



БИЗНЕСОЦЕНКА

ИНН 3703012446, ОГРН 1023701272649
РосБизнесОценка.рф

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 380/2021

РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕ-
ЖИЛОЕ, ПЛОЩАДЬЮ 48,4 КВ.М, ЭТАЖ :1, КАДАСТРОВЫЙ НО-
МЕР: 37:22:020207:1033, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ИВА-
НОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЮРЬЕВЕЦКИЙ РАЙОН, С.ЁЛНАТЬ, УЛ.
ЛЕСНАЯ, Д.7, ПОМ.6,7,8.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	06 ОКТЯБРЯ 2021 Г.
ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	29 СЕНТЯБРЯ 2021 Г.
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	29 СЕНТЯБРЯ 2021 Г.

г. Кинешма
2021 г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 380 от 29.09.2021 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 48,4 кв.м., этаж 1, кадастровый номер: 37:22:020207:1033, расположенное по адресу: Ивановская область, Юрьевоцкий район, с.Елнать, ул.Лесная, д.7, пом.6,7,8.																	
Состав и характеристики объекта оценки	Объект капитального строительства-помещение, назначение: нежилое, общей площадью 48,4 кв.м., этаж 1, кадастровый номер: 37:22:020207:1033, расположенное по адресу: Ивановская область, Юрьевоцкий район, с.Елнать, ул.Лесная, д.7, пом.6,7,8.																	
	<table border="1"><thead><tr><th>Показатель</th><th>Значение</th></tr></thead><tbody><tr><td>Площадь, кв.м</td><td>48,4</td></tr><tr><td>Тип</td><td>Нежилое помещение</td></tr><tr><td>Назначение</td><td>Нежилое</td></tr><tr><td>стены</td><td>бревенчатые</td></tr><tr><td>перегородки</td><td>деревянные</td></tr><tr><td>перекрытия</td><td>Деревянное утепленное</td></tr><tr><td>крыша</td><td>шиферная</td></tr><tr><td>проемы</td><td>Простые, деревянные</td></tr></tbody></table>	Показатель	Значение	Площадь, кв.м	48,4	Тип	Нежилое помещение	Назначение	Нежилое	стены	бревенчатые	перегородки	деревянные	перекрытия	Деревянное утепленное	крыша	шиферная	проемы
Показатель	Значение																	
Площадь, кв.м	48,4																	
Тип	Нежилое помещение																	
Назначение	Нежилое																	
стены	бревенчатые																	
перегородки	деревянные																	
перекрытия	Деревянное утепленное																	
крыша	шиферная																	
проемы	Простые, деревянные																	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	В отчете оценивается право собственности Право оперативного управления на помещение, назначение: нежилое, общей площадью 48,4 кв.м., этаж 1, кадастровый номер: 37:22:020207:1033, расположенное по адресу: Ивановская область, Юрьевоцкий район, с.Елнать, ул.Лесная, д.7, пом.6,7,8 зарегистрировано на Областное государственное казенное учреждение «Кинешемское лесничество», ИНН 3713000520, ОГРН 1023701592881 от 24.12.2002 г., согласно свидетельства о государственной регистрации права 37-СС №609728 от 05.05.2015 г..																	
	Право собственности на помещение, назначение: нежилое, общей площадью 48,4 кв.м., этаж 1, кадастровый номер: 37:22:020207:1033, расположенное по адресу: Ивановская область, Юрьевоцкий район, с.Елнать, ул.Лесная, д.7, пом.6,7,8 зарегистрировано на Ивановскую область, согласно свидетельства о государственной регистрации права 37-СС №609727 от 05.05.2015 г.. Согласно данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером: 37:22:020207:1033 ограничений (обременений) права: не зарегистрировано.																	

3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта разными подходами, руб.

№	Наименование объектов	Сравнительный подход, в руб.	Доходный подход, в руб.	Затратный подход, в руб.
1	Объект капитального строительства – помещение. назначение: нежилое, общей площадью 48,4 кв.м., этаж 1, кадастровый номер: 37:22:020207:1033, расположенное по адресу: Ивановская область, Юрье-вецкий район, с.Елнать, ул.Лесная, д.7,пом.6,7,8.	69 793	92 238	Не применя-ется

4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Объект капитального строительства – помещение, назначение: нежилое, общей площадью 48,4 кв.м., этаж 1, кадастровый номер: 37:22:020207:1033, расположенное по адресу: Ивановская область, Юрье-вецкий район, с.Елнать, ул.Лесная, д.7,пом.6,7,8..	80 364	66 970
Величина арендной платы 1 кв. м. помещения, назначение: нежилое, общей площадью 48,4 кв.м., этаж 1, кадастровый номер: 37:22:020207:1033, расположенного по адресу: Ивановская область, Юрье-вецкий район, с.Елнать, ул.Лесная, д.7,пом.6,7,8.	49	40,8

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ПЛОЩАДЬЮ 48,4 КВ.М, ЭТАЖ :1, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:22:020207:1033, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЮРЬЕВЕЦКИЙ РАЙОН, С.ЁЛНАТЬ, УЛ. ЛЕСНАЯ, Д. 7, ПОМ.6,7,8, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ: 80 364 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ ТРИСТА ШЕСТЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ) РУБЛЯ, С УЧЕТОМ НДС.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В МЕСЯЦ 1 СВ. М. ПОМЕЩЕНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ПЛОЩАДЬЮ 48,4 КВ.М, ЭТАЖ :1, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:22:020207:1033, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЮРЬЕВЕЦКИЙ РАЙОН, С.ЁЛНАТЬ, УЛ. ЛЕСНАЯ, Д. 7, ПОМ.6,7,8, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ: 49 (СОРОК ДЕВЯТЬ) 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).

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 48,4 кв.м., этаж 1, кадастровый номер: 37:22:020207:1033, расположенное по адресу: Ивановская область, Юрьевецкий район, с.Елнать, ул.Лесная, д.7, пом.6,7,8.																		
Состав и характеристики объекта оценки	<p>Объект капитального строительства – помещение, назначение: нежилое, общей площадью 48,4 кв.м., этаж 1, кадастровый номер: 37:22:020207:1033, расположенное по адресу: Ивановская область, Юрьевецкий район, с.Елнать, ул.Лесная, д.7, пом.6,7,8.</p> <table border="1" data-bbox="375 785 1182 1041"> <thead> <tr> <th>Показатель</th> <th>Значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Площадь, кв.м</td> <td>48,4</td> </tr> <tr> <td>Тип</td> <td>Нежилое помещение</td> </tr> <tr> <td>Назначение</td> <td>Нежилое</td> </tr> <tr> <td>стены</td> <td>бревенчатые</td> </tr> <tr> <td>перегородки</td> <td>деревянные</td> </tr> <tr> <td>перекрытия</td> <td>Деревянное утепленное</td> </tr> <tr> <td>крыша</td> <td>шиферная</td> </tr> <tr> <td>проемы</td> <td>Простые, деревянные</td> </tr> </tbody> </table>	Показатель	Значение	Площадь, кв.м	48,4	Тип	Нежилое помещение	Назначение	Нежилое	стены	бревенчатые	перегородки	деревянные	перекрытия	Деревянное утепленное	крыша	шиферная	проемы	Простые, деревянные
Показатель	Значение																		
Площадь, кв.м	48,4																		
Тип	Нежилое помещение																		
Назначение	Нежилое																		
стены	бревенчатые																		
перегородки	деревянные																		
перекрытия	Деревянное утепленное																		
крыша	шиферная																		
проемы	Простые, деревянные																		
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>В отчете оценивается право собственности</p> <p>Право оперативного управления на помещение, назначение: нежилое, общей площадью 48,4 кв.м., этаж 1, кадастровый номер: 37:22:020207:1033, расположенное по адресу: Ивановская область, Юрьевецкий район, с.Елнать, ул.Лесная, д.7, пом.6,7,8 зарегистрировано на Областное государственное казенное учреждение «Кинешемское лесничество», ИНН 3713000520, ОГРН 1023701592881 от 24.12.2002 г., согласно свидетельства о государственной регистрации права 37-СС №609728 от 05.05.2015 г..</p> <p>Право собственности на помещение, назначение: нежилое, общей площадью 48,4 кв.м., этаж 1, кадастровый номер: 37:22:020207:1033, расположенное по адресу: Ивановская область, Юрьевецкий район, с.Елнать, ул.Лесная, д.7, пом.6,7,8 зарегистрировано на Ивановскую область, согласно свидетельства о государственной регистрации права 37-СС №609727 от 05.05.2015 г..</p> <p>Согласно данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером: 37:22:020207:1033 ограничений (обременений) права: не зарегистрировано.</p>																		

Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для продажи.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки необходимы для продажи. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, никакая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	29 сентября 2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.</p> <p>Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объектов оценки.</p> <p>Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.</p> <p>Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.</p> <p>Если в качестве информации, существенной для определения стоимости Объектов оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.</p> <p>Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.</p> <p>Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.</p> <p>Оценщик для получения итоговой стоимости Объектов оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости Объектов оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.</p> <p>Если в рамках применения какого-либо подхода Оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости Объектов оценки, установленной в результате примене-</p>

	<p>ния подхода.</p> <p>При согласовании результатов расчета стоимости Объектов оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.</p> <p>Выбранный Оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.</p>
<p>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</p>	<p>Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.</p> <p>Отраслевые эксперты при проведении работ не привлекаются.</p> <p>В ходе проведения оценки не требуется указать прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем и определить размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки.</p>

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

3.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В ходе проведения работ по оценке Оценщиком применялись следующие стандарты оценочной деятельности:

- 1) Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297;
- 2) Федеральный стандарт оценки «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298;
- 3) Федеральный стандарт оценки «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299;
- 4) Федеральный стандарт оценки «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 года N 611.

Дополнительно Оценщик руководствовался Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включая Правила деловой и профессиональной этики.

3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Общие понятия оценки

Ниже приведены общие понятия оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО № 1).

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Анализ этих пунктов ФСО-3 с учетом показывает, что речь идет о точном описании объекта оценки, его количественных и качественных характеристиках, влияющих на стоимость. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора наиболее более полной информации о рынке, существенной и достоверной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для подходов к оценке получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в отчете, а копии представленной документации, согласно п. 10 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

8.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1. Сведения об имущественных правах

Право оперативного управления на помещение, назначение: нежилое, общей площадью 48,4 кв.м., этаж 1, кадастровый номер: 37:22:020207:1033, расположенное по адресу: Ивановская область, Юрьевецкий район, с. Елнать, ул. Лесная, д.7, пом.6,7,8 зарегистрировано на Областное государственное казенное учреждение «Кинешемское лесничество», ИНН 3713000520, ОГРН 1023701592881 от 24.12.2002 г., согласно свидетельства о государственной регистрации права 37-СС №609728 от 05.05.2015 г..

Право собственности на помещение, назначение: нежилое, общей площадью 48,4 кв.м., этаж 1, кадастровый номер: 37:22:020207:1033, расположенное по адресу: Ивановская область, Юрьевецкий район, с. Елнать, ул. Лесная, д. 7, пом. 6,7,8 зарегистрировано на Ивановскую область, согласно свидетельства о государственной регистрации права 37-СС №609727 от 05.05.2015 г..

Данные о балансовой стоимости -319 193,60 руб., остаточная стоимость-0,00 руб.

8.4.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online в отношении объектов капитального строительства с кадастровым номером: 37:22:020207:1033 ограничений (обременений) права: не зарегистрировано.

железнодорожной станции **Кинешма**. Город занимает площадь в 8 км². Высота центра города — 130 м над **уровнем моря**. Высота уровня «Юрьевецкого моря» — Горьковского водохранилища — 84 м. Ширина водохранилища напротив города до 15 км.

В результате визуального осмотра были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объекта оценки. На рисунках приведены снимки местоположения объекта оценки.



Характеристика местоположения объектов оценки, приведена в следующей таблице:

Таблица 10. Описание местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Россия, Ивановская область, Юрьевоцкий район, с. Елнать, ул. Лесная, д. 7, пом. 6,7,8	Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС №609728 от 05.05.2015 г.. Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС №609727 от 05.05.2015 г.
Улица	ул. Лесная	Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС №609728 от 05.05.2015 г.. Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС №609727 от 05.05.2015 г.
Локальное местоположение	Объект находится в с. Елнать, ул. Лесная	Интернет-портал: https://yandex.ru/maps
Преобладающая застройка микрорайона	Преобладающая застройка - смешанная, в пешеходной доступности находятся жилые многоэтажные дома и другие объекты социальной инфраструктуры	Визуальный осмотр
Транспортная и пешеходная доступность	Подъездные пути заасфальтированы, находятся в удовлетворительном состоянии. Подъезд к объекту оценки возможен в любое время года.	Визуальный осмотр
Характеристика инфраструктуры	Социальная инфраструктура характеризуется как развитая. В пределах пешеходной доступности имеются жилые многоэтажные дома и другие объекты социальной инфраструктуры	Визуальный осмотр
Экологические факторы	Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические факторы не влияют.	Визуальный осмотр
Состояние прилегающей территории, наличие подъездных путей	Подъездные пути находятся в удовлетворительном состоянии, подъезд возможен в любое время года	Визуальный осмотр
Близость к транспортным магистралям	Объект оценки расположен на ул. Лесная, являющейся одной из оживленных улиц города.	Интернет портал: https://maps.yandex.ru/ Визуальный осмотр
Дополнительная существенная информация	Не обнаружено	

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

8.4.5. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Основные характеристики объекта капитального строительства, входящего в объект оценки, приведены в следующей таблице:

Таблица 11. Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Площадь, кв.м	48,4
Тип	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Стены	бревенчатые
Перегородки	деревянные
Перекрытия	Деревянное утепленное
Крыша	шиферная
Проемы	Простые, деревянные

3.4.6. Сведения об износе

Физический износ

В качестве физического износа понимается материальное снашивание средств труда (основных фондов), постепенная утрата ими своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного потребления, вследствие воздействия сил природы, а также чрезвычайных обстоятельств (пожаров, наводнений и т.п.).

Таблица 12. Расчет физического износа нежилого здания

Конструктивные элементы	Удельный вес, % согласно справочника Коинвест Общественные здания 2016 г стр.173	Фактический физический износ элемента в %	Доля физического износа элементов в общем физическом объеме здания в %
Фундаменты	3,02%	60%	1,81%
Стены наружные	21,98%	60%	13,19%
Стены внутренние	5,99%	60%	3,59%
Перекрытия	9,99%	70%	6,99%
Кровля	7,01%	75%	5,26%
Проемы	9,99%	90%	8,99%
Полы	11,99%	95%	11,39%
Внутренняя отделка	9,99%	80%	7,99%
Прочие конструкции	5,99%	95%	5,69%
Особо строительные работы	7,01%	95%	6,66%
Электроосвещение	4,00%	95%	3,80%
Слаботочные системы	3,02%	95%	2,87%
Итого	100%		78,24%
Итого округленно			78,00%

Таким образом, физический износ здания составляет округленно 78%

Функциональное устаревание

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резко-

	<p>му снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Функциональное устаревание первой формы наиболее характерно для машин и сооружений, которые в своей основной конструкции в течение длительного времени не претерпевают серьезных изменений. Вторая форма функционального износа связана с появлением новой, более производительной и экономичной техники в результате научно-технического прогресса. Возрастает её эффективность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации управления, большей надёжности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей техники безопасности труда и т. д. Это ведёт к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с относительным снижением их эффективности. Вторая форма функционального устаревания действует с наибольшей силой в первый период введения новых машин, установок, приборов; она особенно характерна для машинной техники. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды подвергаются функциональному устареванию одновременно в обеих формах.</p> <p>Функциональное устаревание также может наблюдаться также в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества.</p> <p>В отношении исследуемого нежилого здания функциональное устаревание не выявлено.</p>
<p>Внешнее (экономическое) устаревание</p>	<p>Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей.</p> <p>Характеристика устаревания исследуемого нежилого здания</p> <p>Устаревание, понимаемое как потеря стоимости имущества в связи с функциональным и внешним обесценением. Элементы отделки нежилого здания выполнены с применением материалов, актуальных для времени строительства объекта.</p> <p>Экономические внешние факторы. Для исследуемого нежилого здания были рассмотрены следующие группы факторов:</p> <p>1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения исследуемо-</p>

го нежилого здания);
 2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории исследуемого нежилого здания);
 3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

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

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

8.4.7. 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 Объекта оценим следующие факторы, оказывающие влияние на время ликвидности.

Таблица 13. Факторы ликвидности

Показатели	Высокая ликвидность	Средняя ликвидность	Низкая ликвидность
Наличие и величина спроса	Много продавцов и покупателей	Небольшое количество покупателей и продавцов	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 помещения намного выше помещений аналогов
Примерный срок реа-	1-2	3-6	7-18

Показатели	Высокая ликвидность	Средняя ликвидность	Низкая ликвидность
дизации, мес.			

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Рынок коммерческой недвижимости в с.Елнать средне развит, поэтому можно отметить, **спрос и предложение носит единичный характер.**

Эластичность спроса по цене. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении нежилой недвижимости на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести такую недвижимость. **Можно отметить низкую эластичность.**

Состояние имущества на предмет износа. Изношенный объект оценки в меньшей степени ликвиден, нежели относительно новое; не требующее больших затрат на восстановление. **Оцениваемый объект требует текущего и капитального ремонта.**

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 может приносить доход без дополнительных капитальных вложений. **Объект функционально непригоден, необходимы крупные дополнительные капиталовложения.**

Местоположение объекта также влияет на степень его ликвидности. Оцениваемый объект имеет удовлетворительную транспортную доступность, подъездные пути находятся в удовлетворительном состоянии, подъезд на личном транспорте возможен в любое время года. **Поэтому можно сделать вывод о средней транспортной и пешеходной доступности.**

Площадь объекта оценки сравнивается с объектами-аналогами, которые представлены на рынке. При существенном превышении площади аналогов над площадью оцениваемого, степень ликвидности объекта снижается. **Согласно данным о предложениях, можно отметить, что площадь объекта сопоставима с объектами аналогами.**

Таким образом, на основании проведенного анализа оценщик пришел к выводу о том, что объект оценки может относиться к группе **низколиквидного** имущества со сроком реализации от 7 до 18 месяцев (средняя эластичность по цене).

Потенциальные покупатели объекта оценки – это юридические лица и /или физические лица, имеющие возможность купить объект оценки, которые характеризуются финансовой возможностью совершать сделки по покупке.

8.4.8. 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.

8.5. 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 результатам визуального осмотра, объект оценки нежилое здание рассматривается в качестве нежилого здания.

Согласно результатам визуального осмотра, объект оценки нежилое здание рассматривается в качестве офисно-торгового объекта свободного назначения.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками, Объект может рассматриваться как здание офисно-торгового объекта свободного назначения.

Вывод: наиболее эффективное использование нежилого здания соответствует текущему характеру, то есть как здания офисно-торгового объекта свободного назначения.

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

9.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Промышленное производство в августе 2021 г.² по оценке, превысило допандемический уровень на 0,2%¹. По сравнению с августом 2020 г. выпуск вырос на 4,7% г/г (после 7,2% г/г в июле 2021 года), к августу 2019 г. – на 0,5% (1,1% в июле к июлю 2019 года). В обрабатывающей промышленности допандемический уровень, по оценке, в августе текущего года превышен на 2,2%. Рост выпуска обрабатывающей промышленности в августе к августу 2019 г. составил 3,9% (к августу 2020 г. – 3,1%). Основной вклад в рост внесли отрасли пищевой промышленности – рост на 9,6% к уровню августа 2019 г. (6,6% к августу 2020 г.), а также химического комплекса – на 18,0% (7,7% г/г), деревообрабатывающей промышленности – на 10,0% (9,5% г/г), производство строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции – 4,4% (6,5% г/г). В машиностроительной отрасли рост производства к уровню августа 2019 г. составил 6,7%, при этом относительно августа 2020 г. отмечается незначительное снижение объемов выпуска – на -0,3% г/г. В нефтепереработке по итогам августа объем производства снизился относительно уровня августа 2019 г. на -3,4%, при этом относительно августа 2020 г. сохраняется положительная динамика (рост на 5,6% г/г). Добыча полезных ископаемых продолжает вносить отрицательный вклад в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году. В августе относительно уровня августа 2019 г. выпуск был ниже на -4,8%, допандемического уровня – на -3,8%. Основным фактором, сдерживающим выпуск, остается действие ограничений в нефтяной отрасли в рамках соглашения ОПЕК+. При этом положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно августа 2019 г. вносят добыча металлических руд (2,8%), угля (0,3%), а также предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (10,4%). При этом по отношению к уровню августа 2020 г. рост выпуска наблюдается во всех отраслях добывающей промышленности.

За неделю с 14 по 20 сентября темпы роста потребительских цен составили 0,10% (0,04% неделей ранее). В продовольственном сегменте рост цен на плодоовощную продукцию составил +0,27% после снижения на -0,71% неделей ранее, а на продукты питания за исключением овощей и фруктов сохранился на уровне 0,3%. На непродовольственные товары динамика цен стабильная (+0,06% после +0,04%), в том числе за счет

² https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА

Фото №1

Фото №4

Фото №2



Фото №5



Фото №3



Фото №6



Φοτο№13



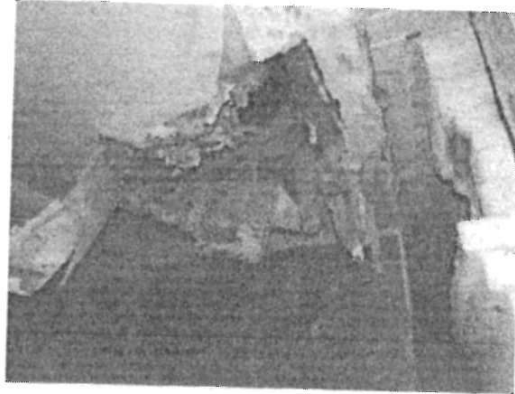
Φοτο№16



Φοτο№14



Φοτο№17



Φοτο№15



Φοτο№18

