/Бетонные	Кирпичные/Бетонные	Кирпичные/Бетонные	Кирпичные/Бетонные	Кирпичные/Бетонные
Отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход
Красная линия	На красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Этаж	Первый	Первый	Первый	Первый	Первый
Общая площадь	239,1	421,8	238,6	209,6	183,2
Состояние объекта	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Свежий ремонт	Свежий ремонт
Ремонт	Требуется капитальный ремонт	Среднее состояние (простая отделка)	Среднее состояние (простая отделка)	Среднее состояние (простая отделка)	Хорошее состояние (улучшенная отделка)
	Цена 1 кв.м. аналого	12 091	8 340	16 221	13 438
	Средняя цена				
	Диаграмма цен аналогов				

По результатам проведенного оценщиком анализа рынка, цены наиболее схожих объекту оценки аналогов варьируются в диапазоне от 8340 руб./кв. м. до 16221 руб./кв.м. При этом, среднее значение составляет 12523 руб./кв.м. Разброс цен объясняется как индивидуальными различиями объектами (в зависимости местоположения, площади, состояния внутренней отделки помещений, назначения и т.д.), так и общей неопределенностью ситуации в данном сегменте.



Отчет об оценке

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Внесенные корректировки				
Скидка на торговлю				
Рыночная стоимость, цена предложения	Рыночная стоимость, цена предложения	Рыночная стоимость, цена предложения	Рыночная стоимость, цена предложения	Рыночная стоимость, цена предложения
0,898	0,898	0,898	0,898	0,898
Цена корректировки, руб.	1233,29	850,71	1654,58	1370,71
Скорректированная цена, руб.	10857,75	7489,61	14566,79	12067,61
Местоположение (область)				
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
1	1	1,568181818	1	1,254545455
Цена корректировки, руб.	0,00	-4255,46	0,00	-3071,76
Скорректированная цена, руб.	10857,75	11745,06	14566,79	15139,37
Местоположение (город)				
Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
1	1	1	1,225352113	1,225352113
Цена корректировки, руб.	0,00	0,00	3282,66	3411,69
Скорректированная цена, руб.	10857,75	11745,06	17849,45	18551,05
Материал стен				
Кирпичные/Бетонные	Кирпичные/Бетонные	Кирпичные/Бетонные	Кирпичные/Бетонные	Кирпичные/Бетонные
1	1	1	1	1
Цена корректировки, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	10857,75	11745,06	17849,45	18551,05
Отдельный вход				
Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход
1	1	1	1	1
Цена корректировки, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	10857,75	11745,06	17849,45	18551,05
Красная линия				
На красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
1,265822785	1,265822785	1,265822785	1,265822785	1,265822785
Цена корректировки, руб.	2896,24	3122,11	4744,79	4931,29
Скорректированная цена, руб.	13743,99	14867,17	22594,24	23482,35
Этаж				
Первый	Первый	Первый	Первый	Первый
1	1	1	1	1
Цена корректировки, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	13743,99	14867,17	22594,24	23482,35
Общая площадь				
239,1	421,8	238,6	209,6	183,2
Цена корректировки, руб.	1,071099378	0,999746735	0,984192873	0,968290906
Скорректированная цена, руб.	977,19	-3,77	-357,15	-744,60
Скорректированная цена, руб.	14721,18	14863,40	22237,09	22737,74
Состояние объекта				
Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Свежий ремонт	Свежий ремонт
0,897727273	0,897727273	0,897727273	0,79	0,79
Цена корректировки, руб.	-1505,58	-1520,12	-4669,79	-4774,93
Скорректированная цена, руб.	13215,60	13343,28	17567,30	17962,82
Ремонт				
Требуется капитальный ремонт	Среднее состояние (простая отделка)	Среднее состояние (простая отделка)	Среднее состояние (простая отделка)	Хорошее состояние (улучшенная отделка)
0,89	0,89	0,89	0,89	0,80
Цена корректировки, руб.	-1468,40	-1482,59	-1951,92	-3592,56
Скорректированная цена, руб.	11747,20	11860,70	15615,38	14370,25
Сравнительный анализ аналогов объекта оценки				
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Способность учитывать структуру ценообразующих факторов	3	3	3	3
Способность учитывать конфигурацию рынка	3	3	3	3
Способность учитывать специфику объекта оценки	3	3	3	3
Достоверность источников	3	3	3	3
Полнота информации	3	3	3	3
Допущения принятые в расчетах	3	3	3	3
Удельный вес экспертных оценок в расчетах	2187,00	2187,00	2187,00	2187,00
	8748,00			

Отчет об оценке

Весовые коэффициенты аналогов	0,25	0,25	0,25	0,25
Итоговые весовые коэффициенты	0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная стоимость, руб./1м ²	11 747	11 861	15 615	14 370
Максимум			13115	
Минимум			11747	
Максимум			15615	
Среднее			13398	
Размах		-1538	2217	972
Среднее линейное отклонение, X-Xcp	-1651	2364482	4915076	944531
(X-Xcp) ²	2726394		10950482	
Сумма(X-Xcp) ²			3650161	
Дисперсия (Сумма(X-Xcp) ²)/(n-1)			1911	
Среднеквадратическое отклонение			14,26%	
Коэффициент вариации				

По результатам оценки, удельные цены объектов аналогов варьируются в диапазоне от 11747 руб./кв. м. до 15615 руб./кв. м. Удельная разброс цен, в качестве расчетного значения удельной стоимости 1 кв.м. площади объекта оценки принимается средневзвешенное значение скорректированных удельных стоимостей полученного диапазона цен объектов аналогов, которое составляет 13398 руб./кв. м.

Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. объекта оценки составляет:

$$11747 \text{ руб./м}^2 \times 0,25 + 11861 \text{ руб./м}^2 \times 0,25 + 15615 \text{ руб./м}^2 \times 0,25 + 14370 \text{ руб./м}^2 \times 0,25 = 13398 \text{ руб./м}^2$$

Итого из этого, рыночная стоимость объекта оценки составляет: $13398 \text{ руб./м}^2 \times 239,10 \text{ м}^2 = 3203554 \text{ руб.}$

Стоимость объекта оценки, руб. **3 203 554**

Стоимость объекта оценки с учетом округления, руб. **3 204 000**

Таким образом, величина стоимости объекта оценки, полученная методом сравнения продаж, составляет 3 204 000 рублей

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки полученная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж составляет: **3 204 000 (Три миллиона двести четыре тысячи рублей) с учетом НДС (В т.ч. НДС 20% - 534 000 руб. Без НДС: 2 670 000, руб.)**

Обоснование корректировок

Существует ряд методик определения корректировочных коэффициентов при оценке недвижимости. Оценщик самостоятельно должен выбрать наиболее подходящую методику для оцениваемого объекта в зависимости от состояния рынка и складывающихся на нем тенденций. При отсутствии каких-либо индивидуальных особенностей объекта, не присущих среднерыночной статистике, оценщик считает возможным использование справочника оценщика Лейфера Л.А. для обоснования величин корректировок объектов-аналогов (Справочник оценки недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под. Ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016 г.)

Анализ основных ценообразующих факторов и диапазонов их значений приведен в разделе Ценообразующие факторы при оценке недвижимости. На стр. 15

11. Согласование результатов.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к объекту оценки и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов (закрепленных международными и российскими стандартами оценочной деятельности) в отношении одного объекта в рамках одного задания на оценку).

С целью получения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки проводится обобщение (согласование) результатов, полученных по различным подходам (методам), путем взвешивания, т. е. нахождения весовых коэффициентов каждого подхода в итоговой стоимости объекта. Рыночная стоимость объекта оценки ($C_{рын}$) находится по формуле:

$$C_{рын} = \sum C_i * w, \text{ где}$$

C_i – стоимость объекта по i -му подходу (C_1 – по затратному, C_2 – по доходному, C_3 – по сравнительному) – определяется стоимость только по применяемым подходам.

w_i – вес i -го подхода (w_1, w_2, w_3).

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты (иногда разница достигает до 50 %). Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату. В случае, если в расчетах использовался один подход, согласование имеет лишь формальный характер, так как весовой коэффициент используемого подхода будет равен единице.

Рыночная стоимость объекта рассчитана в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж. Результаты, полученные данным методом, отражают реалии рынка и являются вполне достоверными. Поскольку оценка произведена с использованием одного подхода, согласование результатов не требуется.

Таблица 11.1 Согласование результатов оценки

Наименование объекта оценки	Результат, полученный затратным подходом, руб.	Результат, полученный сравнительным подходом, руб.	Результат, полученный доходным подходом, руб.
нежилое помещение площадью 239,1 кв. м по адресу: Ивановская область, г. Шуя, ул. Советская, д.2, пом. 1004	Не применялся	3 204 000 рублей	Не применялся
Вес подхода:	0	1	0
Расчет:	3 204 000 рублей x 1,00 = 3 204 000 рублей		

В соответствии с требованиями стандарта оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Согласно рекомендациям относительная погрешность при реализации сравнительного подхода при оценке помещений на активном рынке составляет 10%. Таким образом, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рассчитанная стоимость, составляют $\pm 10\%$ от полученного результата.

Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

Условия принятия на себя обязательства по дополнительному обеспечению обязанности оценщика возместить убытки, причиненные заказчику заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам:

- сумма обязательного страхования гражданской ответственности
- сумма компенсационного фонда СРО
- сумма добровольного страхования ответственности юридического лица
- имущество юридического лица, и имущество физического лица

Оценщик застраховал свою гражданскую ответственность юридическим лицом в соответствии с № 135-ФЗ от 29.07.1998г.

Дополнительная имущественная ответственность оценщика обеспечена средствами компенсационного фонда СРО РОО. Требования возмещения ущерба причиненного оценщиком может быть предъявлено к саморегулируемой организации, членом которой он является.

Основанием для обращения взыскания на компенсационный фонд считается установленный решением арбитражного суда или признанным страховщиком факт наступления страхового случая по договору обязательного страхования ответственности.

Требование о получении компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда может быть предъявлено к саморегулируемой организации только в случае совпадения следующих условий:

- для возмещения ущерба, причиненного оценщиком, недостаточно средств, полученных по договору обязательного страхования ответственности;
- оценщик отказался удовлетворить требования заказчика или третьего лица о возмещении ущерба либо заказчик или третье лицо не получило в разумный срок ответ на предъявленное требование.

Размер компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда по требованию или требованиям заказчиков либо третьих лиц к оценщику по одному страховому случаю не может превышать пяти миллионов рублей.

Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации. Оценщик является членом саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков» («Русское Общество Оценщиков») место расположения 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 дата вступления 03 октября 2014 г. номер в реестре 009188. Свидетельство о членстве №024455.

12. Источники и литература.

1. Справочники оценщика недвижимости. Лейфер Л.А. Том 1, 2, 3, 4.
2. Документы, предоставленные заказчиком.
3. Данные публичной кадастровой карты.
4. Публикации в интернете, со ссылками в сносках.
5. Практика оценки недвижимости / Е.Е.Яскевич. – М.:Техносфера, 2011 – 503с.
6. Оценка недвижимости/ под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.:Финансы и стат., 2008. – 368с.
7. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368с.
8. Математические методы в оценке: учетно-аналитический цикл для специалистов «Оценка стоимости недвижимости»: учебное пособие/ Л.В.Попова, И.А.Маслова, Б.Г.Маслов, Е.Л.Малкина. – М.: Дело и Сервис. –2011. –112с
9. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанов. М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.
10. Харрисон Генри С. "Оценка недвижимости", РОО, М., 1994г.
11. Каминский А. В., Страхов Ю. И., Трейгер Е. М. «Анализ практики оценки недвижимости», учебно-практическое пособие, Москва, МАОК, 2004г.
12. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости: справ.пособие/ Наназашвили И.Х., Литовченко В.А, Наназашвили В.И. М.:Высш.шк., 2009. – 431с.
13. Общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал «Имущественные отношения в РФ», 2012 гт.
14. "Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе: Учебное пособие" (Кузнецов А.П., Генералов А.В., Ворончихин Д.В.) "Статут", 2016

13. Приложения.

1. Информация из сети интернет
2. Копии правоустанавливающих документов на объект оценки и иных документов, предоставленных заказчиком.
3. Фотографии объекта оценки.
4. Копия диплома о профессиональной переподготовке
5. Копия свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
6. Копия квалификационного аттестата оценщика
7. Копия договора обязательного страхования ответственного оценщика.

Информация из сети интернет

Объект-аналог 1



РОСГОССТРАХ

Нежилое помещение г. Фурманов, 421.77 м² - 5 100 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 15 июля в 11:26



8 916 492-34-49

Написать сообщение
Отправит в течение дня

РОСГОССТРАХ
Компания



[Подписаться на продавца](#)

Выставлено лицом
Алексей

№ 190184032 ⇨ 2874 (+3)

РОСГОССТРАХ
Недвижимые активы компании
Росгосстрах

Описание
помещения 1

Объект-аналог 2

Нежилое помещение, площадью 238,6 кв.м - 1 990 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 12 июля в 14:16



8 920 341-44-40

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Артем
Частное лицо
На Авито с февраля 2013



[Подписаться на продавца](#)

№ 2008749582 ⇨ 1831 (+3)

Объект-аналог 3

2 461 900 Р



Площадь: 183,2 м²

Ивановская область, Юрьевский р-н, Юрьевское городское поселение, Юрьевец

Скрыть карту +

8 980 054-00-78

Написать сообщение
Отправит около 30 минут

Активы Сбербанка
Компания
На Авито с февраля 2018 г.

Сбер

Вы подписаны на продавца

Контактное лицо
Калыгина Екатерина Александровна

№ 2154803413, ☎ 1860 (+5)

Активы Сбербанка
Продажа имущества от Сбера



Участок 13,9 сот (9500) 611 829 Р



2-к. квартира 41,3 м² 102 Р

Объект-аналог 4

Помещение свободного назначения, 209.6 м²

3 400 000 Р



Площадь: 209,6 м²

8 910 668-49-53

Написать сообщение

Татьяна
Частное лицо
На Авито с мая 2013



Подписаться на продавца

№ 1469930220, ☎ 4484 (+7)

Документы на объект оценки

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земельного участка

Дата: 14.07.2011 Дата № 1 кадастровый № 2

Кадастровый номер: 50:01/003/2011/003/001/001
 Фискальный номер: 50:01/003/2011/003/001/001/001
 кадастровый участок: 50:01/003/2011/003/001/001/001/001

1. Назначение объекта кадастрового учета: 1.1. Земельный участок, в котором расположен объект недвижимости

1.2. Этаж, уровень, на котором расположен объект: 1

1.3. Общая площадь земельного участка: 279,1

1.4. Адрес (индекс, наименование):

Субъект Российской Федерации	Каждый земельный участок
Область	Каждый земельный участок
Муниципальное образование	Каждый земельный участок
Населенный пункт	Каждый земельный участок
Улица (проезд, переулок и т.д.)	Каждый земельный участок
Иные адреса	Каждый земельный участок
Почтовый индекс	Каждый земельный участок
Почтовый адрес (полный)	Каждый земельный участок
Почтовый адрес (сокращенный)	Каждый земельный участок

1.5. Назначение земельного участка: Земельный участок

1.6. Вид земельной собственности: государственная земля

1.7. Кадастровый номер участка, в котором расположен объект: 50:01/003/2011/003/001/001/001/001

1.8. Номер документа на государственную землю: 1/001

1.9. Присвоение кадастрового номера: 50:01/003/2011/003/001/001/001/001

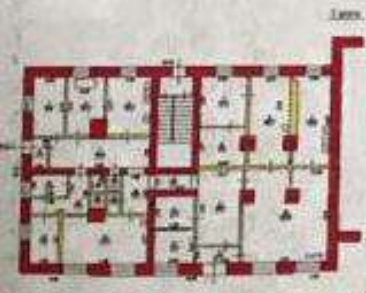
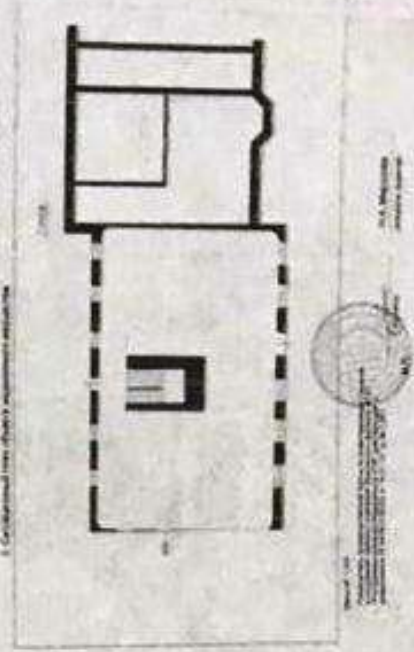
1.10. Дата присвоения: 14.07.2011

Национальный кадастр недвижимости (Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости) Уполномоченный орган исполнительной власти Московской области по вопросам кадастрового учета объектов недвижимости

1.11. 15.10.2007 года № 20-1/00408

Исполнитель: М.А. [подпись]

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ



Назначение и вид использования, вид разрешенного использования земельного участка

№ п/п	Назначение и вид использования, вид разрешенного использования земельного участка	Площадь		Стоимость	Средняя рыночная стоимость на дату отчета об оценке	Средняя рыночная стоимость на дату отчета об оценке
		кв. м	тыс. руб.			
1	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
2	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
3	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
4	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
5	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
6	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
7	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
8	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
9	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
10	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
11	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
12	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
13	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
14	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
15	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
16	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
17	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
18	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
19	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
20	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
21	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
22	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
23	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
24	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
25	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
26	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
27	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
28	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
29	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
30	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
31	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
32	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
33	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
34	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
35	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
36	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
37	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
38	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
39	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
40	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
41	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
42	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
43	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
44	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
45	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
46	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
47	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
48	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
49	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100
50	для размещения объектов складского назначения	1,0	1,0	100	100	100

Фотографии объектов оценки





