



Специализированная оценочная фирма

АСЭКСПЕРТ

ИНН/КПП 3702636723 / 370201001 ОГРН 1103702030376

г. Иваново, ул. Смирнова, д.83, оф. 9, тел. (4932) 30-59-78, 30-59-98, asexpert37@mail.ru.

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 192/07/2023

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА
И РЫНОЧНОЙ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕН-
НЫЕ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ,
ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ИВАНОВО,
ПР-КТ ШЕРЕМЕТЕВСКИЙ, Д. 116**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	31 ИЮЛЯ 2023 Г.
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	31 МАРТА 2023 Г.

г. Иваново

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ:	4
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	5
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	10
4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	10
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	11
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	11
6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ	11
6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ	12
6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
6.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ	12
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	13
7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	21
8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	21
8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ	24
8.3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ	26
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ	32
8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	37
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	37
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
9.2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	39
9.3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	48
9.4. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	40
10. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	54
10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	55
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	56
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 63/03/2023 от 27 марта 2023 года.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

Объект оценки	<p>Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №4, №114 – буфет на 12 п.м. (СОБ), общей площадью 48,32 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116.</p> <p>Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещения на поэтажном плане: 1 этаж: №4, №114 – буфет на 12 п.м. (СОБ), общая площадь 48,32 кв.м.</p> <p>Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684.</p>
Состав объекта оценки	<p>Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №4, №114 – буфет на 12 п.м. (СОБ), общей площадью 48,32 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116.</p> <p>Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещения на поэтажном плане: 1 этаж: №4, №114 – буфет на 12 п.м. (СОБ), общая площадь 48,32 кв.м.</p> <p>Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684.</p>
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	<p>В отчете оценивается право временного пользования и владения.</p> <p>Здание, общей площадью 20 063,2 кв.м., с кадастровым номером 37:24:30129:684, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещение в котором является объектом оценки, находится в оперативном управлении на основании Распоряжения «О закреплении имущества на праве оперативного управления за автономным государственным учреждением Ивановской области «Дворец игровых видов спорта города Иваново» №205, выдано 10.09.2021, Департамент управления имуществом Ивановской области.</p> <p>При оценке стоимости объектов недвижимости обременения не учитываются.</p>
Дата оценки	<i>31 марта 2023 г.</i>
Дата составления и порядковый номер отчета	<i>Отчет 192/07/2023 от 31 июля 2023 года</i>

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Наименование объектов	Рыночная величина годовой арендной платы, руб., с НДС		
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещения на поэтажном плане: 1 этаж: №4, №114 – буфет на 12 п.м. (СОБ), общая площадь 48,32 кв.м. Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684.	отказ от применения в разделе 9.1	отказ от применения в разделе 9.2	660 432
	Рыночная стоимость объекта, руб., с НДС		
Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №4, №114 – буфет на 12 п.м. (СОБ), общей площадью 48,32 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116.	отказ от применения в разделе 9.2	2 660 139	отказ от применения в разделе 9.4

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Объекты оценки	Рыночная величина годовой арендной платы, руб., с НДС	Справочные показатели:
		Рыночная величина годовой арендной платы, руб./кв.м, с НДС
Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещения на поэтажном плане: 1 этаж: №4, №114 – буфет на 12 п.м. (СОБ), общая площадь 48,32 кв.м. Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684.	660 432 (Шестьсот шестьдесят тысяч четыреста тридцать два) рубля	13 668 (Тринадцать тысяч шестьсот шестьдесят восемь) рублей
	Рыночная стоимость объекта, руб.	
Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №4, №114 – буфет на 12 п.м. (СОБ), общей площадью 48,32 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116.	2 660 000 (Два миллиона шестьсот шестьдесят тысяч) рублей, с учетом НДС.	

Таким образом,



- Рыночная величина годовой арендной платы с НДС без коммунальных платежей, за нежилые помещения, расположенные в здании, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещения на поэтажном плане: 1 этаж, №4, № 114 – буфет на 12 п.м. (СОБ), общая площадь 48,32 кв.м, кадастровый номер здания, в котором расположено помещение: 37:24:030129:684, по состоянию на дату оценки составляет:

660 432 (Шестьсот шестьдесят тысяч четыреста тридцать два) рубля.

Оценщиком также был определен следующий показатель в качестве справочного значения:

- рыночная величина годовой арендной платы с НДС без коммунальных платежей за 1 кв. м нежилого помещения №4, №114, по состоянию на дату оценки составляет:

13 668 (Тринадцать тысяч шестьсот шестьдесят восемь) рублей

- рыночная стоимость имущества - нежилого помещения, расположенного в здании, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещения на поэтажном плане: 1 этаж, №4, № 114 – буфет на 12 п.м. (СОБ), общая площадь 48,32 кв.м, кадастровый номер здания, в котором расположено помещение: 37:24:030129:684, по состоянию на дату оценки составляет:

2 660 000 (Два миллиона шестьсот шестьдесят тысяч) рублей., с учетом НДС.

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки).

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: определение рыночной стоимости объекта для заключения договора аренды. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме и может использоваться только в соответствии с целями оценки, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

Объект оценки	Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №4, №114 – буфет на 12 п.м. (СОБ), общей площадью 48,32 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещения на поэтажном плане: 1 этаж: №4, №114 – буфет на 12 п.м. (СОБ), общая площадь 48,32 кв.м. Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684.
Состав объекта, сдаваемого в аренду	Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №4, №114 – буфет на 12 п.м. (СОБ), общей площадью 48,32 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений.



	<p>расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещения на поэтажном плане: 1 этаж: №4, №114 – буфет на 12 п.м. (СОБ), общая площадь 48,32 кв.м.</p> <p>Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684.</p>
<p>Права на объект, сдаваемый в аренду, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</p>	<p>В отчете оценивается право временного пользования и владения. Государственная собственность Ивановской области.</p> <p>Здание, общей площадью 20 063,2 кв.м., с кадастровым номером 37:24:30129:684, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещение в котором является объектом оценки, находится в оперативном управлении на основании Распоряжения «О закреплении имущества на праве оперативного управления за автономным государственным учреждением Ивановской области «Дворец игровых видов спорта города Иваново» №205, выдано 10.09.2021, Департамент управления имуществом Ивановской области.</p> <p>Согласно вышеуказанным документам, а также данным портала Федеральной службы и государственной регистрации, кадастра и картографии ограничения (обременения) прав на здания, в которых расположены объекты оценки не зарегистрированы¹.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости имущества и рыночной величины годовой арендной платы нежилых помещений, с НДС без коммунальных платежей.</p>
<p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</p>	<p>Оценка проводится в соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Результаты оценки предполагается использовать для сдачи объекта в аренду.</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость</p>
<p>Предпосылки стоимости</p>	<p>Использование объекта оценки для совершения сделки с ним.</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>31 марта 2023 г.</p>
<p>Специальные допущения</p>	<p>Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже, в разделе 6.</p>
<p>Иные существенные допущения</p>	<p>Частные сервитуты и иные обременения права собственности правами третьих лиц, в том числе аренда, ипотека и залог, а также ограничения в использовании, установленные не в силу закона или иных нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления, а на основе договоров, решений суда или должностных лиц не принимаются в расчет при проведении оценки.</p>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>Информация, взятая из открытых источников, считается достоверной, не содержащей скрытых факторов, которые могут существенно повлиять на её понимание.</p> <p>После проведения процедуры согласования Оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки.</p> <p>В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной. Размер вознаграждения Оценщика ни в коей мере не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.</p>

¹ <https://rosreestr.ru>

	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целями оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе, в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	См. п.7.2
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Предполагаемым пользователем результатами оценки является Заказчик оценки.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 5. Сведения о заказчике

Полное наименование заказчика	Автономное государственное учреждение Ивановской области «Дирекция по управлению спортивными объектами»
Сокращенное наименование заказчика	АГУ «Дирекция»
ОГРН	1213700011183
Дата государственной регистрации	30 августа 2021 г.
Место нахождения	153005, Ивановская область, г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 116

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Астраханцев Геннадий Викторович
Почтовый адрес:	153000, г. Иваново, ул. Смирнова, д. 83, оф. 9
Местонахождение оценщика	153000, г. Иваново, ул. Смирнова, д. 83, оф. 9
Номер контактного телефона	+79106682425
Адрес электронной почты:	asexpert37@mail.ru
Информация о членстве в СРО	<p>Член «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» (зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 28 октября 2010 года, регистрационный № 0011). Включен в реестр членов от 23 марта 2018 г. регистрационный № 2494.</p> <p>Член Союза финансово-экономических судебных экспертов, Свидетельство от 02.02.2016, № 070</p>
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Высшее экономическое образование: Ивановский государственный энергетический университет им. В.И. Ленина, г. Иваново, специальность «Менеджмент», диплом АВС 0045684 от 18 июня 1997 года.</p> <p>Базовое профессиональное образование в области оценки: диплом о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №278349 от 5 июля 2002 г., НОУ ВПО «Международная академия оценки и консалтинга», г. Москва.</p> <p>Профессиональное образование в области судебной экспертизы: диплом о профессиональной переподготовке по программе: «Судебно-оценочная экспертиза» с присвоением квалификации «Судебный эксперт» с правом на ведение профессиональной деятельности в области судебных оценочных экспертиз, регистрационный номер № ППСО177/2016, документ о квалификации 180000147562 от 2 декабря 2016 года, ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина», г. Москва.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации УУ-012590 регистрационный номер ИПК-2488 по программе повышения квалификации «Проведение судебной оценочной экспертизы при оспаривании кадастровой стоимости», ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина», г. Москва, 2015.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации 372402436660 регистрационный номер 067-2017 по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность», ФГБОУ ВО «Ивановский государственный химико-технологический университет» Институт дополнительного профессионального образования, г. Иваново, 2017.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации 771802297023 регистрационный номер 15.16.И/ПК-213 по программе дополнительной профессиональной программе «Проверка отчетов об оценке, подготовленных в целях оспаривания кадастровой стоимости», ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», г. Москва, 2020.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации №180002225837 от 10 апреля 2020 года по дополнительной профессиональной программе «Интеллектуальная собственность в цифровой экономике: от заявки до внедрения», выданный Федеральным государ-</p>

	<p>ственным бюджетным учреждением «Федеральный институт промышленной собственности», г. Москва, регистрационный номер 15-02465-20 ПК, 10 апреля 2020 г.</p> <p>Квалификационный аттестат эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000022-006 бланковый номер 001559-АА006, выданный на основании протокола от 20.09.2013 № 19/200913 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного НОУ ВПО «Международная академия оценки и консалтинга» (№ Р/99 от 20.08.2013 г.) на неограниченный срок.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018322-1 от 18 декабря 2020 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 18 декабря 2020 г. № 182, сроком на 3 года, 012106 – КА1.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 019931-3 от 31 мая 2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 31 мая 2021 г. № 201, сроком на 3 года, 003219 – КА3.</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Полис №433-561-037018/23 от 23.03.2023 г., лимит ответственности 5 000 000 рублей. Срок страхования с 26.03.2023 г. по 25.03.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 1999 года.
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Астраханцев Г.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Астраханцев Г.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Астраханцев Г.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым	Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт», ИНН/КПП 3702636723 / 370201001

оценщик заключил трудовой договор	
Ответственность юридического лица	Профессиональная ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах». Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-561-111379/21 от 03.11.2021 г., лимит ответственности 5 000 000 рублей. Срок страхования с 07.11.2021 г. по 06.11.2022 г.
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1103702030376 от 30.12.2010
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	153000, г. Иваново, ул. Смирнова, д. 83, оф. 9, тел. (4932) 30-59-98, 30-59-78 e-mail: asexpert@rambler.ru веб-сайт: http://asexpert37.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

2. Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;

3. Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

4. Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;

5. размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке **внешние организации и отраслевые специалисты не привлекались.**

5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

В ходе проведения работ по оценке Оценщиком применялись следующие стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки:

• федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 года N 611.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик:

- стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017);
- правила деловой и профессиональной этики.

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальные допущения не использовались.

6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

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

- В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводилась.

- Предполагается, что правовые аспекты объекта, подлежащего оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, являющееся объектом оценки, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Заказчиком предоставлены данные об обременениях оцениваемого объекта.

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

- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно делаются ссылки на источник информации.

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

- Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным, экологическим и прочим нормам.

- Оценщиком принимается допущение о том, что изменение стоимости земельных участков по времени коррелирует с уровнем инфляции, рассчитанной на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.

- После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки. Указание возможных границ интервалов стоимости объекта оценки не требуется.

6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

Информация об уровне существенности приведена в разделе 6.5.

6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

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

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.

4. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

5. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

6. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оценщик исходил из того, что объект оценки оценивается в предположении, что он является свободным от застройки и коммуникаций, в расчетах не учитываются виды прав и ограничений (обременений) за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом.

7. От Оценщика не требуется производить обмер оцениваемого земельного участка. Ему следует полагаться на достоверность информации о размерах земельного участка, предоставленной Заказчиком.

6.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ

В соответствии с положениями п. 16 ФСО I Оценщик приводит профессиональное суждение в области оценочной деятельности для определения уровня существенности.

Определение уровня существенности нужно для:

- формирования «прочих допущений» (см. п. 11);

- выбора объектов-аналогов;
- принятия решения о (не)внесении корректировок;
- определения уместного уровня округления (<https://srosovnet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>).

Профессиональное суждение делается Оценщиком самостоятельно, оно может основываться на методических и аналитических материалах, например: А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник — М., 2021. — 418 с. (раздел 3.3).

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Ниже приведен перечень данных документов, источников информации, а также законодательных актов, нормативных документов и литературы, используемых оценщиком.

I. Законы и нормативные акты:

- 1) «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 N 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (действующая редакция);
- 2) «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) (действующая редакция);
- 3) «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22 декабря 2004 года (действующая редакция);
- 4) Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 27.12.2009) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (действующая редакция);
- 5) Приказ Департамента управления имуществом Ивановской области от 25.11.2014 № 105 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Ивановской области», который вступил в силу 27.11.2014 года.

6) II. Методическая литература

- 1) Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М. Вагжагмаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с. (Университетская серия);
- 2) Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости. Родионова Н.В. Анализ и аудит, №2, 2009 г.;
- 3) Справочник оценщика недвижимости – 2021. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021;
- 4) Справочник оценщика недвижимости – 2021. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов» Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021;
- 5) Справочник оценщика недвижимости – 2019. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости». Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора, под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2019;
- 6) Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» (КО-ИНВЕСТ), вып. 120, июль 2022 г.;
- 7) Постановление Госстроя ССК от 11 мая 1983 г, № 94;
- 8) Материалы общероссийского информационно-аналитического и научно-практического журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации».

III. Специализированные информационные источники:

- 1) Официальный сайт Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Режим доступа: <http://srosovnet.ru>;
- 2) Официальный сайт Минэкономразвития. Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru/minec/main>;
- 3) Официальный сайт Федеральной Службы государственной статистики. Режим доступа: <http://www.gks.ru/>;
- 4) Официальный сайт Территориального органа Федеральной Службы государственной статистики по Ивановской области. Режим доступа: <http://ivanovo.gks.ru/>;

- 5) Портал Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. Режим доступа: <http://to37.rosreestr.ru/>;
- 6) Интернет-портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://portal.rosreestr.ru/>;
- 7) Портал газеты объявлений «Из рук в руки» <http://ivanovskaya-obl.irr.ru/>;
- 8) Портал газеты объявлений «Частник» <http://realty.ob.chastnik.ru/>;
- 9) Портал «Росриэлт» <http://www.rosreal.ru/>;
- 10) Портал бесплатных объявлений «Авито» <https://www.avito.ru/>;
- 11) Информационная система «Центр» <http://ivanovodom.ru/>;
- 12) Портал «Яндекс.Карты». Режим доступа: <https://maps.yandex.ru>.
В отчете могут быть использованы и другие источники.

7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке, Оценка были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- копия Договора безвозмездного пользования имуществом Ивановской области №01/2021 от 13 января 2021 г.;
- копия технического плана здания с экспликациями от января 2018 г.
- копия Выписки из ЕГРН от 04.10.2021.

7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.3.1. Сведения об имущественных правах

Здание, общей площадью 20 063,2 кв.м., с кадастровым номером 37:24:30129:684, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещение в котором является объектом оценки, находится в оперативном управлении на основании Распоряжения «О закреплении имущества на праве оперативного управления за автономным государственным учреждением Ивановской области «Дворец игровых видов спорта города Иваново» №205, выдано 10.09.2021, Департамент управления имуществом Ивановской области.

Балансовая стоимость на объекты оценки не предоставлена.

В настоящем отчете оценивается право временного пользования и владения объектами оценки на условиях договора аренды.

7.3.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

В отчете оценивается право собственности

Согласно вышеуказанным документам, а также данным портала Федеральной службы и государственной регистрации, кадастра и картографии ограничения (обременения) прав нежилого здания, в котором расположены объекты оценки² не зарегистрированы

² <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Сведения об объекте

Здание		Действия
Дата обновления информации: 30.12.2020		...
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	37.04.030129-034	
Дата присвоения кадастрового номера	30.12.2020	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, проспект Шереметевский, дом 116	
Площадь, кв.м	20068,2	
Назначение	жилищное	
Количество этажей	2-4	
Количество подвальных этажей	1	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год завершения строительства	2020	
Год ввода в эксплуатацию	2020	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	149569614,14	
Дата определения	30.12.2020	
Дата внесения	30.12.2020	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 37.04.030129-034-27/079/2020-1 от 30.12.2020 Оперативное управление № 37.04.030129-034-27/079/2021-4 от 04.10.2021	

7.3.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки оцениваемые нежилые помещения, расположенные по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, используются как:

- №4, №114 – буфет на 12 п.м. (СОБ), общая площадь 48,32 кв.м;

К зданию, в котором находятся нежилые помещения, подведены инженерные коммуникации, в частности отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, вентиляция.

7.3.4. Местоположение и транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116.

Иваново — город в России на берегах реки Уводь, административный центр Ивановской области, образует городской округ Иваново. Население — 409 277 чел. (на 1 января 2022 г.). Глава города — Шарьпов Владимир Николаевич, с 15 ноября 2016 года.

В городе действуют 7 вузов: политехнический, химико-технологический, энергетический и ивановский государственный университет, медицинская, сельскохозяйственная и пожарно-спасательная академия.

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

Город традиционно считается центром текстильной промышленности. На данный момент число текстильных предприятий несколько сократилось, но существует большое количество швейных предприятий. Начиная с тридцатых годов XX века в городе стали активно создаваться машиностроительные предприятия (КРАНЭКС, ИЗТС, Автокран, Ивэнергомаш). В настоящее время развиваются предприятия пищевой промышленности. В Иваново также существует небольшое количество химических предприятий.

В результате визуального осмотра были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объекта оценки.

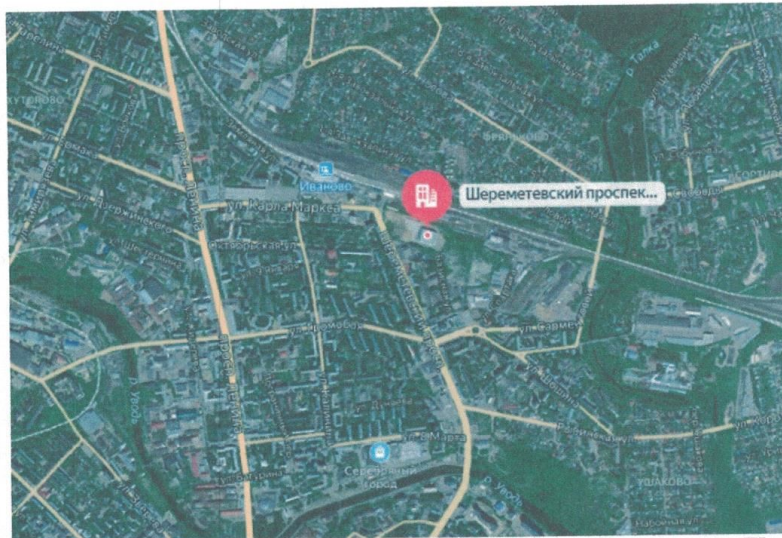


Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки (Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116)³

Таблица 8. Описание местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Россия, Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116	Договор безвозмездного пользования имуществом Ивановской области №01/2021 от 13 января 2021 г.
Улица	пр-кт Шереметевский	Договор безвозмездного пользования имуществом Ивановской области №01/2021 от 13 января 2021 г.
Локальное местоположение	Объект расположен на пр-те Шереметевском, в центральном районе города	https://maps.yandex.ru , визуальный осмотр
Преобладающая застройка микрорайона и характеристика инфраструктуры	Преобладающая застройка – смешанная. Офисно-торговая и жилая с объектами социальной инфраструктуры (ж/д вокзал, магазины, школы и т.д.).	Визуальный осмотр
Транспортная и пешеходная доступность	Подъездные пути асфальтированы, находятся в хорошем состоянии. Подъезд к объекту оценки возможен в любое время года. Остановки городского транспорта находятся в 530 м от объекта.	Визуальный осмотр
Инженерная инфраструктура	В здании имеется водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение.	Визуальный осмотр
Близость к транспортным магистралям	Объект оценки расположен на пр-те Шереметевском, который является одним из основных транспортных магистралей города.	https://maps.yandex.ru
Экологические факторы	Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические факторы не влияют.	Визуальный осмотр

³<http://maps.yandex.ru/>

Наименование	Характеристика	Источник информации
Состояние прилегающей территории, наличие подъездных путей	Подъездные пути находятся в хорошем состоянии, ведут непосредственно к объекту оценки. Прилегающая территория благоустроена.	Визуальный осмотр
Дополнительная существенная информация	Не обнаружено	–

Вывод: Положительными факторами расположения объекта оценки является: удовлетворительная экологическая обстановка района, хорошая транспортная доступность. Отрицательных факторов не выявлено.

7.3.5. Сведения о физических свойствах объекта оценки

На основании представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики объекта капитального строительства, в котором находится оцениваемое нежилое помещение.

Основные характеристики объекта капитального строительства, в котором находится оцениваемое нежилое помещение, приведены в следующей таблице:

Таблица 9. Основные характеристики объекта капитального строительства, расположенного по адресу Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116

Наименование	Дворец игровых видов спорта
Местоположение объекта	Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116
Кадастровый номер здания	37:24:030129:684
Год постройки здания	2020
Этажность	2-4/1
Площадь здания, кв. м	1736,3
Стены, перегородки	кирпичные
Отделка	хорошее состояние
Инженерные коммуникации	отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, телефон
Объекты оценки:	
Расположение в здании, наименование, площадь.	1 этаж - №4, №114 – буфет на 12 п.м. (СОБ), общая площадь 48,32 кв.м
Состояние объектов оценки	Хорошее состояние

7.3.6. Сведения об износе

Понятие износа

В настоящее время в отечественной оценочной практике в качестве физического износа понимается материальное изнашивание средств труда, постепенная утрата ими своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного потребления, вследствие воздействия сил природы, а также чрезвычайных обстоятельств (пожаров, наводнений и т.п.). Физический износ имеет ряд форм: механического износа, коррозии и усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр.

Расчет физического износа произведен с помощью онлайн-калькулятора размещенного на сайте «Оценщик.ру»⁴ с учетом фактического срока службы объекта оценки.

Год постройки здания – дек.2021, фактический срок службы на дату оценки составляет 2 года. Объект оценки имеет несущие железобетонные конструкции, относится к классу конструктивных систем КС-1.

⁴ <http://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&type=0&age=94>

Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы

Расчет величины физического износа зданий и сооружений согласно исследованию «Величина физического износа объектов капитального строительства»

Для зданий и сооружений	
Выберите класс здания	КС-1, КС-1А, КС-2 ▾
Укажите возраст здания, в годах	2 В интервале от 0 до 100 лет
<input type="button" value="Рассчитать"/>	
Результат расчета физического износа по параметрам:	
Возраст 2	
Физический износ 5%	
Тип: Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь	

Таким образом, физический износ здания, в котором расположен объект оценки соответствует нормальным условиям эксплуатации и составляет 5%.

7.3.7. Сведения об устареваниях

Понятия устаревания и обесценения

В настоящее время в отечественной оценочной практике под устареванием и обесценением понимается устаревание и обесценение имущества, которое может быть двух видов:

- а) функциональное устаревание,
- б) внешнее (экономическое) обесценение.

Функциональное устаревание

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Для земельных участков в качестве показателей функционального износа могут рассматриваться трудная доступность (отсутствие дорог), неудобная форма участка и рельефа, размер участка, отличный от оптимального, исходя из разрешенного использования, наличие сервитутов и иные аналогичные факторы.

Внешнее (экономическое) обесценение

Под внешним устареванием понимается обесценением имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) обесценение может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения.

Так как в последующем при определении рыночной стоимости земельного участка в настоящем отчете рассматриваются земельные участки, имеющие аналогичные факторы внешнего воздействия, данный параметр (внешнее обесценение) не учитывается, а поэтому и не исследуется в рамках настоящего подраздела отчета.

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Ивановской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Таким образом, объект оценки подвержен физическому износу. Функциональное устаревание и внешнее обесценение объекта оценки не выявлено.

7.3.8. Анализ ликвидности объекта оценки.

Ликвидность объекта оценки, характеризуется тем, насколько быстро можно продать актив по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

В данном случае предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, то есть срок экспозиции

— это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Для анализа ликвидности Объектов оценим следующие факторы, оказывающие влияние на время ликвидности.

Таблица 10. Факторы ликвидности

Показатели	Высокая ликвидность	Средняя ликвидность	Низкая ликвидность
Наличие и величина спроса	Много арендодателей и арендаторов	Небольшое количество арендодателей и арендаторов	Спрос и предложение носит единичный характер
Эластичность спроса	Высокая эластичность	Средняя эластичность спроса по цене	Низкая эластичность
Состояние объекта на предмет износа	Новый объект или объект с небольшим уровнем износа	Объект работоспособен при текущем техническом состоянии	Объект требует текущего и капитального ремонта
Функциональная пригодность объекта и соответствие современным технологиям	Объект функционально пригоден, способен приносить валовый доход длительное время без капиталовложений	Объект функционально пригоден, способен приносить валовый доход без крупных дополнительных капиталовложений	Объект функционально непригоден, необходимы крупные дополнительные капиталовложения
Местоположение объекта	Отличная транспортная и пешеходная доступность объекта	Средняя транспортная и пешеходная доступность	Объект находится далеко от транспортных магистралей и пешеходных путей
Площадь объекта оценки	Площадь объекта аналогична площади наиболее ликвидных объектов	Площадь объекта сопоставима с объектами аналогами	Площадь помещений намного превышает площадь аналогов
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, которое сдается в аренду. Рынок аренды торгово-офисной недвижимости г. Иваново умеренно развит, был проведен анализ рынка аренды торговых, офисных и помещений свободного назначения, расположенных в г. Иваново. Исходя из этого, в отношении объектов оценки можно сделать вывод о *небольшом количестве арендодателей и арендаторов*.

Эластичность спроса по цене. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении аренды нежилой недвижимости на рынке, относительно небольшое снижение цены не приведет к увеличению количества желающих приобрести такую недвижимость. *Наблюдается средняя эластичность спроса по цене для объекта оценки*.

Функциональная пригодность объекта и соответствие современным технологиям определяет возможность эксплуатации объекта недвижимости в соответствии с его назначением и его возможности приносить валовый доход. В случае соответствия объекта недвижимости современным технологиям (конструктивные элементы, проемы, инженерное оборудование и др.) объект недвижимости приносит доход без дополнительных капитальных вложений. Согласно данным об объектах оценки, представленных в пункте 8.4.5, а также согласно визуальному осмотру, нежилые помещения, являющиеся объектами оценки, *функционально пригодны, способны приносить валовый доход длительное время без капиталовложений*.

Местоположение объекта также влияет на степень его ликвидности. Оцениваемые объекты имеют выход к оживленной улице – пр. Шереметевскому, имеют хорошую транспортную доступность, подъездные пути находятся в хорошем состоянии. Поэтому можно сделать вывод о *средней транспортной и пешеходной доступности объекта*.

Площадь объекта оценки сравнивается с объектами-аналогами, которые представлены на рынке. При существенном превышении площади объекта над предлагаемыми на рынке, степень ликвидности объекта снижается. Согласно данным о сделках и предложениях на рынке аренды торгово-офисных помещений, представленных в пункте 9.3, 74% всех торгово-офисных помещений имеют площадь менее 100 кв. м. Исходя из этого, в отношении оцениваемых помещений можно сделать вывод, что *площадь объектов сопоставима с объектами аналогами*.

Таким образом, на основании проведенного анализа оценщик пришел к выводу о том, что объект оценки может относиться к группе среднеликвидного имущества со сроком реализации от 3 до 6 месяцев (факторы, описывающие основные характеристики помещения наблюдаются в зоне низкой ликвидности).

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

Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками, объекты могут рассматриваться как нежилые помещения торгово-офисного назначения.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур второго этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе кадастровой выписки объекта.

Список соответствующих законодательству вариантов формируется с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых помещений, расположенных в аналогичных зданиях, а также исходя из технических особенностей Объекта, решено рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды исполь-

зования: офисное, торговое, производственно-складское. Согласно предоставленным Заказчиком документам, из информации, приведенной в разделе 8 настоящего отчета, следует, что объект оценки относится:

Таблица 11. Анализ наиболее эффективного использования

Факторы	Производственное и складское помещение	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	-	+	+
Рыночный спрос	+/-	+	+
Правовая обоснованность	-	+	+
Физическая возможность	-	+	+
Финансовая оправданность	-	+	+
Максимальная эффективность	-	+	+
ИТОГО:	0,5	6,0	6,0

Таким образом, согласно проведенному анализу, наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов является использование их в качестве торгово-офисных помещений.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Социально-экономическое положение России в январе-сентябре 2022 года.⁵

Производство ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34663,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2021 г. составил 95,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2022 г. по отношению к ценам II квартала 2021 г. составил 117,0%.

Объем ВВП России за I полугодие 2022 г. составил в текущих ценах 69292,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2021 г. составил 99,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2022 г. по отношению к ценам I полугодия 2021 г. составил 120,0%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,5%, в январе-сентябре 2022 г. - 99,2%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,9%, в январе-сентябре 2022 г. - 100,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-сентябре 2022 г. - 101,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,0%, в январе-сентябре 2022 г. - 99,5%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-сентябре 2022 г. - 100,4%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-сентябре 2022 г. - 104,1%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-сентябре 2022 г. - 88,6%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 87,4%, в январе-сентябре 2022 г. - 90,1%.

⁵ <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801.?print=1>

Производство одежды. Индекс производства одежды в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,6%, в январе-сентябре 2022 г. - 99,3%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,7%, в январе-сентябре 2022 г. - 99,9%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 80,2%, в январе-сентябре 2022 г. - 90,4%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,1%, в январе-сентябре 2022 г. - 101,3%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,1%, в январе-сентябре 2022 г. - 96,8%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,5%, в январе-сентябре 2022 г. - 99,4%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,2%, в январе-сентябре 2022 г. - 105,0%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 48,2%, в январе-сентябре 2022 г. - 56,7%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,8%, в январе-сентябре 2022 г. - 99,1%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,6%, в январе-сентябре 2022 г. - 98,1%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1595,7 млрд рублей, в январе-сентябре 2022 г. - 5437,4 млрд. рублей.

Растениеводство. На 1 октября 2022 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, зерна (в первоначально оприходованном весе) намолочено 140,2 млн. тонн, что на 32,5% больше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Сахарной свеклы накопано 13,4 млн. тонн, или на 4,3% больше. Семян подсолнечника (в первоначально оприходованном весе) получено 3,0 млн. тонн, или на 45,3% меньше. Картофеля накопано больше на 1,5%. Овощей получено больше на 1,4%.

В сельхозорганизациях, где сосредоточено 63,7% площадей зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы), их площади обмолочены на 92,3% (к этому времени в предыдущем году - на 90,2%). С учетом летней гибели посевов и использования части их на кормовые цели, по расчетам, осталось убрать примерно 7,5% посевной площади зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы). Лен-долгунец в сельхозорганизациях вытереблен с 71,8% площадей, год назад к этому времени было убрано 69,3% посевов.

Животноводство. На конец сентября 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,2 млн. голов (на 1,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,8 млн. (на 1,2% меньше), свиней - 28,3 млн. (на 3,9% больше), овец и коз - 22,5 млн., как и год назад, птицы - 577,8 млн. голов (на 3,4% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 39,0% поголовья крупного рогатого скота, 7,6% свиней, 44,4% овец и коз (на конец сентября 2021 г. - соответственно 39,7%, 8,7%, 46,1%).

В сельскохозяйственных организациях на конец сентября 2022 г. по сравнению с соответствующей датой 2021 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 1,0%, коров - на 0,2%, овец и коз - на 0,9%, поголовье свиней выросло на 5,3%, птицы - на 4,6%. В январе-сентябре 2022 г. в хозяйствах

всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 11,2 млн. тонн, молока - 25,3 млн. тонн, яиц - 34,8 млрд. штук.

Во всех сельскохозяйственных организациях в сентябре 2022 г. по сравнению с сентябрем 2021 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 4,2% (в сентябре 2021 г. по сравнению с сентябрем 2020 г. - снизилось на 2,0%), производство молока на 6,2% (увеличилось на 1,3%), производство яиц - на 4,0% (на 1,8%).

В сельскохозяйственных организациях (кроме микро предприятий) надои молока на 1 корову в январе-сентябре 2022 г. составили 5727 килограммов против 5404 килограммов в январе-сентябре 2021 г., яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) - 236 штук яиц против 234 штук год назад. В январе-сентябре 2022 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства свиней на убой по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Реализация продукции. В январе-сентябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов (кроме зерна). За этот период реализовано по всем каналам 40,3 млн. тонн зерна, 9,5 млн. тонн скота и птицы (в живом весе), 13,9 млн. тонн молока, 24,9 млрд. штук яиц.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2022 г. составил 1285,7 млрд. рублей, или 105,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2022 г. - 8351,5 млрд. рублей, или 105,2%.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2022 г. (с уточнениями на 1 октября 2022 г.), выделены ассигнования в размере 982,5 млрд. рублей, из них из федерального бюджета - 884,1 млрд. рублей, на строительство 1212 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 266 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 276 объектов, намеченных к вводу в 2022 г., введено в эксплуатацию 24 объекта, из них 14 - на полную мощность, 10 объектов - частично.

Жилищное строительство. В сентябре 2022 г. возведен 921 многоквартирный дом. Населением построено 74,6 тыс. жилых домов. Всего построено 115,6 тыс. новых квартир. В январе-сентябре 2022 г. возведено 6,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 340,5 тыс. жилых домов. Всего построено 920,7 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 49,1 млн кв. метров, или 62,1% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2022 года.

Транспорт

Грузовые перевозки. В январе-сентябре 2022 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4158,0 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1968,6 млрд. автомобильного - 213,8 млрд., морского - 32,8 млрд. внутреннего водного - 52,9 млрд., воздушного - 2,3 млрд., трубопроводного - 1887,6 млрд. тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-сентябре 2022 г. составил 335,7 млрд. пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 96,8 млрд., автомобильного - 65,0 млрд., воздушного - 173,4 млрд. пасс.-километров

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в сентябре 2022 г. составил 3545,7 млрд. рублей, или 90,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2022 г. - 31198,8 млрд. рублей, или 94,5%.

В сентябре 2022 г. оборот розничной торговли на 95,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,9% (в сентябре 2021 г. - 95,2% и 4,8% соответственно).

В сентябре 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,9%, непродовольственных товаров - 51,1% (в сентябре 2021 г. - 45,8% и 54,2% соответственно).

В сентябре 2022 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с августом 2022 г. на 2% (в сопоставимых ценах), с сентябрем 2021 г. - увеличились в 1,1 раза. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций уменьшилась до 7% против 8,5% в сентябре 2021 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON,

WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 43,5%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (16,9%), обувь (7,2%), игры и ингушки (4,0%), компьютеры (3,6%), бытовые электротовары (3,2%).

Оптовая торговля

Оборот оптовой торговли в сентябре 2022 г. составил 9903,9 млрд. рублей, или 77,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-сентябре 2022 г. - 89859,8 млрд. рублей, или 87,4%. На долю субъектов малого предпринимательства в сентябре 2022 г. приходилось 29,7% оборота оптовой торговли.

В сентябре 2022 г. оборот оптовой торговли на 80,1% формировался организациями оптовой торговли (в сентябре 2021 г. - на 78,5%), оборот которых составил 7932,0 млрд. рублей, или 79,3% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2021 года.

В III квартале 2022 г. в обследовании конъюнктуры и деловой активности приняли участие руководители 6,2 тыс. организаций оптовой торговли, включая малые предприятия (без микро предприятий), из которых 74,3% оценили общую экономическую ситуацию, сложившуюся в этой сфере деятельности, как удовлетворительную, 18,3% прогнозируют ее улучшение в IV квартале 2022 г., 66,6% считают, что экономическая ситуация не изменится, а 15,1% - что ухудшится.

Таким образом, по итогам анализа социально-экономического развития РФ можно сделать следующие выводы:

- 1) Объем ВВП России за II квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34663,6 млрд. рублей.
- 2) Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1595,7 млрд. рублей, в январе-сентябре 2022 г. - 5437,4 млрд. рублей.
- 3) Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2022г. составил 1285,7 млрд. рублей, или 105,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2022 г. - 8351,5 млрд. рублей, или 105,2%.
- 4) В январе-сентябре 2022 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4158,0 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1968,6 млрд., автомобильного - 213,8 млрд., морского - 32,8 млрд., внутреннего водного - 52,9 млрд., воздушного - 2,3 млрд., трубопроводного - 1887,6 млрд. тонно-километров.
- 5) Оборот розничной торговли в сентябре 2022 г. составил 3545,7 млрд. рублей, или 90,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2022 г. - 31198,8 млрд. рублей, или 94,5%.
- 6) Оборот оптовой торговли в сентябре 2022 г. составил 9903,9 млрд. рублей, или 77,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-сентябре 2022 г. - 89859,8 млрд. рублей, или 87,4%. На долю субъектов малого предпринимательства в сентябре 2022 г. приходилось 29,7% оборота оптовой торговли

8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

По оперативным данным Ивановостатат, экономическое положение Ивановской области за 7 месяцев 2022 года⁶ характеризуется следующими тенденциями.

Так, в январе – июле 2022 года отмечен рост введенного жилья на 75,6% и объема платных услуг населению - на 0,1%. За 6 месяцев 2022 года выросло производство продукции сельского хозяйства - на 2,7%.

Снизились за январь - июль 2022 года такие показатели, как: оборот розничной торговли (на 2,0%), оборот общественного питания (на 9,9%) и объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 15,0%.

Индекс промышленного производства (ИПП) за январь - июль 2022 года составил 96,9%. Снижение индекса промышленного производства по итогам 7 месяцев текущего года на 3,1% связано с падением производства во всех основных отраслях промышленности.

⁶ <http://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/>

Так, в обрабатывающих производствах снижение составило 1,3%, в производствах по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 9,3%, в добыче полезных ископаемых - 7,2% и по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 11,6%.

Однако в отдельных отраслях обрабатывающих производств отмечен значительный рост производства: лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, - на 24,7%; компьютеров, электронных и оптических изделий - на 21,7%; машин и оборудования, не включенных в другие группировки, - на 21,3%; готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования - на 13,7%; металлургическом - на 11,6%; прочей неметаллической минеральной продукции - на 6,8%.

В традиционных для региона отраслях индекс производства составил: в производстве одежды - 101,4%, в производстве текстильных изделий - 94,7%. При этом, объем отгруженной продукции предприятий по производству одежды и текстильных изделий вырос на 32,2% до 50,8 млрд. рублей.

Наибольший удельный вес в промышленности региона продолжают занимать отрасли обрабатывающих производств - 88,2%, доля добычи полезных ископаемых остается наименьшей - 0,3%.

В структуре обрабатывающих производств за 7 месяцев 2022 года наибольший удельный вес занимали: производство текстильных изделий и одежды - 43,6%; машиностроение - 27,3%; производство пищевых продуктов - 6,9%. Удельный вес этих отраслей составил 77,8% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Индекс потребительских цен (далее ИПЦ) за 7 месяцев 2022 года вырос на 17,1% к уровню января - июля 2021 года, непродовольственные товары подорожали на 20,2%, продовольственные товары - на 17,9%, цены на услуги выросли на 10,5%.

При этом, второй месяц подряд, как и в июне к маю, так и в июле к июню 2022 года наблюдалось снижение ИПЦ. За прошедший месяц оно составило 0,7%. Снижение произошло в связи с удешевлением продовольственной группы товаров на 1,5 процентного пункта и непродовольственных товаров на 0,8 процентных пункта к предыдущему месяцу. На рост цен на услуги за июль к июню на 1,2 процентных пункта повлиял ежегодный рост тарифов, корректировка которых проводится в июле каждого года.

За 6 месяцев 2022 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 10,2%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 94,2%.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.08.2022 составил 0,7% (на 01.08.2021 - 1,6%).

Таблица 12. Основные показатели

Показатели	январь - июль 2022 года	в % к январю - июлю 2021 года
Индекс промышленного производства, % в том числе:	-	96,9
добыча полезных ископаемых, %	-	92,8
обрабатывающие производства, %	-	98,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	90,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	88,4
Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м	249,8	175,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	18 614,9	85,0
Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (январь - июль 2022 года), млн. рублей	5328,1	102,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	133 900,6	98,0
Объем платных услуг, оказанных населению области, млн. рублей	28 449,4	100,1
Оборот общественного питания, млн. рублей	4 359,6	90,1
Индекс потребительских цен среднегодовой (к январю - июлю 2021 года), %	-	117,1

Показатели	январь - июль 2022 года	в % к январю - июлю 2021 года
Индекс потребительских цен (июль к декабрю 2021 года), %	-	113,2
Индекс потребительских цен (июль 2022 года к июню 2022 года), %	-	99,3
Среднемесячная заработная плата (январь – июнь 2022 года), рублей	34 728,2	110,2
Реальная заработная плата (январь – июнь 2022 года), %	-	94,2
Уровень безработицы к экономически активному населению на конец июля, %	0,7	-

По итогам анализа социально-экономического развития Ивановской области можно сделать следующие выводы:

1) В январе – июле 2022 года отмечен рост введенного жилья на 75,6% и объема платных услуг населению - на 0,1%. За 6 месяцев 2022 года выросло производство продукции сельского хозяйства - на 2,7%

2) Индекс промышленного производства (ИПП) за январь - июль 2022 года составил 96,9%.

3) Наибольший удельный вес в промышленности региона продолжают занимать отрасли обрабатывающих производств - 88,2%, доля добычи полезных ископаемых остается наименьшей - 0,3%.

4) Индекс потребительских цен (далее ИПЦ) за 7 месяцев 2022 года вырос на 17,1% к уровню января - июля 2021 года, непродовольственные товары подорожали на 20,2%, продовольственные товары - на 17,9%, цены на услуги выросли на 10,5%.

5) За 6 месяцев 2022 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 10,2%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 94,2%.

8.3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Определение сегмента рынка

Рынок недвижимости - это набор механизмов, с помощью которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы. В зависимости от географического фактора, каждый регион, город, район представляет собой отдельный рынок недвижимости со своими различными условиями. Рынок недвижимости зависит от законодательной базы, условий финансирования, форм владения. Этот рынок постоянно изменяется и является уникальным в каждой стране, регионе, городе. Развитие рынка недвижимости происходит из взаимосвязи спроса и предложения. Уровень спроса и предложения на рынке недвижимости в Ивановской области в частности зависит от экономического развития области: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики,

обороны и др.;

- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;

- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Таблица 13. Классификация рынков недвижимости

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

Можно выделить следующие группы участников рынка недвижимости:

1. Основная группа - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:
 - агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
 - информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.
3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода - через перепродажу, аренду и т.д.
4. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.
5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости ремонтные организации.

7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

8. Важный участник рынка недвижимости - государство, функция которого - регулировать рынок и устанавливать правила игры.

Анализ рынка недвижимого имущества выполнен с целью обзора ситуации, сложившейся в настоящее время в секторах рынка недвижимости Ивановской области. В настоящее время объекты недвижимости попадают на рынок по трем каналам:

1. Помещения, находящиеся в муниципальной собственности и предлагаемые городским комитетом по управлению муниципальным имуществом. После проведения массовой приватизации, когда была продана большая часть объектов муниципальной собственности хорошего качества, в настоящее время в основной своей массе выставляются на продажу и сдаются в аренду помещения невысокого качества. Они часто расположены в цокольных и подвальных помещениях жилых домов. Сдача в аренду муниципальных помещений осуществляется на долгосрочной и краткосрочной основе по ставкам ниже арендных ставок, существующих на вторичном рынке, в том числе и при сдаче муниципальных помещений арендаторами в субаренду по согласованию с городским комитетом по управлению муниципальным имуществом.

Продажа муниципальных объектов осуществляется только на аукционах. При этом экспозиция объектов на рынке составляет не более 2 месяцев (с момента объявления торгов и до их проведения) и не во всех случаях может считаться достаточным маркетинговым периодом. Отсутствие же активной рекламы без проведения специальных маркетинговых исследований с адресной работой с потенциальными покупателями, в том числе и за пределами города, не позволяют говорить об адекватном маркетинге при продаже муниципальных объектов. Таким образом, нарушение одного из существенных требований концепции рыночной стоимости не позволяет интерпретировать цены на торгах как отражение последней.

2. Здания и помещения, продаваемые в случае обращения взыскания на недвижимое имущество должника. Как и при продаже муниципального имущества, при продаже арестованных объектов время экспозиции их на рынке не всегда может считаться достаточным маркетинговым периодом, отсутствует активная реклама, не проводятся глубокие маркетинговые исследования и адресная работа с покупателями. Кроме того, продавцов (владельцев объектов) в этих случаях нельзя рассматривать как добровольных участников сделки. Поэтому нарушение существенных требований концепции рыночной стоимости предполагает осторожное отношение к использованию в анализе рыночной стоимости оцениваемых объектов результатов продажи арестованного имущества.

3. Объекты недвижимости, в добровольном порядке выставляемые на продажу и сдаваемые в аренду их собственниками. В эту категорию попадают объекты самого разного качества, как по физическим параметрам, так и по характеру отделки и обеспеченности факторами удобства.

Дальнейший анализ требует определить области сбора необходимой для выполнения оценки рыночной информации, в том числе о ценах предложения, об арендных ставках и условиях продажи объектов недвижимости. При разработке данного раздела были использованы обзоры периодической печати, информация из Интернет-ресурсов, а также устная информация, выявленная из интервью с заказчиком, риэлторами, управляющими недвижимостью.

Основная часть промышленных предприятий Ивановской области строилась из бюджетных источников финансирования. Наибольшим количеством объектов обладают текстильная, лесная, деревообрабатывающая промышленность, машиностроение и металлообрабатывающая промышленность, пищевая промышленность, легкая промышленность, промышленность строительной индустрии.

В условиях формирования государственного заказа на промышленное производство, в планы развития предприятий закладывались перспективные объемы производства из условия сохранения плановой экономики. Поэтому промышленное производство вышеперечисленных отраслей экономики, как правило, сосредотачивалось в крупных зданиях производственных корпусов и цехов.

С учётом проведённого анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что объекты оценки относятся к сегменту торгово-офисной недвижимости города Иваново. Данное предположение подтверждается фактическим использованием объектов на дату осмотра в качестве торговых (помещений общественного питания), офисных помещений и помещений свободного назначения.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

Рынок аренды торгово-офисных помещений умеренно развит. Ставки арендной платы за нежилые помещения в большинстве случаев напрямую связываются арендодателями с доходностью располагающегося в нем бизнеса.

В нижеследующей таблице собрана информация по предложениям аренды на рынке торговой недвижимости г. Иваново в период до даты оценки.

Таблица 14. Данные о предложениях аренды объектов торгово-офисного назначения

Дата	Назначение	Общая пл.	Адрес	Цена 1 кв.м, руб в месяц	Цена, руб в мес	Цена 1 кв.м, руб в месяц	Источник
мар.23	торговое помещение	300	г. Иваново, пл. Революции, 8А	1000	300000	12000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/torgovoe_pomeschenie_ot_12_do_1000_m_637580736
фев.23	торговое помещение	134	г. Иваново, пр. Ленина, д. 47	750	100500	9000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/torgovaya_ploshchad_134_m_2202869866
фев.23	торговое помещение	150	г. Иваново, пр. Текстильщиков, 80	650	97500	7800	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/torgovoe_pomeschenie_150_m_1381634994
мар.23	офисное помещение	17	г. Иваново, ул. Крутицкая, 2	650	11050	7800	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/ofis_17_m2_829988214
мар.23	офисное помещение	11,4	г. Иваново, ул. Арсения, 37	614	7000	7368	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/ofis_11.4_m_2294375191
мар.23	офисное помещение	18	г. Иваново, ул. Советская, д.49	500	9000	6000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/ofis_18_m_2795372353
январь.23	офисное помещение	33	г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д.83	300	9900	3600	https://onreal.ru/ivanovo/arenda-ofisa/58780150
мар.23	офисное помещение	30	г. Иваново, ул. Б.Хмельницкого, 83	400	12000	4800	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/ofis_30_m_700907660
мар.23	свободного назначения	186	г. Иваново, ул. Красногвардейская, 13/7	350	200000	4200	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/svobodnogo_naznacheniya_186_m_2931740184
мар.23	свободного назначения	500	г. Иваново, пр. Ленина, д. 8	800	400000	9600	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/svobodnogo_naznacheniya_500_m_2573756171
мар.23	свободного назначения	150	г. Иваново, ул. Смирнова, д.9	527	79050	6324	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/svobodnogo_naznacheniya_150_m_2745052258
мар.23	торговое помещение	17,5	г. Иваново, ул. Кр.Армии, д.1	800	14000	9600	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/torgovaya_ploshchad_17.5_m_2577183754
мар.23	свободного назначения	20	г. Иваново, пр. Строителей, 25	1000	20000	12000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/svobodnogo_naznacheniya_20_m_2879832094
мар.23	офисное помещение	8	г. Иваново, ул. П.Коммуны, д.3А	625	5000	7500	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/ofis_1897708650
мар.23	офисное помещение	19,25	г. Иваново, ул. Велижская, д.1	650	12513	7800	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/ofis_19.25_m_2246670832
мар.23	офисное помещение	77,8	г. Иваново, ул. Пушкина, д.2	520	40456	6240	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/ofis_77.8_m_579685388
мар.23	помещение свободного назначения	65	г. Иваново, пр. Ленина, д. 94	1231	80015	14772	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos/nezhiloe_v_tsentre_prospekt_lenina_65_m_2824252116
мар.23	офисное помещение	5	г. Иваново, ул. Почтовая, д.9/37	1200	6000	14400	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimos

							st/svobodnogo_naznacheniya_5_m_2811766814
мар.23	офисное помещение	32	г. Иваново, ул. 8 Марта, д.32А	650	20800	7800	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/ofis_32_m_272456556
мар.23	помещение свободного назначения	70	г. Иваново, ул. Ташкентская, д.83	600	42000	7200	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/nezhiloe_pomeschenie_70_m_1403141723
мар.23	помещение свободного назначения	80	г. Иваново, пр.Ленина, д. 102	550	44000	6600	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/sdam_pomeschenie_80_m_2447736717
мар.23	торговое помещение	190	г. Иваново, ул. Степанова, д.3	700	133000	8400	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/arenda_ofisa_190_m_1103508467
мар.23	помещение свободного назначения	45	г. Иваново, пр. Шереметевский, д.24	1333	59985	15996	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/ofis_45_m_2538524270
мар.23	торговое помещение	40	г. Иваново, ул. Лежневская, д.163	1000	40000	12000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovaya_ploschad_40_m_2225242208
фев.23	торговое помещене	65	г. Иваново, ул. Велижская, д.57	608	39520	7296	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_65_m_2821103842
мар.23	помещение свободного назначения	55	г. Иваново, ул. Батурина, д.27	727	39985	8724	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_55_m_2885289792
мар.23	торговое помещение	140	г. Иваново, ул. Кукуновы, д.141	700	98000	8400	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovaya_ploschad_140_m_2343713487
мар.23	помещение свободного назначения	400	г. Иваново, ул. П.Коммуны, д.3А	600	240000	7200	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_400_m_2341990707
мар.23	помещение свободного назначения	450	г. Иваново, ул. 10 Августа, д.1	600	270000	7200	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_450_m_2995931289
мар.23	Здание свободного назначения (общественное питание)	40,5	г. Иваново, ул. Гнедина, д.21А	864	34992	10368	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_40.5_m_2659851017
мар.23	торговое помещение	100	г. Иваново, пр-т Ленина, д.47	750	75000	9000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_1184295824
мар.23	торговое помещене, помещене общественно-го питания	325	г. Иваново, пл. Революции, д.2/1	1000	325000	12000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/obschepit_325_m_2778028084
мар.23	торговое помещене, помещене общественно-го питания	43	г. Иваново, пр-т Ленина, д.7	1200	51600	14400	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2268726682
мар.23	помещение свободного назначения	130,6	г. Иваново, ул. Зеленая, д.41	842	109965	10104	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovaya_ploschad_ot_30_m_2343915982

мар.23	помещение свобод-ного назначения	6	г. Иваново, пр. Текстильщиков, д.80	2500	15000	30000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovaya_ploshad_6_m_1_242249825
мар.23	торговое помещение	60	г. Иваново, ул. Велижская, д.47	1000	60000	12000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovaya_ploshad_60_m_2535050804
мар.23	помещение свобод-ного назначения	42,4	г. Иваново, пр. Текстильщиков, д.5Б	1061	44986	12732	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovaya_ploshad_42.4_m_2549585434
мар.23	торговое помеще-ние, помеще-ние общест-венного пита-ния	16	г. Иваново, пр-т Ленина, д.108	2500	40000	30000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/pod_obschepit_na_krasnoy_linii_2597911627
мар.23	здание торговое	23,5	г. Иваново, ул. Кукольников, д.132	2000	47000	24000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_23.5_m_2856541954
мар.23	помещение свобод-ного назначения	4	г. Иваново, ул. Демьяна Бед-ного, д.113	1500	6000	18000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_4_m_2311737984
мар.23	торговое помещени	2099	г. Иваново, пр. Шереметевский, д.89	900	1889100	10800	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovaya_ploshad_ot_2_m_do_2099_m_1869789444

Структура предложений из приведенной выше таблицы в зависимости от площади представлена ниже.

Таблица 15. Структура предложений по аренде недвижимости по площади

Площадь помещений, кв. м	Количество	Количество, %
До 100 кв. м	27	66%
Более 100 кв. м	14	34%
Итого	41	100%

В следующей таблице представлен анализ предложений об аренде для помещений торгово-офисного назначения.

Таблица 16. Анализ предложений по аренде торгово-офисных помещений

Показатель	Значение показателя
Количество наблюдений	41
Минимальная ставка арендной платы, руб./1 кв. м	300
Максимальная ставка арендной платы, руб./1 кв. м	2500
Средняя ставка арендной платы, руб./1 кв. м	896
Медианное значение арендной платы, руб./1 кв. м	750

На следующем рисунке представлено распределение количества предложений по аренде торгово-офисных помещений по диапазонам стоимости 1 кв. м.

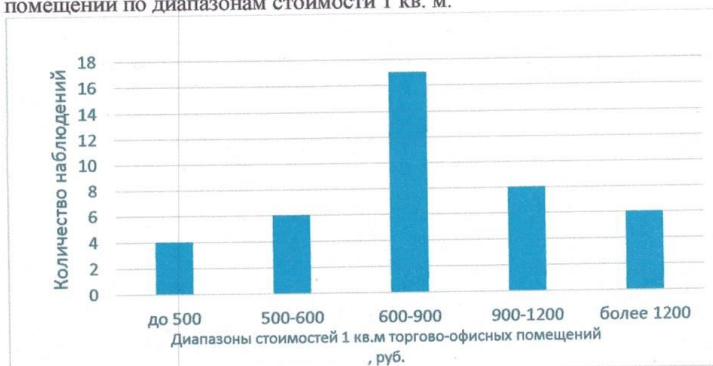


Рисунок 2. Распределение предложений по аренде торгово-офисных помещений по стоимости квадратного метра

Таким образом, можно сделать вывод, что наибольшее количество предложений и сделок, зарегистрированных в анализируемом периоде, находится в диапазоне от 600 до 900 рублей за квадратный метр в целом по рынку.

На основе имеющейся информации предложений об аренде объектов недвижимости можно сделать следующие выводы:

Таблица 17. Основные выводы по итогам анализа рынка г. Иваново

№ п/п	Содержание вывода
1	В ходе анализа рынка предложений об аренде в г. Иваново было проанализировано 41 наблюдение относительно предложений об аренде торгово-офисной недвижимости.
2	На рынке предлагаются объекты недвижимости разных размеров. Однако 66% предложений об аренде недвижимости относится к помещениям, площадью до 100 кв. м.
3	Среднее значение ставки арендной платы для торгово-офисных помещений составляет 896 рублей за квадратный метр в месяц. Медианное значение находится на уровне 750 рублей за квадратный метр в месяц.

8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ

Анализ и значение ценообразующих факторов основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе, перечень которых приведен в пункте 8.1.

1. Местоположение объекта.

Местоположение (удаленность от центра города и областного центра) является важным фактором, влияющим на стоимость офисной недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

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

Таблица 18. Скидки на местоположение объекта оценки по отношению районов города

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал	Расширенный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена					
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,89	0,78	0,99
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82	0,70	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,75	0,67	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,62	0,60	0,64	0,54	0,70
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75	0,66	0,80
Удельная арендная ставка					
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,89	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,79	0,81	0,75	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75	0,67	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,62	0,60	0,63	0,54	0,69
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75	0,66	0,80

2. Площадь объекта.

Расчет корректировки на площадь нежилого помещения

Корректировка на размер площади вносится, если площадь объекта отличается от площади объекта-аналога. Обоснование корректировки принято согласно Справочнику недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 328.

Таблица 19. Корректировка на площадь объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки

Общая площадь, кв.м.		Аналог				
		<125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки	<125	1,00	1,10	1,12	1,38	1,41
	125-300	0,91	1,00	1,02	1,26	1,29
	300-750	0,89	0,98	1,00	1,23	1,26
	750-1500	0,72	0,80	0,81	1,00	1,03
	>1500	0,71	0,78	0,79	0,98	1,00

3. Время продажи/предложения.

В качестве параметра, отражающим темпы изменения стоимости объектов во времени, был выбран ежемесячный показатель инфляции⁷.

Таблица уровня инфляции по месяцам в годовом исчислении

Коэффициент инфляции в годовом исчислении, представленный в таблице ниже, рассчитывается как сумма коэффициентов инфляции за 12 месяцев, включая выбранный. Такой способ позволяет оценить динамику изменения уровня инфляции в целом, сглаживая сезонные отклонения.

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Всего
2023	11.76	10.97											1.30
2022	8.74	9.16	16.70	17.83	17.11	15.90	15.09	14.30	13.67	12.63	11.97	11.92	11.92

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Обоснование корректировки для офисно-торговой недвижимости принято согласно рекомендациям, согласно Справочнику недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 460-463.

Таблица 20. Скидки на торг. Активный рынок.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,5%	7,0	8,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	9,1%	10,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5%	6,9%	8,1%
4. Стрит-ритейл	9,0%	8,4%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	9,5%	10,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,5%	10,7%	12,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	7,5%	7,0%	8,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,9%	9,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5%	7,0%	8,0%
4. Стрит-ритейл	8,0%	7,5%	8,5%
5. Объекты свободного назначения	9,0%	8,4%	9,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	9,4%	11,1%

Таблица 21. Скидки на торг. Неактивный рынок.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	12,5%	11,7%	13,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	14,1%	15,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	12,1%	13,9%
4. Стрит-ритейл	12,5%	11,7%	13,3%
5. Объекты свободного назначения	15,0%	14,2%	15,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	16,3%	18,7%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	12,5%	11,7%	13,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,0%	13,1%	14,9%

⁷ <https://уровень-инфляции.рф/таблицы-инфляции>