

Специализированная оценочная фирма

АСЭКСПЕРТ

ИНН/КПП 3702636723 / 370201001 ОГРН 1103702030376

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

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 120/05/2023

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ИВАНОВО,
УЛ. ЯКОВА ГАРЕЛИНА, Д. 45.**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	22 МАЯ 2023 Г.
ДАТА ОЦЕНКИ:	16 МАЯ 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 К ОЦЕНКЕ	4
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
3.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ОЦЕНЩИКА	7
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
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	13
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. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	24
8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	24
8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ	28
8.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ИВАНОВО	29
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ	40
8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	49
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	52
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	70
9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	83
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	84
10.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	84
10.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	84
10.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	88
11. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	89
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	91

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 120/05/2023 от 16 мая 2023 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

Объект оценки	Объекты недвижимости - нежилое здание, площадь 210 кв.м, этажность: 2 (в том числе подвал), кадастровый номер: 37:24:020165:48, с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для медицинского колледжа, площадь 474 кв. м, кадастровый номер 37:24:020165:20, с движимым имуществом, неразрывно связанным со зданием, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д.45.																								
Состав объекта оценки	<p>Объект капитального строительства- нежилое здание, площадь 210 кв.м, этажность: 2 (в том числе подвал), кадастровый номер: 37:24:020165:48. Адрес объекта: Ивановская область, г.Иваново, ул.Якова Гарелина, д.45 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для медицинского колледжа, площадь 474 кв. м, кадастровый номер 37:24:020165:20. Местоположение участка: Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д.45.</p> <table border="1"><thead><tr><th>№ п/п</th><th>Инвентарный номер</th><th>Наименование объекта</th><th>Единица измерения</th><th>Кол-во</th><th>Балансовая стоимость, руб.</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>11228116910794</td><td>Ворота распашные металлические</td><td>шт.</td><td>1</td><td>34 266,60</td></tr><tr><td>2</td><td>21629304700450</td><td>Котел АОГВ -29-1 Жуковский</td><td>шт.</td><td>1</td><td>10 967,50</td></tr><tr><td>3</td><td>21433131201702</td><td>Сигнализатор загазованности СИКЗ-20-И-О-1</td><td>шт.</td><td>1</td><td>5 650,00</td></tr></tbody></table>	№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта	Единица измерения	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	1	11228116910794	Ворота распашные металлические	шт.	1	34 266,60	2	21629304700450	Котел АОГВ -29-1 Жуковский	шт.	1	10 967,50	3	21433131201702	Сигнализатор загазованности СИКЗ-20-И-О-1	шт.	1	5 650,00
№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта	Единица измерения	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.																				
1	11228116910794	Ворота распашные металлические	шт.	1	34 266,60																				
2	21629304700450	Котел АОГВ -29-1 Жуковский	шт.	1	10 967,50																				
3	21433131201702	Сигнализатор загазованности СИКЗ-20-И-О-1	шт.	1	5 650,00																				
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	<p>В отчете оценивается право собственности Право собственности на объект капитального строительства с кадастровым номером 37:24:020165:48 принадлежит Ивановской области рег.№ 37-37-01/234/2012-100 от 29.09.2012 Право оперативного управления на объект капитального строительства принадлежит ОГБПОУ «Ивановский медицинский колледж» 37-37-01/109/2005-698 от 09.08.2005 Земельный участок с кадастровым номером 37:24:020165:20 находится в постоянном (бессрочном) пользовании, рег.№ 37-37-01/045/2006-027 от 02.02.2006 Собственность рег. № 37-37-01/234/2012-111 от 27.09.2012 Согласно данным сайта https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 37:24:020165:48 ограничений прав не зарегистрировано. Согласно данным сайта https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:24:020165:20 зарегистрировано ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 20.09.2016 г.</p>																								
Дата оценки	16 мая 2023 года																								
Дата составления и порядковый номер отчета	Отчет № 120/05/2023 от 22 мая 2023 г.																								

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

Наименование объекта	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Объект капитального строительства- нежилое здание, площадь 210 кв.м, этажность: 2 (в том числе подвал), кадастровый номер: 37:24:020165:48. Адрес объекта: Ивановская область, г.Иваново, ул.Якова Гарелина, д.45	4 448 430	3 680 609	Не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для медицинского колледжа, площадь 474 кв. м, кадастровый номер 37:24:020165:20. Местоположение участка: Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д.45.	2 570 976	Не применялся	Не применялся

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА - НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ПЛОЩАДЬ: 210 КВ.М, ЭТАЖНОСТЬ: 2 (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОДВАЛ), КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:24:020165:48 С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 37:24:020165:20, С ДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, НЕРАЗРЫВНО СВЯЗАННЫМ СО ЗДАНИЕМ, АДРЕС (МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ) ОБЪЕКТА: ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ИВАНОВО, УЛ. ЯКОВА ГАРЕЛИНА, Д. 45, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, С УЧЕТОМ НДС СОСТАВЛЯЕТ:

4 116 600 (ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА СТО ШЕСТНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, с НДС, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Объект капитального строительства – нежилое здание, площадь: 210 кв.м, этажность: 2 (в том числе подвал), кадастровый номер: 37:24:020165:48 адрес (местонахождение) : Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45	1 520 000 (Один миллион пятьсот двадцать тысяч)	1 266 667 (Один миллион двести шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят семь)
Земельный участок, площадь: 474 кв.м, кадастровый номер 37:24:020165:20, адрес (местонахождение) : Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45	2 570 000 (Два миллиона пятьсот семьдесят тысяч)	2 570 000 (Два миллиона пятьсот семьдесят тысяч)
Ворота распашные металлические (расчет см. Приложение к Отчету)	15 200 (Пятнадцать тысяч двести)	12 667 (Двенадцать тысяч шестьсот шестьдесят семь)
Котел АОГВ 29-1 Жуковский (расчет см. Приложение к Отчету)	9 900 (Девять тысяч девятьсот)	8 250 (Восемь тысяч двести пятьдесят)
Сигнализатор загазованности СИКЗ-20-И-О-1 (расчет см. Приложение к Отчету)	1 500 (Одна тысяча пятьсот)	1 250 (Одна тысяча двести пятьдесят)

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое здание, площадь: 210 кв.м, этажность: 2 (в том числе подвал), кадастровый номер: 37:24:020165:48 с земельным участком, кадастровый номер 37:24:020165:20, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д.45.																																			
Состав объекта оценки	<p>Состав объекта оценки: Объекты недвижимости</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Объект</th> <th style="width: 25%;">Кадастровый номер</th> <th style="width: 15%;">Площадь, кв. м</th> <th style="width: 35%;">Адрес</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Здание (нежилое)</td> <td>37:24:020165:48</td> <td>210</td> <td rowspan="2">г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45</td> </tr> <tr> <td>Земельный участок</td> <td>37:24:020165:20</td> <td>474</td> </tr> </tbody> </table> <p>Движимое имущество</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">№ п/п</th> <th style="width: 15%;">Инвентарный номер</th> <th style="width: 30%;">Наименование объекта</th> <th style="width: 10%;">Единица измерения</th> <th style="width: 10%;">Кол-во</th> <th style="width: 25%;">Балансовая стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>11228116910794</td> <td>Ворота распашные металлические</td> <td>шт.</td> <td>1</td> <td>34 266,60</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>21629304700450</td> <td>Котел АОГВ -29-1 Жуковский</td> <td>шт.</td> <td>1</td> <td>10 967,50</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>21433131201702</td> <td>Сигнализатор загазованности СИКЗ-20-И-О-1</td> <td>шт.</td> <td>1</td> <td>5 650,00</td> </tr> </tbody> </table>	Объект	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес	Здание (нежилое)	37:24:020165:48	210	г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45	Земельный участок	37:24:020165:20	474	№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта	Единица измерения	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	1	11228116910794	Ворота распашные металлические	шт.	1	34 266,60	2	21629304700450	Котел АОГВ -29-1 Жуковский	шт.	1	10 967,50	3	21433131201702	Сигнализатор загазованности СИКЗ-20-И-О-1	шт.	1	5 650,00
Объект	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес																																	
Здание (нежилое)	37:24:020165:48	210	г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45																																	
Земельный участок	37:24:020165:20	474																																		
№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта	Единица измерения	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.																															
1	11228116910794	Ворота распашные металлические	шт.	1	34 266,60																															
2	21629304700450	Котел АОГВ -29-1 Жуковский	шт.	1	10 967,50																															
3	21433131201702	Сигнализатор загазованности СИКЗ-20-И-О-1	шт.	1	5 650,00																															
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 на объект оценки. Право собственности на объект оценки принадлежит Ивановской области</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Объект</th> <th style="width: 25%;">Кадастровый номер</th> <th style="width: 30%;">Запись регистрации</th> <th style="width: 20%;">Вид ограничения</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Здание</td> <td>37:24:020165:48</td> <td>Собственность 37-37-01/234/2012-100 от 29.09.2012</td> <td>Не зарегистрированы</td> </tr> </tbody> </table> <p>Право оперативного управления на объект оценки принадлежит ОГБПОУ «Ивановский медицинский колледж»</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Объект</th> <th style="width: 25%;">Кадастровый номер</th> <th style="width: 30%;">Запись регистрации</th> <th style="width: 20%;">Вид ограничения</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Здание</td> <td>37:24:020165:48</td> <td>Оперативное управление 37-37-01/109/2005-698 от 09.08.2005</td> <td>Не зарегистрированы</td> </tr> </tbody> </table> <p>Согласно данным сайта https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 37:24:020165:48 ограничений прав не зарегистрировано. Согласно данным сайта https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:24:020165:20 зарегистрировано ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 20.09.2016 г.</p>	Объект	Кадастровый номер	Запись регистрации	Вид ограничения	Здание	37:24:020165:48	Собственность 37-37-01/234/2012-100 от 29.09.2012	Не зарегистрированы	Объект	Кадастровый номер	Запись регистрации	Вид ограничения	Здание	37:24:020165:48	Оперативное управление 37-37-01/109/2005-698 от 09.08.2005	Не зарегистрированы																			
Объект	Кадастровый номер	Запись регистрации	Вид ограничения																																	
Здание	37:24:020165:48	Собственность 37-37-01/234/2012-100 от 29.09.2012	Не зарегистрированы																																	
Объект	Кадастровый номер	Запись регистрации	Вид ограничения																																	
Здание	37:24:020165:48	Оперативное управление 37-37-01/109/2005-698 от 09.08.2005	Не зарегистрированы																																	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества для продажи.																																			
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»																																			
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты рыночной стоимости предполагается использовать 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, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, от-																																			

	личных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Предпосылки стоимости	Использование объекта оценки для совершения сделки с ним.
Дата оценки	16 мая 2023 г., осмотр объекта согласуется в отдельном порядке, но не позднее 7 календарных дней с даты подписания договора.
Специальные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже, в разделе 6.
Иные существенные допущения	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.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Информация, взятая из открытых источников, считается достоверной, не содержащей скрытых факторов, которые могут существенно повлиять на её понимание. 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. 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. 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
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Документы на объект оценки
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 требова-	Не предусмотрены

ния к отчету об оценке	
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не требуется

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 4. Сведения о Заказчике

Полное наименование	Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Ивановский медицинский колледж»
Сокращенное наименование	ОГБПОУ «Ивановский медицинский колледж»
ОГРН	1033700060195
Дата государственной регистрации	04.02.2003
Местонахождения	153040, Ивановская обл., г. Иваново, ул. Любимова, д.1

3.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ ОЦЕНЩИКА

Таблица 5. 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 оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт», ИНН/КПП 3702636723 / 370201001
Ответственность юридического лица	Профессиональная ответственность организации застрахована в страховой компании СПАО «Ингосстрах», договор страхования ответственности страхователя ООО «Асэксперт» № 433-561-117342/22, лимит ответственности 5 000 000 руб., срок страхования с 7 ноября 2022 года по 6 ноября 2023 года.
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: asexpert37@mail.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.
--	---

3.3. 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	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.). Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 23.03.2018 г. № 2494. Член союза финансово-экономических судебных экспертов , зарегистрирован в Минюсте России 22 января 2016 года за № 1097799028194, свидетельство о включении в реестр членов № 70 от 02.02.2016.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Высшее экономическое образование: Ивановский государственный энергетический университет им. В.И. Ленина, г. Иваново, специальность «Менеджмент», диплом АВС 0045684 от 18 июня 1997 года Высшее юридическое образование: Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова, г. Москва, диплом магистра 107718 1260186 от 31 января 2022 г. 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. 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. Свидетельство об избрании в состав Экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.10.2021 г. № 2494/2. 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>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 N 771802297023 от 20 февраля 2020 года по дополнительной профессиональной программе «Проверка отчетов об оценке, подготовленных в целях оспаривания кадастровой стоимости», выданный Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», г. Москва, регистрационный номер 15.16.И/ПК-213, 20 февраля 2020 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации N180002225837 от 10 апреля 2020 года по дополнительной профессиональной программе «Интеллектуальная собственность в цифровой экономике: от заявки до внедрения», выданный Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральный институт промышленной собственности», г. Москва, регистрационный номер 15-02465-50 ПК, 10 апреля 2020 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации 771802822530 регистрационный номер 23/13255 от 14 января 2022 г. по дополнительной профессиональной программе «ESG-трансформация. Базовый курс», ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» г. Москва.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации N 040000263015 от 23 декабря 2021 года по дополнительной профессиональной программе «Квантовые оптические технологии коммуникаций», выданный Федеральным государственным автономным образовательным учреждением «Национальный исследовательский технологический университет МИСиС», г. Москва, регистрационный номер ЦКК720-13015, 23 декабря 2021 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 № 019930-2 от 31 мая 2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 31 мая 2021 г № 201, сроком на 3 года, 007668 – КА2.</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</p>
--	---

	«Федеральный ресурсный центр» от 31 мая 2021 г № 201, сроком на 3 года, 003219 – КАЗ.
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	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. 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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 года N 327.

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.

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

2. 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.

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

4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными. 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.

5. 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.

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

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

8. 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 судебного решения.

6. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оценщик исходил из того, что земельный участок 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 объекта. Ему следует полагаться на достоверность информации о размерах объекта оценки, 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. 10.3);
- выбора объектов-аналогов;
- принятия решения о (не)внесении корректировок;
- определения уместного уровня округления (<https://srosovet.ru/content/editor/metodicheskie-gazyasneniya.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) «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);

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) Материалы общероссийского информационно-аналитического и научно-практического журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации».
- 3) Щербина Л.В. Общая теория статистики. – М.: Эксмо, 2008. — 32 с.
- 4) Справочник оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л.А.. Земельные участки. Часть 1. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022.
- 5) Справочник оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л.А.. Земельные участки. Часть 2. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022.
- 6) Справочник оценщика недвижимости-2021 под ред. Лейфера Л.А., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021.
- 7) Справочник оценщика недвижимости-2021 под ред. Лейфера Л.А., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021.

- 8) Справочник оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л.А., Операционные расходы для коммерческой недвижимости – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022.

III. Специализированные информационные источники:

- 1) Официальный сайт Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Режим доступа: <http://srosovet.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 Департамента экономического развития и торговли Ивановской области. Режим доступа: <http://derit.ivanovoobl.ru/>;
 - 5) Официальный сайт Территориального органа Федеральной Службы государственной статистики по Ивановской области. Режим доступа: <http://ivanovo.gks.ru/>;
 - 6) Интернет-портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Режим доступа: <https://portal.rosreestr.ru/>;
 - 7) Портал бесплатных объявлений «Авито». Режим доступа: <http://www.avito.ru/ivanovo>;
 - 8) Архив объявлений: <https://ruads.org>;
 - 9) Портал «Циан» <https://ivanovo.cian.ru>;
 - 10) Сайт Ассоциации «СтатРиелт». Режим доступа: <https://statrielt.ru>;
 - 11) Таблица месячной и годовой инфляции России, выраженной в % относительно предыдущего периода. Режим доступа: http://уровень-инфляции.рф/таблица_инфляции.aspx;
 - 12) Портал «Яндекс.Карты». Режим доступа: <https://maps.yandex.ru>;
- В отчете могут быть использованы и другие источники информации.

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

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

1. Копия Выписки из ЕГРН на здание с кадастровым номером 137:24:020165:48 от 30.03.2023 г.
2. Копия технического паспорта здания от 17.05.2004 г.
3. Копия технического плана здания от 14.10.2020 г.

7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.3.1. Сведения об имущественных правах

В отчете оценивается право собственности

Право собственности на объект капитального строительства с кадастровым номером 137:24:020165:48 принадлежит Ивановской области рег.№ 37-37-01/234/2012-100 от 29.09.2012

Право оперативного управления на объект капитального строительства принадлежит ОГБПОУ «Ивановский медицинский колледж» 37-37-01/109/2005-698 от 09.08.2005

Земельный участок с кадастровым номером 137:24:020165:20 находится в постоянном (бессрочном) пользовании, рег.№ 37-37-01/045/2006-027 от 02.02.2006.
Собственность рег. № 37-37-01/234/2012-111 от 27.09.2012

7.3.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно данным сайта <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online> в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 137:24:020165:48 ограничений прав не зарегистрировано.

Согласно данным сайта <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online> в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:24:020165:20 зарегистрировано ограничение прав, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

Сведения об объекте

Здание

Дата обновления информации: 30.03.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Сведения о кадастровой стоимости

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	37.24.020165.49
Дата присвоения кадастрового номера	09.12.2011

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Барелина, д. 45
Площадь, кв.м	210
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Деревянные
Год завершения строительства	1937

Ранее присвоенные номера

Условный номер	37-37-01/109/2005-699
Инвентарный номер	24.01.001.010.618960
Инвентарный номер	1942
Иной номер	24.01.001.010.618960

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 37-37-01/234/2012-100 от 27.09.2012
	Оперативное управление № 37-37-01/109/2005-699 от 09.09.2005

Согласно данным сайта <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online> в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:24:020165:20 зарегистрировано ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 20.09.2016 г.

Сведения об объекте

Земельный участок

Дата обновления информации: 14.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	37.24.020165.20
Дата присвоения кадастрового номера	18.08.2004

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Якова Барелина, дом 45
Площадь, кв.м	474
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для иждивенского колледжа

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2397454.08
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	11.01.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	37.24.02.01.65.0020
-------------------	---------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Постоянное (бессрочное) пользование № 37-37-01/045/2006-027 от 02.02.2006
	Собственность № 37-37-01/234/2012-111 от 27.09.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 20.09.2016

7.3.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект не эксплуатируется, так как находится в состоянии, требующем капитальный ремонта. Согласно визуальному осмотру, к зданию подведены инженерные коммуникации, такие как электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.

7.4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.4.1. Местоположение и транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д.45.

Иваново – город в центральной России на берегу реки Уводь, административный центр Ивановской области. Население 404 598 чел. (на янв. 2023 год). Город расположен в 290 км к северо-востоку от Москвы и примерно в 100 км от Ярославля, Владимира и Костромы. Через Иваново проходят российские автодороги федерального значения А113 и М7 «Волга», трассы Р79 и Р152. В северной части города находится станция Иваново Северной железной дороги. Северо-западные районы города пересекает самая длинная в России электрифицированная узкоколейная железная дорога, обслуживающая Ивановский силикатный завод. Воздушное сообщение осуществляется с помощью гражданского аэропорта и военно-транспортного аэродрома. В Иваново находятся девять вузов, 7 филиалов вузов, 24 средних специальных учебных заведений и школы.

Экономика города Иваново составляет совокупность промышленных предприятий, а также предприятий торговли и сферы услуг, расположенных в городе Иваново. Город развивался в первую очередь как промышленный центр, поэтому здесь существует значительное число промышленных предприятий. В настоящее время ускоренными темпами развивается также торговля и сфера услуг. Существуют предпосылки для развития туризма. Город традиционно считался центром текстильной промышленности. Начиная с пятидесятых годов двадцатого века в городе стали активно создаваться машиностроительные предприятия. 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. Описание местоположения объекта оценки представлено в следующих таблицах и на рисунках:

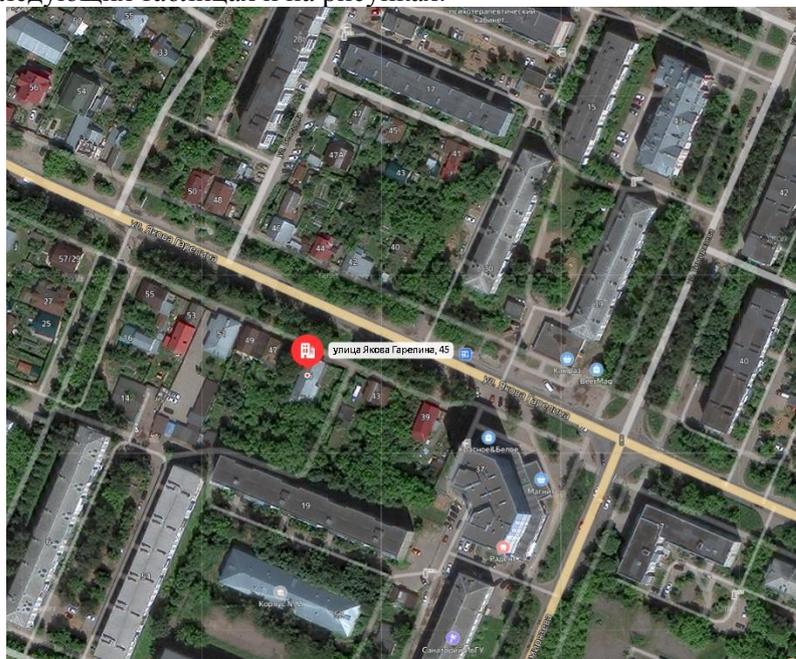


Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки на карте г. Иваново¹

1

https://yandex.ru/maps/5/ivanovo/house/ulitsa_10_avgusta_102_18/YEgYdgdITUwBQFtsfXV4cH9qYQ==/?l=sat%2Cskl&ll=41.003731%2C56.992181&z=15

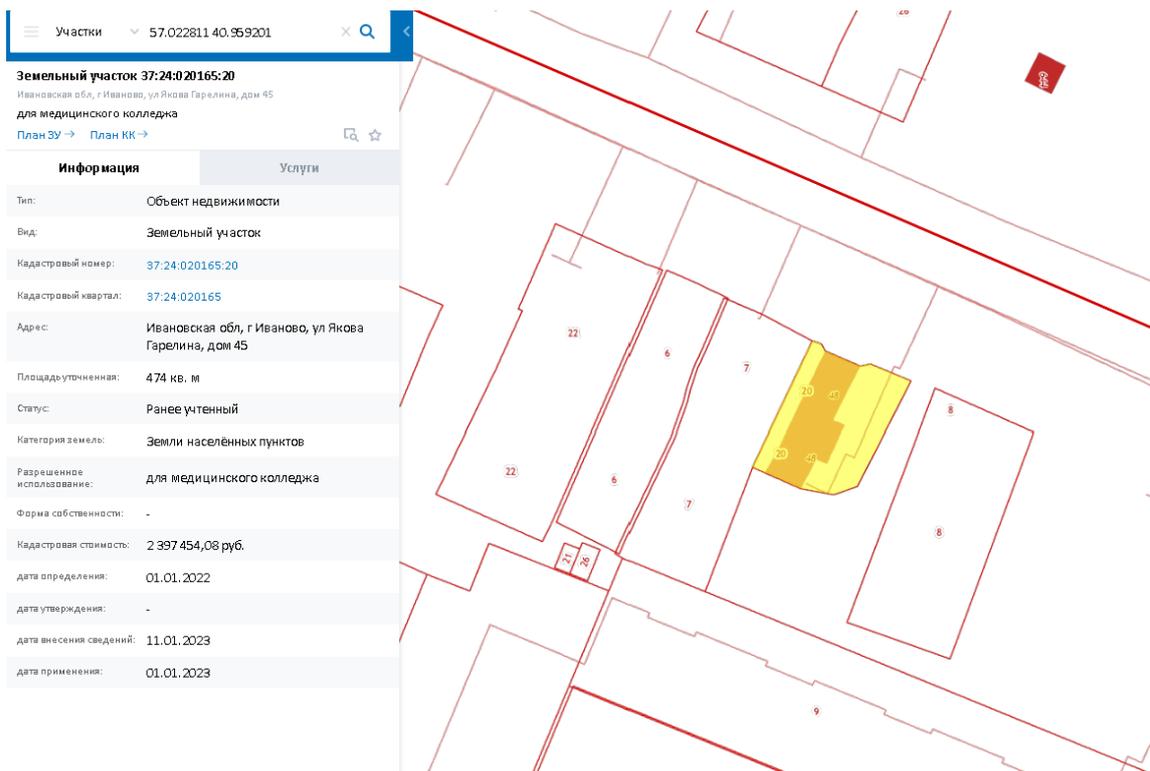


Рисунок 2. Месторасположение объекта оценки на Публичной кадастровой карте г. Иваново²

Таблица 7. Описание местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Россия, Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д.45	Копия Выписки из ЕГРН от 30.03.2023 г.; визуальный осмотр.
Локальное местоположение	Объект оценки находится в Октябрьском районе г. Иваново	Данные сервиса «Яндекс. Карты»
Преобладающая застройка микрорайона	Преобладающая застройка – смешанная (жилая, офисно-торговая).	Данные сервиса «Яндекс. Карты»; визуальный осмотр.
Транспортная и пешеходная доступность	Подъездные пути асфальтовые, находятся в хорошем состоянии.	Визуальный осмотр.
Характеристика социальной инфраструктуры	Инфраструктура характеризуется как развитая. Недалеко от объекта оценки расположены жилые дома, школа, детские сады, магазины.	Данные сервиса «Яндекс. Карты»; визуальный осмотр.
Близость к транспортным магистралям	Объект расположен на ул.Якова Гарелина, с оживленным транспортным движением, в 500-х м от центральной транспортной магистрали – пр. Ленина.	Данные сервиса «Яндекс. Карты»; визуальный осмотр.
Экологические факторы	Состояние окружающей среды удовлетворительное, экологические факторы не влияют.	Данные сервиса «Яндекс. Карты»; визуальный осмотр.
Состояние прилегающей территории, наличие подъездных путей	Подъездные пути асфальтовые, находятся в хорошем состоянии, ведут непосредственно к объекту оценки.	Визуальный осмотр.
Дополнительная существенная информация	Не обнаружено	–

² <https://kadastronavayakarta.com/>

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

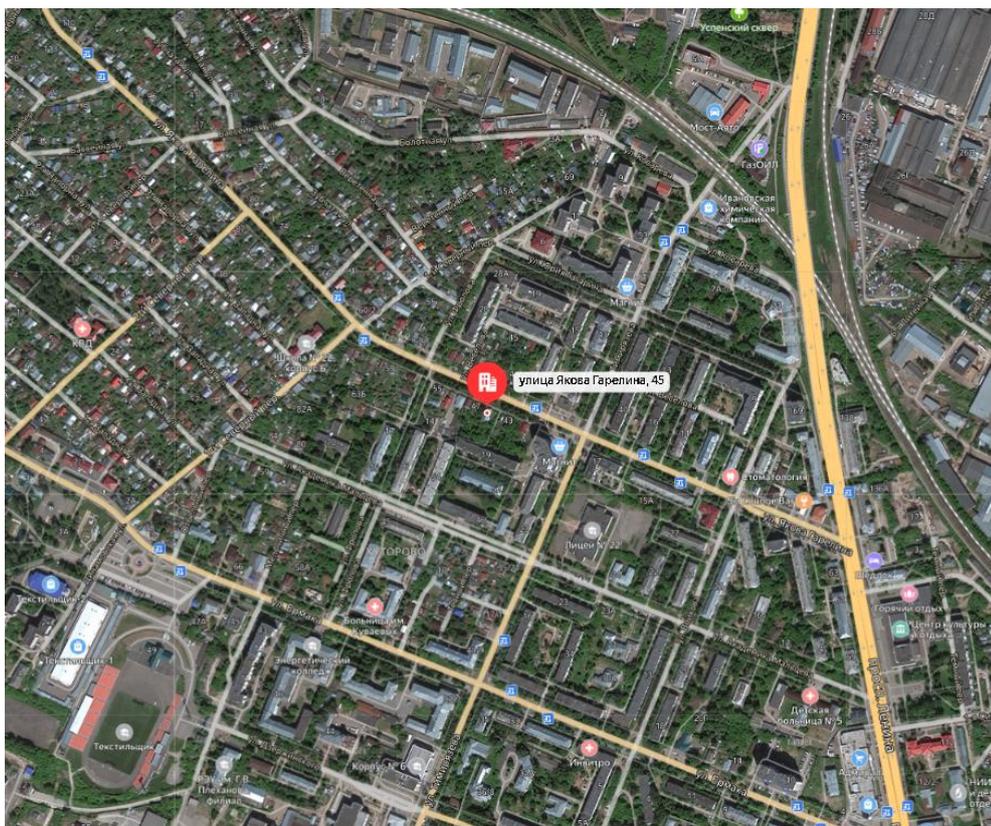


Рисунок 3. Характеристика окружения объекта оценки

7.4.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 8. Нежилое здание с кадастровым номером 37:24:020165:48.
Общая характеристика

Параметры	Содержание
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание многоцелевого назначения
Местоположение объекта	Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д.45
Общая площадь, кв.м.	210
Год постройки	1937
Количество этажей	2, в том числе подземных - 1
Стены	Деревянные
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление
Техническое состояние	Требует капитального ремонта

Нежилое здание с кадастровым номером 37:24:020165:48, входящее в состав объекта оценки, расположено на земельном участке с кадастровым номером 37:24:020165:20.

Таблица 9. Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 37:24:020165:20

Показатель	Содержание
Местоположение	г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д.45
Площадь земельного участка, кв. м	474
Кадастровый номер	37:24:020165:20
Кадастровый квартал	37:24:020165
Категория земель	земли населенных пунктов

Показатель	Содержание
Разрешенное использование	для медицинского колледжа
Рельеф	участок представляет собой ровную площадку
Инженерная инфраструктура, подведенная к объекту капитального строительства	к объекту капитального строительства, расположенному на земельном участке, подведены инженерные коммуникации, такие как электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.
Социальная инфраструктура района расположения земельного участка	В непосредственной близости находятся жилые дома, детские сады, школа, магазины.
Наличие улучшений	
На дату оценки земельный участок с кадастровым номером 37:24:020165:20 является застроенным. На земельном участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 37:24:020165:48.	

7.4.3. 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»³ с учетом фактического срока службы объекта оценки. Год постройки здания – 1937 г., фактический срок службы на дату оценки составляет 86 лет.

Объект оценки с кадастровым номером 37:24:020165:48 имеет деревянные стены и перекрытия, относится к классу конструктивных систем КС-7.

ОЦЕНЩИК.РУ

<p style="text-align: center; margin: 0;">Оценщик.ру</p> <p style="margin: 0;">Новости</p> <p style="margin: 0;">События</p> <p style="margin: 0;">Форум</p> <p style="margin: 0;">Поиск по сайту</p> <p style="margin: 0;">Контакты Реклама</p>	<p style="margin: 0;">Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы</p> <p style="margin: 0; font-size: 0.8em;">Расчет величины физического износа зданий и сооружений согласно исследованию «Величина физического износа объектов капитального строительства»</p>
<p style="text-align: center; margin: 0;">Работа</p> <p style="margin: 0;">Поиск</p> <p style="margin: 0;">Вакансии</p> <p style="margin: 0;">Резюме</p> <p style="margin: 0;">Добавить резюме</p> <p style="margin: 0;">Добавить вакансию</p>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <p style="margin: 0;">Для зданий и сооружений</p> <p style="margin: 0;">Выберите класс здания КС-7</p> <p style="margin: 0;">Укажите возраст здания, в годах 86 В интервале от 0 до 100 лет</p> <p style="text-align: right; margin: 0;"><input type="button" value="Рассчитать"/></p> </div> <p style="margin: 5px 0 0 0;">Результат расчета физического износа по параметрам:</p> <p style="margin: 0 0 0 20px;">Возраст 86</p> <p style="margin: 0 0 0 20px;">Физический износ 57%</p>
<p style="text-align: center; margin: 0;">Оценка</p> <p style="margin: 0;">Методики</p> <p style="margin: 0;">Отчеты об оценке</p>	<p style="margin: 0; font-size: 0.8em;">Тип: Класс конструктивной системы КС-7. Здания. Ограждающие конструкции - древесина; несущие - древесина и другие конструктивные материалы</p>

Физический износ объекта оценки с кадастровым номером 37:24:020165:48 составляет 57%.

При оценке земель поселений в качестве показателей физического износа может рассматриваться ветровая эрозия почв, смыв растительного слоя, образование оврагов, заболачивание земельных участков, произошедшее вследствие неправильной организации водоотведения, а также иные аналогичные факторы. При этом необходимо учитывать тот факт, что показатели физического износа напрямую учитываются только в рамках затратного подхода, который самостоятельно не используется при оценке земельных участков.

Исходя из вышесказанного для земельного участка с кадастровым номером 37:24:020165:20 физический износ, оказывающий существенное влияние на его стоимость, не выявлен.

³ <http://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&type=0&age=94>

Физический износ движимого имущества определен по шкале экспертных оценок, приведенной в Справочнике оценщика машин и оборудования под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Нижний Новгород, 2019, стр. 221, таб. 7.2.1.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа технологических машин и оборудования²²

Таблица 7.2.1

Вид	Состояние объекта оценки - Описание	Диапазон износа $I_{\text{фн}}$, %
Новое	Новый, установленный и неиспользованный объект в отличном состоянии	0 + 5
Очень хорошее	Объект практически новый, использованный в течение очень непродолжительного интервала времени, не требующий замены каких либо его составных частей или комплектующих изделий, а также ремонта	10 + 15
Хорошее	Объект находится в эксплуатации, однако пребывает в отличном состоянии за счет своевременного технического обслуживания и ремонта	20 + 35
Удовлетворительное	Объект находится в продолжительной эксплуатации, может использоваться, однако требует текущего ремонта	40 + 60
Плохое	Объект находится в продолжительной эксплуатации, значительно изношен и требует капитального ремонта	65 + 80
Состояние лома	Объект не подлежит ремонту для восстановления своих функций и может быть продан лишь на разукрупление или лом	85 + 95

Движимое имущество находится в удовлетворительном рабочем состоянии. Износ имущества в соответствии со шкалой определен на уровне 60%

Таким образом, физический износ движимого имущества составляет 60%.

7.4.4. 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 обесценением понимается обесценение 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.

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

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

Таким образом, оцениваемое здание и движимое имущество подвержено физическому износу, функциональное и внешнее устаревание не выявлено. Для земельного участка, учитывая его размер, возможность подведения коммуникаций и наличие подъездной дороги, отсутствие установленных на дату оценки сервитутов, функциональное устаревание и внешнее обесценение по отношению к аналогичным по размеру участкам в г. Иваново не выявлено.

7.4.5. 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 10. Факторы ликвидности объекта оценки

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
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 площадью объектов-аналогов	Площадь объекта намного превышает площадь объектов-аналогов
Примерный срок реализации, мес.	До 2	До 6	До 18

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Рынок коммерческой недвижимости г. Иваново умеренно развит, поэтому можно отметить небольшое количество продавцов и покупателей.

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. Отмечается средняя эластичность спроса по цене.

Состояние имущества на предмет износа. Изношенный объект оценки в меньшей степени ликвиден, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Оцениваемое здание относится к категории торгово-офисной недвижимости и находится в состоянии, требующем крупных дополнительных капиталовложений.

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 современ-

менным технологиям (конструктивные элементы, проемы, инженерное оборудование и др.) объект недвижимости приносит доход без дополнительных капитальных вложений. Оцениваемый объект функционально пригоден, но для дальнейшей эксплуатации требуется проведение капитального ремонта.

Местоположение объекта также влияет на степень его ликвидности. Оцениваемый объект имеет хорошую транспортную доступность, подъездные пути находятся в хорошем 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 объекта над площадью аналогов, предлагаемых на рынке, степень ликвидности объекта снижается. Согласно данным о сделках и предложениях на рынке площадь объекта оценки сопоставима с 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 **до 6 месяцев** (большее количество факторов наблюдается в зоне средней ликвидности).

7.4.6. 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.

7.5. 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 предоставленным документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками, **Объект оценки может рассматриваться как торгово-офисное здание.**

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 оцениваемых объектов 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, Специалист 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.

Согласно пункту 20 ФСО № 7 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования объекта оценки. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых помещений, расположенных в аналогичных зданиях, а также исходя из технических особенностей Объекта оценки, решено рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объектов, следующие виды использования: офисное, торговое, производственно-складское. Согласно предоставленным документам следует, что объект оценки (ОКС) относится к зданиям офисно-торгового назначения.

Таблица 11. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Факторы	Производственное и складское помещение	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	-+	+	+
Рыночный спрос	-	-+	-+
Правовая обоснованность	-	+	+
Физическая возможность	-	+	+
Финансовая оправданность	-	-+	-+
Максимальная эффективность	-	-+	-+
ИТОГО:	0,5	4,5	4,5

Таким образом, согласно проведенному анализу, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование как здание офисно-торгового назначения.

Согласно пункту 20 ФСО № 7 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, из информации, приведенной в разделе 7 настоящего отчета, следует, что земельный участок относится к категории земель населенных пунктов.

Разрешенным использованием земельного участка с кадастровым номером 37:24:020165:20 согласно данным сайта <http://pkk.rosreestr.ru/> является использование для размещения медицинского колледжа. На земельном участке расположено нежилое здание многоцелевого (офисно-торгового) назначения. Текущее использование земельного участка, вид его разрешенного использования не противоречит вышеперечисленным требованиям.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка с кадастровым номером 37:24:020165:20 соответствует разрешенному использованию, то есть использованию для размещения медицинского колледжа.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В 2022 году на Россию было наложено беспрецедентное количество санкций. В текущем году их введено 9 пакетов, а общее количество намного превысило 10000. До 24 февраля 2022 года на Россию уже было наложено 2695 санкций, после — их количество увеличилось еще более чем на 8550. Данные могут быть устаревшими, поскольку периодически прибавляются новые ограничения.

Россия стала мировым лидером по количеству наложенных санкций, в разы обогнав следующие за ней страны: Иран (около 3600), Сирию (около 2600), Северную Корею (около 2050). Многие санкции носят беспрецедентный характер и предусматривают достаточно серьезные ограничения. В частности, вот некоторые, наиболее значимые направления санкций:

- Блокировка валютных резервов банка России;
- Блокировка коррсчетов многих российских банков, запрет на финансовые операции с ними, отключение от системы SWIFT;
- Блокировка активов и счетов национального расчетного депозитария;
- Запрет импорта в Россию огромного перечня товаров и услуг;
- Эмбарго на нефтепродукты;
- Угольное эмбарго;
- Золотое эмбарго;
- Блокировка зарубежных активов тысяч физических лиц.

Санкции накладывались разными странами и регионами, иногда они перекликались между собой, иногда несколько отличались. Всего насчитывается около 50 стран, участвующих в наложении антироссийских санкций, в России их законодательно назвали «недружественными». В совокупности эти страны производят около 60% мирового ВВП, а только страны G7, являющиеся основными драйверами санкций — около 45% мирового ВВП. Россия же производит 1,7% мирового ВВП (по итогам 2021 года). Таким образом, 60% мировой экономики объединились против 1,7%.

Больше всего санкций против России за весь период ввели США (около 2200), но если брать конкретно 2022 год — то Швейцария и Канада.

В свою очередь, Россия тоже накладывает санкции на «недружественные» страны: их общее количество превысило 8000.

Многие зарубежные компании прекратили экономическое сотрудничество с Россией даже без прямых законодательных запретов, исходя из репутационных соображений или боязни попасть под вторичные санкции. Причем к ним относятся компании не только «недружественных» стран, но и других юрисдикций.

РЕЦЕССИЯ

В 2022 году экономика России вошла в фазу экономического спада или рецессии. Спад ВВП по итогам года составит 2,5-3% по разным прогнозам. Это довольно существенно, с учетом инфляции, но в разы меньше, чем значилось в первых прогнозах, данных в марте-апреле 2022 года (тогда ожидали спада на 10-12% и более, такие оценки давали не только зарубежные аналитики, но и российские финансовые ведомства).

Поддержать экономику смогли заметно выросшие цены на сырье при несильно снизившихся и сохраняющихся какое-то время объемах продаж.

Согласно всем прогнозам, в 2023 году фаза экономического спада продолжится, динамика ВВП также будет негативной.

Структурная трансформация экономики

При столь сильно изменившихся внешних факторах разумно было бы существенно изменить экономическую модель внутри страны, чтобы защитить экономику от воздействия внешнего негатива. Поэтому в России заговорили о необходимости структурной трансформации экономики (данный термин впервые представил Центробанк в своем апрельском докладе).

Структурная трансформация предусматривала 4 этапа с переходом экономики на более низкий технологический уровень, однако, благодаря этому, постепенном восстановлении эконо-

мического роста. Точные сроки восстановления определены не были, но все это должно было занять несколько лет.

Однако по итогам года можно констатировать, что никаких существенных изменений (именно трансформации) в российской экономике пока не происходит: продолжает существовать сырьевая модель, с уменьшением объемов и оборотов.

Тренды российской экономики — 2022

В 2022 году можно выделить несколько значимых трендов российской экономики.

Засекречивание показателей

В 2022 году власти засекретили большое количество важных экономических показателей. Началось это с финансовой сферы, затем перекинулось на нефтегазовую и другие отрасли экономики. Таким образом, многие данные о реальном положении дел в российской экономике теперь можно получить только из неофициальных или полуофициальных источников, часто — не в полном виде, что существенно затрудняет оценку и анализ ситуации.

Переориентация внешней торговли

Основным трендом можно назвать переориентацию торговли с «недружественных» на нейтральные страны. Главными торговыми партнерами России в 2022 году стали Китай, Индия и Турция. Основные потоки сырьевого экспорта Россия старается перенаправить, прежде всего, в Китай и Индию, поскольку только эти страны способны хотя бы частично заместить потерянные в западном направлении объемы. Импорт же наращивается, преимущественно, из Китая и Турции.

Параллельный импорт

Запрет импорта из западных стран Россия пытается обойти путем развития т.н. «параллельного импорта» — это ввоз товаров через третьи страны без разрешения правообладателей. На эту тему принято специальное постановление правительства, и регулярно составляются списки товаров и торговых марок, разрешенных для параллельного импорта. Основными торговыми партнерами в этом направлении стали страны ближнего зарубежья (многие из них это отрицают) и Турция. Но все это покрывает только небольшую часть потерянных объемов. Подробнее на эту тему в отдельной статье: параллельный импорт.

Импортозамещение

Другим направлением решения проблемы с обвалом импорта стало импортозамещение. Правда данный тренд звучит из уст высших чиновников уже давно, в 2022 году можно наблюдать лишь заметное усиление его значимости. По факту же, слова во многом расходятся с делом: зависимость страны от импорта в последние годы только росла, а в отдельных ключевых отраслях она стала просто критической (до 80-90%).

Девальютизация экономики

Еще одним важным трендом российской экономики 2022 года стала девальютизация. Из-за блокировки коррсчетов и отключения от международной системы платежей многие российские банки лишились возможности совершать операции в валютах стран, наложивших санкции. Кроме того, поставки банкнот этих валют в Россию запретили. Поэтому доллары, евро и другие валюты поддержавших санкции стран в России объявили «токсичными» и стали проводить активную политику снижения роли этих валют в международных расчетах и внутри страны. В международных расчетах одновременно наращивалась доля китайского юаня, который также значительно усилил свое присутствие и на внутрироссийском финансовом рынке.

Девальютизация во многом имела успех: валютные накопления граждан за год заметно сократились.

Усиление роли Китая

Отдельным трендом российской экономики 2022 года стало резкое усиление роли Китая. Его доля во внешней торговле как по экспорту, так и по импорту заметно выросла (рост товарооборота составил около 30%). Также, как я уже написал, сильно выросла доля юаня в российских международных расчетах, на внутреннем российском валютном рынке и даже в международных резервах России. Все эти тенденции можно рассматривать как усиление зависимости российской экономики от Китая и слабую диверсификацию рисков.

Курс рубля

В 2022 году наблюдалась аномально высокая волатильность курса рубля.

Начав год с отметки 74,65 к доллару, в конце февраля — начале марта рубль начал очень резко слабеть и достиг значения на Мосбирже выше 121 за доллар. В это же время на Форексе и в банках доллары продавали на 20-30 рублей дороже.

Затем, после резкого поднятия ключевой ставки и введения ряда сильных валютных ограничений со стороны Центробанка, рубль начал так же резко укрепляться, к концу апреля достиг прежних уровней, а затем продолжил еще более сильное укрепление. К концу июня курс доллара к рублю на Мосбирже достиг минимального значения почти 50 рублей за доллар. Таким образом, укрепление рубля от достигнутых минимумов оказалось в 2,4 раза.

Однако из-за большого количества ограничений рубль потерял свою конвертируемость и перешел в разряд частично конвертируемых валют. Кроме того, образовалась огромная разница между биржевым и наличным курсом валют: банки практически не продавали наличные доллары и евро, ввиду их отсутствия, что способствовало активизации черного рынка.

Одно время столь сильное, беспрецедентное укрепление рубля подавалось чиновниками и СМИ как некая экономическая победа над санкциями, и такая позиция получила широкую поддержку среди россиян. Однако уже в конце мая — начале июня власти начали менять риторику и утверждать, что столь крепкий рубль вредит экономике, лишая бюджет огромных сумм доходов, и надо бы вернуть его в прежний диапазон 70-80 рублей за доллар. И эта позиция гораздо ближе к реальности.

С тех пор рубль отошел от достигнутых максимумов и несколько месяцев, вплоть до середины декабря показывал очень слабую динамику, придерживаясь диапазона 60-62 рубля за доллар. И только с середины декабря он резко ослаб, вновь выйдя за отметку 70 за доллар.

Таким образом, если рассматривать общие итоги года, то курс рубля даже несколько укрепился (примерно на 5%), однако в конце года начался тренд на его ослабление. Минфин дал понять, что планирует и дальше ослаблять рубль, применяя новый разработанный вариант бюджетного правила.

Инфляция

Инфляция в России в 2022 году тоже показывала очень сильную динамику.

В марте произошел резкий скачок инфляции до 16,7%, затем в апреле она достигла пиковых значений почти 18%, и с тех пор планомерно снижалась. На конец года показатель получится около 12%. Такое снижение произошло, благодаря резкому поднятию ключевой ставки Центробанком, и дальнейшему удержанию на довольно высоких уровнях с планомерным снижением.

Тем не менее инфляция продолжает оставаться на двузначных уровнях, что довольно ощутимо из-за падения реальных доходов населения.

Ключевая ставка

Банк России начал 2022 год с ключевой ставкой на уровне 8,5%. Затем 28 февраля на внеплановом заседании ставка была резко поднята до 20%. Это позволило сбить инфляцию и сдержать обвал курса рубля. Уже с апреля ставка начала планомерно понижаться, последний раз она была понижена до 7,5% в сентябре, далее 2 заседания подряд ЦБ оставлял ее без изменений. Таким образом, на конец года ключевая ставка оказалась несколько ниже, чем на начало, но инфляция при этом выше.

Безработица

Весной многие аналитики ожидали в своих прогнозах роста безработицы в России из-за закрытия бизнеса многих зарубежных компаний, но эти прогнозы не оправдались — безработица, наоборот, пошла на спад, и продемонстрировала рекордно низкие уровни. В ноябре она достигла 3,7%, что является минимальным значением за последние десятилетия.

Причиной такой динамики является массовый отъезд из России работников, прежде всего — высококвалифицированных специалистов. По разным данным, в 2022 году из страны уехало около 1,5 млн человек. В последние месяцы на рынке труда даже образовался критический дефицит рабочей силы по ряду специальностей и отраслей.

Кроме того, стоит понимать, что из-за низкого уровня пособий далеко не все потерявшие работу россияне становятся на учет в центры занятости и попадают в эту статистику.

Фондовый рынок

Российский фондовый рынок в 2022 году показал самую негативную динамику в мире среди 92 ведущих фондовых индексов. Падение индекса ММВБ за год составило около 44%.

Рынок продолжил падение, начавшееся осенью 2021 года, с первых дней 2022 года, 24 февраля произошел грандиозный обвал, после чего торги были остановлены. После открытия торгов через месяц произошла некоторая коррекция, затем падение продолжилось. Второй по силе обвал произошел в конце сентября — начале октября.

Аналитики Freedom Finance обозначили на графике самые значимые события, повлиявшие на российский фондовый рынок в 2022 году:

Из 10 секторов российского рынка только один показал слабый рост — это сектор химической промышленности. И только одна акция из голубых фишек — это Фосагро.

Вот как упали в цене за год ТОПовые акции разных секторов российского рынка:

- Сбербанк — на 52,5%;
- Газпром — на 53%;
- Лукойл — на 38%;
- Норникель — на 34%;
- Яндекс — на 59%;
- Полюс — на 42%;
- Нлмк — на 46,5%.

Самое большое падение из акций, входящих в индекс, показал полиметалл — на 72%. А компания Петропавловск обанкротилась и прошла делистинг.

Падение котировок наблюдалось, несмотря на то, что многие компании в 2022 году выплатили рекордные двузначные дивиденды (хотя другие, наоборот, приостановили выплаты). Также беспрецедентным финансовым событием, оказавшим сильное влияние на рынок, стал отказ от выплаты дивидендов газпрома за 2021 года.

Бизнес

Многие показатели бизнеса в России в 2022 году, как я писал выше, стали засекреченными, поэтому о положении дел можно судить по неофициальным данным и косвенным факторам. Падение ВВП, падение объемов экспорта и импорта, динамика фондового рынка, отражающая ситуацию в отдельных отраслях и компаниях, а также усиливающий спад промышленного производства говорят о неутешительном состоянии российского бизнеса.

Так или иначе от санкций и общего падения экономики пострадали все сферы, только какие-то больше, а какие-то меньше. Наибольший спад среди крупных отраслей отмечается в автомобильной промышленности (-60% по итогам трех кварталов). В сфере услуг — в авиационной отрасли. Среди менее значимых секторов рынка существенно пострадали, например, туристическая отрасль, кинотеатры, хлебопекарни, фитнес-клубы и т.д.

Сырьевые экспортеры столкнулись с заметным ростом налоговой нагрузки (взымание дополнительного НДС), что заметно ухудшает их финансовые результаты. Подобная практика продолжится и в следующие годы.

Лучше всего, судя по динамике фондового рынка, выглядел сектор химической промышленности (он подвергся наименьшим санкционным ограничениям). Также более-менее устойчивыми оказались предприятия цветной металлургии. Высокая инфляция оказала поддержку ритейлерам, но падение реальных доходов ее нивелировало.

Финансовый сектор первым вошел в кризис весной и удержался, благодаря действиям ЦБ, сейчас он уже первым начинает из него выходить. Далее упали показатели компаний черной металлургии, но сейчас уже тоже наблюдается некоторое восстановление.

А вот ведущая нефтяная отрасль российской экономики только начала входить в кризис (весь год она тоже показывала неплохие результаты), поскольку нефтяное эмбарго и потолок цен вступили в силу только недавно, в дальнейшем ожидает еще эмбарго на нефтепродукты. Экспорт газа Газпромом в дальнее зарубежье по итогам года обвалился на 45%, и впервые за долгие годы окажется менее 100 млрд кубометров. На этом фоне Газпром существенно ухудшил свое положение на мировых рынках и значимость для российской экономики.

В нерадужном состоянии находится строительная отрасль: цены на недвижимость перестали расти и даже падают при росте затрат на строительство. Недвижимость потеряла свою инвестиционную привлекательность, из-за чего сильно страдают и риэлторы. В весенние месяцы из-за высокой экономической неопределенности и поднятия ставок резко упали выдачи ипотечных кредитов. Затем они начали постепенно восстанавливаться, но до прежних уровней еще далеко.

Также из-за сильного обвала импорта в России в 2022 году возник рекордный профицит торгового и платежного баланса (рекорды обновлялись несколько раз в течение года).

Реальные доходы

Реальные доходы населения России в 2022 году покажут заметный спад, который, по разным оценкам, составит 2,5-3,5%. По итогам трех кварталов они упали на 3,4%. Здесь стоит обратить внимание, что спад продолжается с 2014 года, за это время наблюдается уже около 20% снижения.

Реальные доходы падают, несмотря на внеплановое повышение пенсий, бюджетных зарплат и МРОТ с 1 июня 2022 года на 10% — эта мера существенно снизила падение. Но, в то же время, внеплановый рост тарифов на коммунальные платежи, как сообщалось, в среднем на 9% (во многих регионах выше) с 1 декабря — наоборот, увеличит инфляцию под конец года и снизит реальные доходы.

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

1. В 2022 году российская экономика оказалась в уникальной беспрецедентной ситуации из-за огромного количества ограничительных мер. Подобных случаев в странах, занимающих такой вес в мировой экономике, международной торговле, финансовых операциях еще не наблюдалось.

2. Состояние российской экономики заметно ухудшилось, но гораздо более сильного обвала, который предполагался в весенних прогнозах, в то же время, не произошло.

3. К концу года все, что так поддерживало российскую экономику в условиях санкций, иссякло. Цены на сырье снижаются, объемы экспорта тоже, а дисконты растут. Вступили в действие эмбарго и потолок цен на нефть. При этом никакой видимой структурной трансформации в экономике не происходит — она продолжает все так же находиться в зависимости от экспорта нефти и газа.

4. Бюджет России в течение года перешел от профицитного к дефицитному состоянию, далее этот дефицит будет только расти (согласно официальным прогнозам). Кроме того, в бюджет 2023 года заложена завышенная цена нефти 70,1 доллар за баррель, что с учетом падения объемов экспорта и продаж по гораздо более низким ценам делает его неисполнимым — фактический дефицит окажется еще больше.

8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Годовая инфляция в Ивановской области в декабре замедлилась до 12,73% после 13,58% в ноябре и сложилась выше, чем в Центральном федеральном округе (ЦФО) и России (12,46% и 11,94% соответственно). Динамика региональной инфляции связана, главным образом, с увеличением предложения на отдельных товарных рынках, снижением давления со стороны издержек у ряда производителей, а также сохраняющимся сдержанным спросом населения на некоторые непродовольственные товары.

Продовольственные товары

Годовой темп прироста цен на продовольственные товары в Ивановской области уменьшился и составил 9,68% в декабре после 11,38% в ноябре.

Рост объемов производства отечественных животноводческих хозяйств привел к увеличению предложения их продукции на прилавках магазинов региона. Это способствовало ускорению снижения цен на свинину и мясо птицы. Динамика цен на мясо повлияла на снижение издержек производителей мясных продуктов, что привело к замедлению роста цен на некоторые полуфабрикаты (пельмени, манты, ravioli) и отдельные виды колбас. Увеличение предложения молочных продуктов в результате наращивания объемов их производства в стране привело к замедлению роста цен на сыры, сливочное масло, молоко и кисломолочные продукты. Дополнительное влияние на динамику цен на мясные и молочные продукты оказало уменьшение давления со стороны издержек производителей на корма для сельскохозяйственных животных и птиц. Это обусловлено увеличением объема производства комбикормов и снижением цен на зерно и сою в условиях действия государственных мер поддержки животноводства.

Увеличение производства отдельных видов зерновых культур способствовало росту предложения, что привело к ускорению снижения цен на гречневую крупу и замедлению роста

цен на рис. Сокращение издержек производителей, произошедшее в условиях расширения предложения зерна и его дальнейшего удешевления, послужило причиной замедления роста цен на макароны.

Непродовольственные товары

Годовой темп прироста цен на непродовольственные товары снизился до 15,22% в декабре после 16,75% в ноябре.

На фоне сдержанной потребительской активности в регионе наблюдалось уменьшение годовых темпов прироста цен на новые легковые автомобили.

Расширение внутреннего предложения древесины в условиях экспортных ограничений привело к ускорению снижения цен на пиломатериалы. Это, в свою очередь, способствовало сокращению издержек производителей мебели. Наряду со сдержанным потребительским спросом это привело к замедлению роста цен на нее.

Постепенное налаживание параллельного импорта, а также расширение ассортимента электротоваров из стран Азии привели к росту предложения электроники на внутреннем рынке. С учетом сдержанного спроса это способствовало замедлению роста цен на холодильники, стиральные машины, пылесосы, ноутбуки, а также снижению цен на смартфоны в годовом выражении после их роста в предыдущем месяце.

Услуги

В сфере услуг годовой темп прироста цен увеличился, составив в декабре 13,92% после 12,05% в ноябре.

Наибольшее влияние на данную динамику оказал перенос индексации тарифов на услуги ЖКХ с 1 июля 2023 г. на 1 декабря 2022 г., что повлекло за собой ускорение роста цен на жилищно-коммунальные услуги.

Из-за внешних ограничений некоторыми перевозчиками производились отмены полетов по ряду зарубежных направлений, что привело к сокращению предложения и послужило причиной увеличения годовых темпов прироста цен на туристические поездки в Турцию и Египет.

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

1. Годовая инфляция в Ивановской области в декабре замедлилась до 12,73% после 13,58% в ноябре и сложилась выше, чем в Центральном федеральном округе (ЦФО) и России (12,46% и 11,94% соответственно)

2. Годовой темп прироста цен на продовольственные товары в Ивановской области уменьшился.

3. Годовой темп прироста цен на непродовольственные товары снизился до 15,22% в декабре после 16,75% в ноябре.

4. В сфере услуг годовой темп прироста цен увеличился, составив в декабре 13,92% после 12,05% в ноябре.

5. Наибольшее влияние на данную динамику оказал перенос индексации тарифов на услуги ЖКХ с 1 июля 2023 г. на 1 декабря 2022 г., что повлекло за собой ускорение роста цен на жилищно-коммунальные услуги.

8.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ИВАНОВО

8.3.1. 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 вес, 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:

1. рынок жилья;
2. 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 застройкой, 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 12. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вешних прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных 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

Признак классификации	Виды рынков
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 консулы анионные 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.

С учётом проведённого анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что объект оценки относится к сегменту офисно-торговой недвижимости города Иваново. Данное предположение подтверждается фактическим использованием объекта на дату осмотра.

На основании классификации земельных участков и их видов разрешенного использования с применением материалов справочника оценщика недвижимости⁴ выделим сегменты рынка земельных участков, а также приведем их соответствие видам разрешенного использования.

Таблица 13. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Сегмент рынка	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом	Виды разрешенного использования (ВРИ)	Номер ВРИ
1	Земли под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	ВРИ 3,9,10,11, 13

⁴ Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I. Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018, с. 44-46.

2	Земли под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ВРИ 5,6,7,17
			Земельные участки для размещения гостиниц	
			Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
3	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями)	ВРИ 15
			Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов	ВРИ 1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов	
			Земельные участки общежитий	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	ВРИ 2,4
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ВРИ 8,14
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых)	ВРИ 3,5,9,13
			Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса	
			Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	

Относительно принадлежности Объекта оценки к категориям в соответствии с Земельным кодексом, земельный участок, входящий в состав объекта оценки, относится к землям населенных пунктов. Разрешенным использованием земельного участка с кадастровым номером 37:24:020165:20 согласно данным портала <https://pkk.rosreestr.ru/> является его использование для медицинского колледжа. Поэтому земельный участок с кадастровым номером 37:24:020165:20 можно отнести к сегменту земель под офисно-торговую застройку.

Таким образом, можно сделать вывод, что объект оценки согласно вышеприведенной таблице относится к сегменту земель под офисно-торговую застройку.

8.3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ИВАНОВО

Анализ рынка продаж объектов офисно-торговой недвижимости.

Расценки на коммерческую недвижимость меняются в зависимости от типа помещения. Наиболее дорогостоящими являются отдельно стоящие торгово-офисные объекты, за ними идут производственные, затем складские помещения.

В нижеследующей таблице собрана информация относительно сделок с недвижимостью офисно-торгового назначения г. Иваново с апреля 2023 г. до даты оценки.

Таблица 14. Анализ рынка продаж объектов офисно-торговой недвижимости

Вид объекта недвижимости	Площадь, кв.м	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Назначение	Адрес	Источник информации
Здание	1190,7	май.23	20100000	16881	торгово-офисное	г. Иваново, ул. Палехская, 4	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_zemelnym_uchastkom_1190.7_m_3056038131
Здание	876,5	май.23	28000000	31945	торгово-офисное	г. Иваново, ул. Лежневская, 155А	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_vozmozhnostyu_perevoda_v_zhiloe_876.5_m_2524540743
Здание	1867	май.23	46700000	25013	торгово-офисное	г. Иваново, ул. Сакко, 45	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_1867_m_2108784037
Здание	4262,2	май.23	160000000	37539	торгово-офисное	г. Иваново, ул. Куконковых, 141	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4262.2_m_pod_rekontseptsiyu_2_492412273
Здание	829	май.23	34900000	42099	административное	г. Иваново, ул. Кр.Зорь, 16	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_829_m_2759365537
Здание	430	апр.23	18500000	43023	административно-офисное	г. Иваново, ул. Варенцово, д.9/18	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_430_m_2441871345
Здание	550	апр.23	26000000	47273	административно-офисное	г. Иваново, ул. Полка Нормандия-Неман, 3А	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_550_m_2698062898
Здание	465	май.23	16800000	36129	свободного назначения	г. Иваново, ул. Наговицыной-Икрянистовой, 6У1	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_465_m_2790960013
Здание	1059,5	апр.23	56000000	52855	торгово-административное	г. Иваново, ул. Революционная, 10	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-administrativnoe_zdanie_1059.5_m_2364265612
Здание	2329,3	май.23	80000000	34345	административное	г. Иваново, ул. 3-го Интернационала, 28	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_zemelnym_uchastkom_v_tsentre_2329.3_m_2268179099
Здание	1350	май.23	35000000	25926	административно-производственное	г. Иваново, ул. 23-я Линия	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1350_m_2980294562
Здание	1444	апр.23	52000000	36011	административно-офисное	г. Иваново, ул. Большая Воробьевская, 11	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/osobnyak_v_istoricheskoy_chasti_goroda_pl_1444_m_1032106785
Здание	1528	май.23	50000000	32723	административно-производственное	г. Иваново, ул. Солнечная, 2	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1528_m_1976558787
Здание	569	май.23	47000000	82601	административно-офисное	г. Иваново, ул. Володарского, 7А	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_ozhivlennom_spalnom_rayone_569_m_2972630861
Здание	2080	апр.23	104000000	50000	административно-производственное	г. Иваново, ул. Спартака, 22	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2080_m_3001985556
Здание	1014	май.23	45000000	44379	административно-офисное	г. Иваново, ул. Лежневская, 155А	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/277957414/
Здание	4416,5	май.23	110000000	24907	админист-	г. Иваново,	https://ivanovo.cian.ru/sale/comme

					ративно-офисное	ул. Дзержинского, 39	rcial/282488749/
Здание	150	апр.23	9950000	66333	торгово-офисное	г. Иваново, ул. Смирнова, 3 (старый Пассаж)	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/277391915/
Здание	870	апр.23	40000000	45977	торгово-офисное	г. Иваново, ул. Почтовая, 9/37	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/246700147/
Здание	390	апр.23	15000000	38462	торгово-офисное	г. Иваново, ул. Почтовая, 13/8	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/224010103/

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

Таблица 15. Структура предложений по продаже офисно-торговой недвижимости по площади

Площадь помещений, кв. м	Количество	Количество, %
До 1000 кв. м	9	45%
Более 1000 кв. м	11	55%
Итого	20	100%

В следующей таблице представлен анализ предложений о продаже зданий торгово-офисного назначения.

Таблица 16. Анализ предложений по продаже офисно-торговых зданий

Показатель	Значение показателя
Количество наблюдений	20
Минимальная цена, руб./1 кв. м	16881
Максимальная цена, руб./1 кв. м	82601
Средняя цена, руб./1 кв. м	40721
Медианное значение, руб./1 кв. м	38001

На следующем рисунке представлено распределение количества сделок с торгово-офисной недвижимостью г. Иваново по диапазонам стоимости 1 кв. м в целом по рынку.

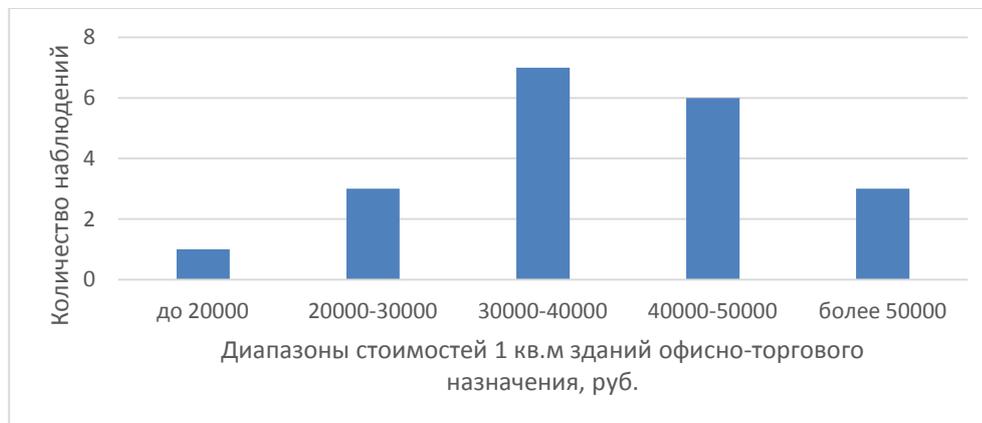


Рисунок 4. Распределение недвижимости по стоимости квадратного метра

На основе имеющейся информации предложений о продаже объектов недвижимости можно сделать следующие выводы:

1. В ходе анализа рынка предложений о продаже недвижимости офисно-торгового или свободного назначения в г. Иваново было проанализировано 20 наблюдений.

2. На рынке предлагаются объекты недвижимости разных размеров. Однако подавляющее число предложений – 55% относится к помещениям, площадью более 1000 кв. м, помещения площадью до 1000 кв. м составляют 45%.

3. Диапазон цен на помещения торгово-офисного назначения в г. Иваново составляет от 16881 до 82601 рублей за 1 кв.м. Среднее значение стоимости офисно-торговых помещений составляет 40721 рубль за квадратный метр. Медианное значение находится на уровне 38001 рубль за квадратный метр.

4. Наибольшее количество предложений и сделок, зарегистрированных в анализируемом периоде, находится в диапазоне от 30000 до 40000 рублей за квадратный метр.

Анализ рынка продаж объектов земельных участков под коммерческую застройку.

Таблица 17. Анализ рынка продаж земельных участков под коммерческую застройку

Вид объекта недвижимости	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Категория земель	Разрешенное использование	Адрес	Источник информации
Земельный участок	июл.22	450000	400	1125	земли населенных пунктов	промназначения	г. Иваново, ул. Станкостроителей	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_promnaznacheniy_a_2470322609
Земельный участок	июл.22	4800000	3000	1600	земли населенных пунктов	промназначения	г. Иваново, ул. Поляковой, 8Б	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_2235923070
Земельный участок	сен.22	1000000	10000	100	земли населенных пунктов	промназначения	г. Иваново, Фрунзенский район, м. Балино	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_promnaznacheniya_2448306445
Земельный участок	июл.22	1500000	1250	1200	земли населенных пунктов	промназначения	г. Иваново, ул. П. Большевикова, 48Б	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_promnaznacheniya_2232807296
Земельный участок	сен.22	5250000	3000	1750	земли населенных пунктов	промназначения	г. Иваново, Ивановский район, д. Беяницы	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_promnaznacheniya_2248096632
Земельный участок	сен.22	1990000	2600	765	земли населенных пунктов	промназначения	г. Иваново, ул. П. Большевикова	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_promnaznacheniya_2264026567
Земельный участок	сен.22	450000	300	1500	земли населенных пунктов	промназначения	г. Иваново, ул. П. Большевикова	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_3sot_promnaznacheniy_a_2264188623
Земельный участок	сен.22	7000000	1000	7000	земли населенных пунктов	промназначения	г. Иваново, ул. Некрасова, 100	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_promnaznacheniya_2448522188
Земельный участок	сен.22	10000000	3700	2703	земли населенных пунктов	промназначения	г. Иваново, Ивановский район, м. Балино	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_37sot_promnaznacheniya_2447961176
Земельный участок	сен.22	21900000	8584	2551	земли населенных пунктов	промназначения	г. Иваново, ул. Поляковой, 8Б	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_promnaznacheniya_2236723688
Земельный участок	сен.22	79000000	28748	2748	земли населенных пунктов	промназначения	г. Иваново, ул. Витебская, 4	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_287_ga_promnaznacheniya_1980595462
Земельный участок	июл.22	20000000	11000	1818	земли населенных пунктов	промназначения	г. Иваново, м-он ТЭЦ-3	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_1410290268
Земельный участок	сен.22	5000000	4300	1163	земли населенных пунктов	промназначения	г. Иваново, в р-не ул. 11-я Сосневская	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_4300_kv_m_ploschadyu_43_sotok_ivanovskaya_ivanovo_sovetskiy_685620_6436/
Земельный участок	июл.22	6500000	5000	1300	земли населенных пунктов	промназначения	г. Иваново, ул. Станкостроителей	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_5000_kv_m_ploschadyu_50_sotok_ivanovskaya_

								ivanovo_ul_stankostroiteley_6878935296/
Земельный участок	июл.22	70000000	24600	2846	земли населенных пунктов	промназначения	г. Иваново, ул.Володиной, 4	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschady_24600_kvm_ploschady_246_sotok_ivanovskaya_a_ivanovo_ul_volodinoy_4_6877100016/
Земельный участок	окт.22	120000000	34800	3448	земли населенных пунктов	под МЖС	г. Иваново, ул. Дальняя Балинская	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/260905568/
Земельный участок	сен.22	20000000	12000	1667	земли населенных пунктов	под МЖС	г. Иваново, ул. П. Большевикова	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/269757718/
Земельный участок	ноя.22	5250000	670	7836	земли населенных пунктов	промназначения	г. Иваново, ул. П. Большевикова, 27, стр.14	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschady_u_67_sotok_ivanovskaya_i_ivanovo_ul_pavla_bolshevikova_27s16_6885632752/
Земельный участок	ноя.22	35000000	7579	4618	земли населенных пунктов	под строительство производственно-лабораторного корпуса	г. Иваново, ул.Смирнова, 98А	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschady_u_76_sotok_ivanovskaya_i_ivanovo_ul_smirnova_6885263476/
Земельный участок	сен.22	4500000	970	4639	земли населенных пунктов	под автомойку	г. Иваново, ул.Любимова	https://onrealt.ru/ivanovo/kyipit-uchastok/48861905
Земельный участок	май.23	6000000	4300	1395	земли населенных пунктов	Под коммерческую застройку	г. Иваново, мкр. Котельницы, 2-й Проезд	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/259423391/
Земельный участок	май.23	10000000	1070	9346	земли населенных пунктов	Под административное здание	г. Иваново, ул.Кузнецова, 97	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/259266677/
Земельный участок	май.23	9750000	1400	6964	земли населенных пунктов	промназначения (для строительства коммерческого объекта)	г. Иваново, пер..Милиции	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot_promnaznacheniya_2855953350
Земельный участок	янв.23	2600000	410	6341	земли населенных пунктов	промназначения	г. Иваново, ул.Типографская	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschady_u_41_sotok_ivanovskaya_i_ivanovo_tipografskaya_ul_9_6891396005/
Земельный участок	май.23	12500000	2479,54	5041	земли населенных пунктов	под магазин	г. Иваново, 1 линия окружной дороги	https://ivanovo.olan.ru/sale-land-lot/industrial

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

Таблица 18. Структура предложений по продаже земельных участков под коммерческую застройку по площади

Площадь помещений, кв. м	Количество	Количество, %
До 1000 кв. м	6	25%
от 1000 до 5000 кв. м	11	46%
Более 5000 кв. м	7	29%
Итого	24	100%

В следующей таблице представлен анализ предложений о продаже земельных участков под коммерческую застройку.

Таблица 19. Анализ предложений по продаже земельных участков под коммерческую застройку

Показатель	Значение показателя
Количество наблюдений	24
Минимальная цена, руб./1 кв. м	765
Максимальная цена, руб./1 кв. м	9346
Средняя цена, руб./1 кв. м	3390
Медианное значение, руб./1 кв. м	2627

На следующем рисунке представлено распределение количества сделок с земельными участками под коммерческую застройку г. Иваново по диапазонам стоимости 1 кв. м в целом по рынку.

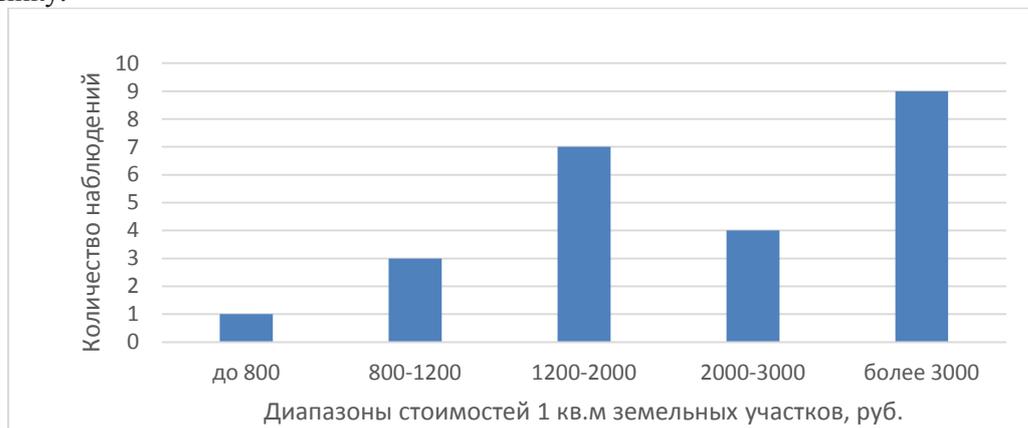


Рисунок 5. Распределение земельных участков по стоимости квадратного метра

На основе имеющейся информации предложений о продаже земельных участков под коммерческую застройку можно сделать следующие выводы:

5. В ходе анализа рынка предложений о продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Иваново было проанализировано 25 наблюдений.

6. На рынке предлагаются земельные участки разных размеров. Однако подавляющее число предложений – 46% относится к участкам площадью от 1000 до 5000 кв. м, участки площадью до 1000 кв. м составляют 25%, участки площадью более 5000 кв. м - 29%.

7. Диапазон цен на земельные участки под коммерческую застройку в г. Иваново составляет от 765 до 9346 рублей за 1 кв.м. Среднее значение стоимости земельных участков под коммерческую застройку составляет 3390 рублей за квадратный метр. Медианное значение находится на уровне 2627 рублей за квадратный метр.

8. Наибольшее количество предложений и сделок, зарегистрированных в анализируемом периоде, находится в ценовом диапазоне от 3000 рублей за квадратный метр.

8.3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ПРЕДЛОЖЕНИЯХ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В настоящее время 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 торгово-офисной недвижимости г. Иваново в период с апреля 2023 года до даты оценки.

Таблица 20. Данные о предложениях аренды объектов торгово-офисного назначения

№ п/п	Назначение	Дата	Общая площадь, кв. м	Арендная плата, руб в мес.	Арендная ставка за 1 кв. м, руб. в месяц	Назначение	Адрес	Источник
1	Здание	май.23	600	130000	217	свободного назначения (административно-произ-	г. Иваново, ул. Суздальская, 16А	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_600_m_2431140449

						ВОДСТВЕННОЕ)		
2	Помещение	май.23	42	20000	476	офисное	г. Иваново, ул. Мархлевского, 40	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_arendu_ofis_kabinet_42_m_2989177431
3	Помещение	май.23	192	-	420	офисное	г. Иваново, ул. Спартака, 7	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_192_m_1569915977
4	Помещение	май.23	19	12350	650	офисное	г. Иваново, ул. Крутицкая, 2	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_19_m_1029212776
5	Помещение	май.23	25	-	460	свободного назначения	г. Иваново, ул. 9 Января, 4	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_25_m_2233600424
6	Помещение	май.23	30,4	-	450	офисное	г. Иваново, ул. Варенцовой, 12/3	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_30.4_m_2426501674
7	Помещение	май.23	30,7	-	500	офисное	г. Иваново, ул. Варенцовой, 12/3	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_30.4_m_2426501674
8	Помещение	май.23	17,5	-	300	офисное	г. Иваново, ул. Варенцовой, 12/3	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_30.4_m_2426501674
9	Помещение	май.23	178,5	65000	364	свободного назначения	г. Иваново, ул. Багаева, 59	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_178.5_m_2250666021
10	Помещение	май.23	20	6000	300	офисное	г. Иваново, ул. Наговицкой-Икрянистовой, 6	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_m_2813984550
11	Помещение	май.23	44	-	330	офисное	г. Иваново, ул. Кр.Зорь, 4	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_44_m_3009363712
12	Помещение	май.23	8	-	625	свободного назначения	г. Иваново, пр. Ленина, 8	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8_m_2189516555
13	Помещение	май.23	192	100000	521	свободного назначения	г. Иваново, ул. Кузнецова, 8	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_192_m_2638999941
14	Помещение	май.23	30	3000	100	свободного назначения	г. Иваново, пр. Шереметевский, 95 (ТЦ Кристалл)	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_30_m_3202448635
15	Здание	май.23	142,1	-	400	свободного назначения	г. Иваново, ул. Поляковой, 8	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_142.1_m_2972649590
16	Помещение	май.23	80	40000	500	свободного назначения	г. Иваново, пр. Ленина, 41	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_2982988057
17	Помещение	май.23	100	-	650	свободного назначения	г. Иваново, пр. Ленина, 82	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2591894539
18	Помещение	май.23	411	205450	500	свободного назначения	г. Иваново, пр. Ленина, 61	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_411_m_2523292470
19	Помещение	май.23	183	-	450	офисное	г. Иваново,	https://www.avito.ru/ivanovo/

							пр. Ленина, 62	kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_183_m_969734372
20	Помещение	май.23	36	25000	694	свободного назначения	г. Иваново, ул. Палехская, 14	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniy_a_36_m_3082703568
21	Помещение	апр.23	190	95000	500	свободного назначения	г. Иваново, ул. Калинина, 21	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniy_a_190_m_2285532981
22	Помещение	май.23	120	85000	708	свободного назначения	г. Иваново, пр. Ленина, 100	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniy_a_120_m_2988340729
23	Помещение	апр.23	160	55000	344	офисное	г. Иваново, пр. Ленина, 107	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_160_m_2897620909
24	Помещение	апр.23	120	72000	600	свободного назначения	г. Иваново, ул. Суворова, 15/16	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniy_a_120_m_2617082664
25	Помещение	апр.23	270	-	370	офисное	г. Иваново, ул. Советская, 32	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_270_m_2441089175
26	Помещение	апр.23	19,6	9500	485	офисное	г. Иваново, Вокзальная пл., д. 1	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniy_a_19.6_m_2957578638
27	Помещение	апр.23	114	50 000	439	свободного назначения	г. Иваново, ул. Октябрьская, 3/70	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_114_m_2534822738
28	Помещение	апр.23	42,4	29 680	700	офисное	г. Иваново, ул. 10 Августа, 37	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_42.4_m_2957417429
29	Помещение	апр.23	46	-	500	офисное	г. Иваново, ул. Варенцовой, 13	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_46_m_2088575186
30	Помещение	апр.23	50	35 000	700	свободного назначения	г. Иваново, ул. Сакко, 33	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniy_a_50_m_2945703337

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

Таблица 21. Структура предложений по аренде недвижимости по площади

Площадь помещений, кв. м	Количество	Количество, %
До 100 кв. м	17	57%
Более 100 кв. м	13	43%
Итого	30	100%

В следующей таблице представлен анализ предложений по аренде помещений торгового назначения.

Таблица 22. Анализ предложений по аренде торгово-офисных помещений

Показатель	Значение показателя
Количество наблюдений	30
Минимальная ставка арендной платы, руб./1 кв. м	100
Максимальная ставка арендной платы, руб./1 кв. м	708
Средняя ставка арендной платы, руб./1 кв. м	475
Медианное значение ставки арендной платы, руб./1 кв. м	481

На следующем рисунке представлено распределение количества сделок с торгово-офисной недвижимостью г. Иваново по диапазонам арендной ставки 1 кв. м в целом по рынку.

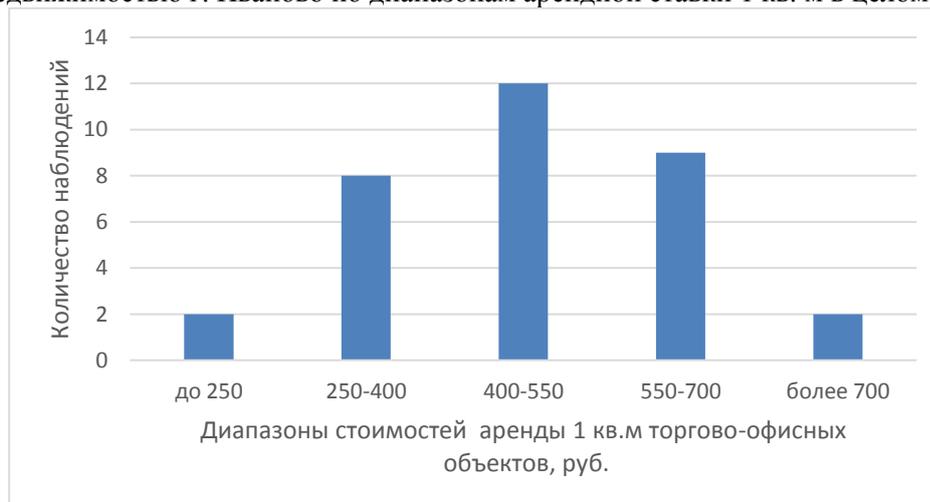


Рисунок 6. Распределение недвижимости по стоимости арендной ставки квадратного метра

На основе имеющейся информации предложений о продаже объектов недвижимости можно сделать следующие выводы:

1. В ходе анализа рынка предложений по аренде недвижимости торгово-офисного или свободного назначения в г. Иваново было проанализировано 30 наблюдений.
2. На рынке аренды предлагаются объекты недвижимости разных размеров. Однако подавляющее число предложений – 57% относится к помещениям, площадью до 100 кв. м, помещения площадью более 100 кв. м составляют 43%.
3. Диапазон цен на арендные ставки помещений торгово-офисного назначения в г. Иваново составляет от 100 до 708 рублей за 1 кв.м. Среднее значение арендной ставки помещений торгово-офисного назначения составляет 475 рублей за квадратный метр. Медианное значение находится на уровне 481 рубля за квадратный метр.
4. Наибольшее количество предложений по аренде, зарегистрированных в анализируемом периоде, находится в диапазоне от 400 до 550 рублей за квадратный метр.

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 7.1.

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-2022. 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 23. Скидки на местоположение объекта оценки по отношению районов города

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение				
	Среднее	Доверительный 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

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
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. Расположение относительно красной линии.

Для объектов офисно-торгового назначения важно расположение относительно красной линии застройки. Корректировка принимается согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. 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. 155-157.

Таблица 24. Скидки на расположение относительно красной линии офисных объектов

Показатель	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91	0,81	0,93
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,93	0,86	0,95

Таблица 25. Скидки на расположение относительно красной линии торговых объектов

Показатель	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92	0,87	0,93
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89	0,91	0,89	0,92

3. Площадь объекта.

Корректировка на размер площади вносится, если площадь объекта отличается от площади объекта-аналога. Расчет корректировки на площадь офисных объектов может проводиться на основании зависимости удельной цены от площади согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости – 2021 под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.- Нижний Новгород, 2021 с. 327-329.

Расчет величины корректировок на масштаб для каждого объекта-аналога находится отношением полученной удельной стоимости одного квадратного метра объекта оценки к полученной удельной стоимости одного квадратного метра объектов аналогов.

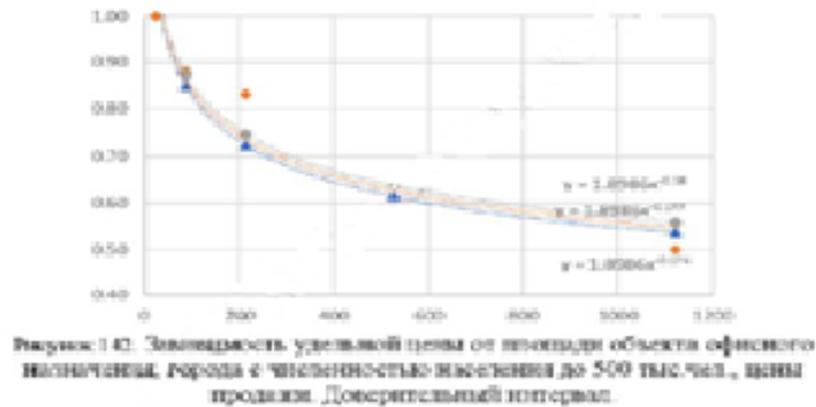


Рисунок 7. Зависимость цены 1 кв. от площади объекта офисного назначения

Зависимость удельной цены от площади офисного объекта (для городов с численностью до 500 тыс. человек) определяется по следующим формулам:

Таблица 26. Зависимость удельной цены от площади офисного объекта

Показатель	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена		
Максимальное значение	$y=1,8986*x^{-0,18}$	$y=1,8986*x^{-0,167}$
Среднее значение	$y=1,8986*x^{-0,177}$	$y=1,8986*x^{-0,177}$
Минимальное значение	$y=1,8986*x^{-0,174}$	$y=1,8986*x^{-0,187}$

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

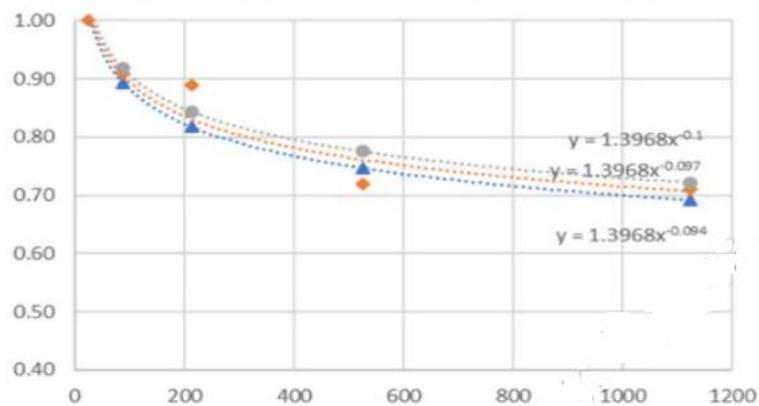


Рисунок 8. Зависимость цены арендной ставки 1 кв. от площади объекта офисного назначения

Зависимость удельной цены арендной ставки от площади офисного объекта (для городов с численностью до 500 тыс. человек) определяется по следующим формулам:

Таблица 27. Зависимость удельной цены от площади офисного объекта

Показатель	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена		
Максимальное значение	$y=1,3968*x^{-0,1}$	$y=1,3968*x^{-0,087}$
Среднее значение	$y=1,3968*x^{-0,097}$	$y=1,3968*x^{-0,097}$
Минимальное значение	$y=1,3968*x^{-0,094}$	$y=1,3968*x^{-0,097}$

Подставляя значение площади объекта оценки в данную формулу, получим удельную цену объекта оценки. Далее, подставляя значения площадей объектов аналогов в эту же формулу, рассчитываем удельные цены для всех аналогов.

Расчет величины корректировок на масштаб для каждого объекта-аналога находится отношением полученной удельной стоимости одного квадратного метра объекта оценки к полученной удельной стоимости одного квадратного метра объектов аналогов.

Корректировку площади можно провести и по таблицам Справочника, стр. 343.

Таблица 28. Корректировка на площадь объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки

Общая площадь, кв.м.		Аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки	<50	1,00	1,26	1,37	1,35	1,81	1,95
	50-125	0,79	1,00	1,09	1,23	1,44	1,55
	125-300	0,73	0,92	1,00	1,13	1,32	1,42
	300-750	0,64	0,81	0,88	1,00	1,17	1,26
	750-1500	0,55	0,70	0,76	0,86	1,00	1,08
	>1500	0,51	0,65	0,70	0,80	0,93	1,00

Корректировку площади для земельных участков можно провести по Справочнику оценщика недвижимости – 2022 под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть II. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022, с. 115, таб.31.

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России												
Общая площадь, кв.м.		Аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
Объект оценки	0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
	50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
	100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,38	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
	400-500		0,39	0,55	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
	500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
	600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
	700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
	800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
	900-1000		0,27	0,39	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00

4. Время продажи/предложения.

В качестве параметра, отражающим темпы изменения стоимости объектов недвижимости во времени, был выбран ежемесячный показатель инфляции, величина которого представлена в следующей таблице⁵.

Таблица 29. Показатели инфляции

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	3.51	2.30									2.07
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

Значения прироста цен за период времени рассчитывается по следующей формуле:

$$K_t = (\Pi((1 + I_i)^n) - 1) \times 100\% \quad (1)$$

где K_t – корректировка на дату сделки, %;

I_i – среднее значение среднемесячной инфляции в анализируемом году;

n – количество месяцев до конца анализируемого года.

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

Обоснование корректировки на торг для офисно-торговой недвижимости принято согласно рекомендациям, согласно Справочнику недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая не-

⁵уровень-инфляции.рф/таблица_инфляции.aspx

движимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 460-463.

Таблица 30. 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 31. 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%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,5%	11,6%	13,4%
4. Стрит-ритейл	12,5%	11,7%	13,3%
5. Объекты свободного назначения	14,0%	13,1%	14,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,0%	13,9%	16,1%

Корректировки на торг для земельных участков под коммерческую застройку выполняются согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости – 2022 под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть II. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022, с. 268-295, т. 105, т. 123.

Выбор конкретного значения этой величины осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

Таблица 32. Скидки на торг для земельных участков, усредненные данные по России

Показатель	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
	Неактивный рынок		
	10,1%	5,5%	14,6%

6. Тип объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от типа объекта. Обоснование корректировки для принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. 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. 347.

Таблица 33. Корректировка на тип объекта

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Удельная цена					
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки.	0,90	0,89	0,91	0,84	0,96
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки.	0,93	0,92	0,93	0,88	0,97

7. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов, а, соответственно, и цену продажи. Размер корректировки индивидуален и рассчитывается на основе инструментов инвестиционного анализа и степени влияния на стоимость.

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов, а, соответственно, и цену продажи. Корректировка на передаваемые права земельных участков применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости-2022 под редакцией Л.А. Лейфера. «Земельные участки». Часть 2. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Стр. 82, т.10

Таблица 34. Скидки на передаваемые права

Показатель	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Для земельных участков под объекты рекреации					
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88	0,80	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79	0,68	0,85

8. Условия финансовых расчетов. Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;
- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю.

Рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю, в каждом случае предоставляется индивидуально, поэтому и диапазоны корректировок определяются также индивидуально. В случае же расчета покупателем за счет собственных и/или заемных средств продавец получает рыночную стоимость объекта продажи одновременно и целиком, поэтому источник финансирования денежных средств покупателя не является ценообразующими фактором и не влияет на цену предложения со стороны продавца.

9. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Размер корректировок рассчитывается индивидуально.

10. Качество окружения. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения. Размер корректировок рассчитывается индивидуально.

11. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия. Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д.

Величина корректировки на конструктивные характеристики принимается согласно данным сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений УПВС⁶.

Таблица 35. Корректировка на группу капитальности для гражданских зданий

Группы капитальности	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,12	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

12. Инженерные коммуникации. В состав важных ценообразующих факторов включена возможность подключения к инженерным коммуникациям, такие как электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация.

С точки зрения Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», здание и сооружение - это результат строительства, представляющий собой объемную (плоскостную или линейную) строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, системы инженерно-технического обеспечения и иные объекты (пункт 2 статьи 2 № 384-ФЗ). При этом под системой инженерно-технического обеспечения понимается одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности (подпункт 21 пункта 2 статьи 2 Закона N 384-ФЗ). Поэтому под объектом недвижимого имущества необходимо понимать единый конструктивный объект капитального строительства как совокупность указанных в пункте 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ объектов, функционально связанных со зданием (сооружением) так, что их перемещение без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта недвижимого имущества невозможно. Инженерные коммуникации связаны со зданием (выходят из здания), являются неотъемлемой частью функционирования здания в целом и не предназначены для выполнения определенных самостоятельных функций вне здания.

На основании вышесказанного, при разделении стоимости единого объекта недвижимости на стоимость незастроенного земельного участка и стоимость объектов капитального строительства учет коммуникаций и инженерных сетей, а также неотделимых улучшений согласно ФСО-7 должен быть разделен следующим образом: инженерные сети и коммуникации должны учитываться в стоимости объекта капитального строительства, а не в стоимости земельного участка. В свою очередь, возможность подключения к инженерным сетям и коммуникациям, наличие точек подключения по периметру относятся на стоимость незастроенного земельного участка.

⁶http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_00159115.htm

13. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу). При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа, качество отделки. Корректировка на техническое состояние объекта применяется согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»⁷, Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 01.04.2023 г.)

Таблица 36. Корректировка на техническое состояние на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.)**

Кoeffициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов **StatRielt** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керагранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,41	1,81	1,59
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,45	1,87	1,64
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,18	1,41	1,28
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,22	1,46	1,33
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования; чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,66	0,80	0,72
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,67	0,81	0,73

14. Состояние внутренней отделки объекта. Корректировка на состояние отделки принята согласно рекомендациям, отраженным Справочнике оценщика недвижимости-2021. 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. 432.

Таблица 37. Корректировка на состояние отделки объектов недвижимости

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,5
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
	требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

15. Этажность. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от этажности (этажа расположения) недвижимости: помещения на верхних этажах стоят дешевле помещений, расположенных на первом этаже. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. 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. 369,370.

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2873-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Таблица 38. Этаж расположения. Удельная цена

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,94	0,96	0,92	0,98
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,68	0,82	0,63	0,87
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,68	0,74	0,66	0,76

Таблица 39. Этаж расположения. Арендная ставка

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Арендная ставка					
Отношение арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,98	0,93	1,00
Отношение арендной ставки объекта в цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,78	0,95	0,73	1,00
Отношение арендной ставки объекта в подвале к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,66	0,82	0,60	0,87

16. Доля участка в стоимости объектов недвижимости. В связи с тем, что оценке подлежат объекты недвижимости (здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства) без учета земельного участка, а на рынке объектов недвижимости предлагаются объекты с учетом земельного участка, необходимо внести корректировку на долю земельного участка в стоимости объекта капитального строительства. Корректировка принимается согласно статистике рынка недвижимости, подготовленного Ассоциацией «СтатРиелт»⁸. Корректировка на долю земельного участка в стоимости объекта капитального строительства определена на 01.04.2023 г.

Таблица 40. Доля стоимости земельного участка в ЕОН

Показатель	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, инженерными коммуникациями	0,09	0,17	0,13
Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,25	0,18
Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,20	0,15

8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, к основным особенностям рынка объектов недвижимости в Иваново, можно отнести следующие:

1. По данным Росстата, объем ВВП России за январь-сентябрь 2022 г. снизился на 1,6% к тому же периоду прошлого года. В промышленном производстве в годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г. По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику. Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. В октябре (по последним данным) рост заработных плат в номинальном выражении

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2896-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda>

составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), в реальном выражении – впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной.

2. Социально-экономическое развитие Ивановского региона за январь-ноябрь 2022 года характеризуется падением промышленного производства - на 3,2%. За январь - ноябрь 2022 года также снизились такие показатели, как: оборот розничной торговли - на 1,5% (по РФ – на 6,2%), оборот общественного питания - на 13,4% и объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 19,1%. Снижение реальной заработной платы - на 5,9%. За январь - ноябрь 2022 года также снизились такие показатели, как: оборот розничной торговли - на 1,5% (по РФ – на 6,2%), оборот общественного питания - на 13,4% и объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 19,1%. Снижение реальной заработной платы - на 5,9%. Среди положительных показателей, отмечен рост введенного жилья на 27,2% (по РФ – на 14,9%) и объема платных услуг населению - на 0,8% (по РФ – на 3,4%).
3. На рынке недвижимости г. Иваново наблюдается достаточное число сделок и предложений о продаже объектов недвижимости торгово-офисного назначения.
4. В ходе анализа рынка офисно-торговой недвижимости г.Иваново было представлено 20 наблюдений относительно зарегистрированных сделок и предложений с апреля 2023 года до даты оценки. На рынке предлагаются объекты недвижимости разных размеров. Однако подавляющее число предложений о продаже недвижимости (55%) относится к объектам, площадью более 1000 квадратных метров.
5. Наибольшее количество предложений и сделок, зарегистрированных в анализируемом периоде, находится в диапазоне от 16881 до 86601 рубля за квадратный метр. Среднее значение цены одного квадратного метра объектов недвижимости офисно-торгового назначения в г. Иваново составляет 40721 рубль за квадратный метр, в том числе стоимость земельного участка 3390 рублей за квадратный метр. Медианное значение находится на уровне 38001 рубль за квадратный метр, в том числе стоимость земельного участка 2627 рублей за квадратный метр.
6. Среднее значение ставки арендной платы для офисно-торговых помещений составляет 475 рублей за квадратный метр в месяц. Медианное значение находится на уровне 481 рубль за квадратный метр в месяц.
7. Главными ценообразующими факторами для объектов недвижимости торгово-офисного назначения являются площадь объекта, местоположение, удобство и качество подъездных путей, состояние, возможность подключения к инженерным коммуникациям, время продажи/предложения.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 41. Этапы оценки

Наименование этапа	Факт выполнения
1. Согласование задания на оценку путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки	Проведено
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки	Проведено
5. Составление отчета об оценке объекта оценки	Проведено

Таблица 42. Анализ информации

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок).	Выполнено, перечень документов отражен в п. 7 Отчета
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия фактического состояния объекта оценки характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах	Проведено, п. 7 Отчета при описании объекта оценки. Расхождений между фактическим состоянием объекта оценки и информации, отраженной в документах, не выявлено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, а также на основании портала Росреестра, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено, п. 7 Отчета при описании объекта оценки. В отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 37:24:020165:48 ограничений прав не зарегистрировано, в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:24:020165:20 зарегистрировано ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 20.09.2016 г.
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании данных Заказчика, а также на основании налогового законодательства	Проведено, при анализе возможности применения доходного подхода

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (пункт 2 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V»).

Согласно п. 22 ФСО-7 «Оценка недвижимости» сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. При использовании сравнительного подхода необходимо выполнить следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт).
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой, оплате сделки, физических характеристиках, местонахождении и условиях продажи.
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условия продажи.
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости оценки.

Согласно п. 23 ФСО-7 «Оценка недвижимости», при применении **доходного подхода** оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Согласно п. 24 ФСО-7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. При расчете затратным необходимым условием является достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода при оценке недвижимости:

- 1) оценка затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта;
- 2) оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 3) расчет выявленных видов износа;

- 4) оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 5) расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки затрат на воспроизводство (замещение) на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

9.2.1. МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. Согласно п. 22. ФСО-7 «Оценка недвижимости» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания. При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются определенные элементы сравнения;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

В рамках оценки рыночной стоимости объектов недвижимости Оценщик счел возможным применить сравнительный подход.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов коммерческой недвижимости, по-

зволяют провести такую оценку. Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости могут быть использованы следующие методы:

1. Метод валового рентного множителя. Используется валовый рентный множитель – отношение стоимости имущества к валовому доходу, приносимому за счет использования этого имущества. Валовый рентный множитель интегрально отражает соотношение стоимости и доходности для каждого конкретного вида использования имущества. Данный метод применим, в частности, к недвижимому имуществу с различным назначением.

Недостаток метода использования валового рентного множителя заключается в том, что он не учитывает операционные расходы, то есть расходы на обеспечение функционирования объекта, возможные потери в сборе поступающих платежей (арендной платы) вследствие различных причин, а также различие в рисках вложения капитала в сопоставимые объекты.

Преимущества метода заключаются в следующем: использование этого метода позволяет оценщику достаточно оперативно получить приближенную оценку стоимости объекта имущества, а также спрогнозировать в среднем доходность имущества того или другого вида; значение валового рентного множителя уже включает в себя различия сопоставимых объектов (для имущества, потребительская ценность которого меньше, меньше также и его рыночная стоимость и поступающие платежи), поэтому его величину не нужно корректировать в зависимости от различий оцениваемого и сопоставимых объектов.

2. Метод сравнения продаж/предложений. Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Обоснование выбора метода. Оценщиком было принято решение использовать метод **сравнения продаж/предложений**, поскольку рынок офисно-торговых объектов достаточно развит для того, чтобы подобрать для расчета сопоставимые аналоги.

Отказ от применения метода валового рентного множителя обоснован тем, что данный метод не учитывает такие параметры, как расходы на использование объекта и риски, связанные с этим использованием и дает достаточно приближенную оценку.

9.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Для оценки земельных участков используются следующие методы:

1. Метод капитализации земельной ренты (доходный подход).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
 - расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.
- Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. В условиях неразвитого рынка аренды земли получение собственником земельной ренты не представляется возможным, поэтому использование метода не даст объективных результатов.

2. Метод выделения (затратный подход).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод выделения дает объективные результаты, если можно точно оценить величину восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и их накопленного износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости. Если для оцениваемого объекта определить степень износа и точные количественные характеристики можно достаточно точно, то для объектов-аналогов эта информация является труднодоступной, поскольку содержится в технической документации.

3. Метод сравнения продаж

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Поскольку информация о ценах предложения земельных участков доступна, для оценки земли использован метод сравнения продаж.

Таблица 43. Описание объектов-аналогов для земельного участка

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_7600_kv_m_ploschadyu_76_sotok_ivanovskaya_ivanovo_ul_smirnova_6885263476/	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot._promnaznacheniya_2855953350	https://ivanovo.oln.ru/sale-land-lot/industrial
Адрес объекта	г. Иваново, ул.Смирнова, 98А	г. Иваново, пер..Милиции	г. Иваново, 1 линия окружной дороги
Общая площадь, кв.м	7 579	1 400	2479,54

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	35000000	9750000	12500000
Цена предложения, руб./кв.м	4 618	6 964	5 041
Наличие объектов капитального строительства	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Сегмент рынка	Земли под коммерческую застройку	Земли под коммерческую застройку	Земли под коммерческую застройку
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Обременение объекта договорами аренды	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Сервитуты	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	ноя.22	май.23	май.23
Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)	Предложение	Предложение	Предложение
Район расположения	Многквартирная жилая застройка	Многквартирная жилая застройка	Окраина города
Качество окружения	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Транспортная доступность / подъездные пути	Свободный подъезд, подъездные пути в удовлетворительном состоянии	Свободный подъезд, подъездные пути в удовлетворительном состоянии	Свободный подъезд, подъездные пути в удовлетворительном состоянии
Текущее использование	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
Топология земельного участка	Ровный участок	Ровный участок	Ровный участок
Инженерные коммуникации (возможность подключения)	Имеется возможность подключения аналогичных коммуникаций	Имеется возможность подключения аналогичных коммуникаций	Имеется возможность подключения аналогичных коммуникаций
Уровень операционных расходов	Уровень расходов на уровне среднеотраслевых, значительных капитальных вложений не требуется	Уровень расходов на уровне среднеотраслевых, значительных капитальных вложений не требуется	Уровень расходов на уровне среднеотраслевых, значительных капитальных вложений не требуется
Условия аренды:	нет информации	нет информации	нет информации
Состав арендаторов:	Нет информации	Нет информации	Нет информации
Наличие движимого имущества не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Выбор единиц сравнения

В качестве основной размерной характеристики земельных участков в кадастровых паспортах и свидетельствах о государственной регистрации прав собственности применяется в качестве единиц измерения 1 м^2 площади земельного участка.

Учитывая изложенное выше, в качестве единицы сравнения для определения стоимости земельного участка, входящего в объект оценки, в рамках сравнительного подхода принимается цена 1 м^2 площади земельного участка, так как данный показатель является основным количественным параметром для разноразмерных по площади земельных участков.

Обоснование введенных корректировок для земельных участков.

Корректировка на качество прав. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается с имущественными правами, со степенью обременения (ограничения) прав, наличием договоров аренды, а также частных и публичных сервитутов, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Оцениваемый земельный участок, как и все объекты-аналоги, находится в собственности. Корректировка на качество прав не производилась.

Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов влияют на цену объекта оценки лишь в том случае, когда продавец предоставляет рассрочку платежа покупателю объекта. По всем объектам-аналогам, предлагаемым к продаже, информация о цене земельных участков представлена на сайтах без отсрочки платежа. Поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи - типичные, учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

Корректировка на условия рынка. Корректировка на условия рынка включает в себя корректировку времени предложения / сделку, корректировку на торг.

- **корректировка на время предложения.** Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее сроку экспозиции объекта на рынке).

В данном случае дата оценки – 16 мая 2023 года. Предложения по всем объектам-аналогам были совершены в период с ноября 2022 года по май 2023 года в рамках периода экспозиции, корректировка на время предложения не требуется.

- **корректировка на торг.** При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг. Величина корректировки на торг принимается на уровне -10,1 %, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2022 под редакцией Лейфера Л.А. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород –2022, таб. 105, стр. 268, что соответствует среднему значению корректировки на торг для земельных участков под индустриальную застройку по активному рынку. При расчете рыночной стоимости объекта оценки относительно всех объектов-аналогов использована информация о цене предложений. Исходя из этого, была произведена корректировка на торг относительно цен всех объектов-аналогов.

Корректировка по текущему использованию (сегменту рынка). Стоимость объектов недвижимости зависит от назначения и использования объекта недвижимости. Объект оценки относится к земельным участкам, предназначенным под индустриальную застройку. Все объекты-аналоги имеют аналогичный сегмент рынка и схожее разрешенное использование, поэтому корректировка не применяется.

Корректировка на местоположение включает в себя корректировку на район расположения, качество окружения, транспортную доступность.

К факторам местоположения относят район расположения, качество окружения, транспортную доступность. Транспортная и пешеходная доступность объекта подразумевает близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта. Под качеством ближайшего окружения понимают тип застройки и архитектурные особенности окружающих строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

- **корректировка на район расположения.** Оцениваемый объект расположен по адресу: г.Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45. Объект оценки расположен в районе многоквартирной застройки города (коэффициент 0,76). Объекты –аналоги №1,2 расположены в аналогичных районах, к ним корректировка не применяется. Аналог №3 находится на окраине города (коэффициент 0,64), к нему применяется корректировка в размере 18,75% согласно Справочнику оценщика недвижимости-2022 под редакцией Лейфера Л.А. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород –2022, таб. 79, стр. 247.

- **корректировка на качество окружения.** Оцениваемый объект и объекты аналоги имеют одинаковое качество окружения – смешанная застройка. В ближайшем окружении объекта оценки и объектов-аналогов расположены производственные здания, жилые дома, магазины и другие объекты социальной инфраструктуры. Корректировка не требуется.

- *корректировка на транспортную доступность.* Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют свободную транспортную доступность, к ним корректировка не применяется.

Корректировка на физические характеристики включает в себя корректировку на площадь, топологию и на возможность подключения к инженерным коммуникациям.

- *корректировка на площадь объекта.* Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта экспертизы отличается от площади объекта-аналога. Поправка на площадь подчиняется логарифмической зависимости. В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору используется метод прямого анализа характеристик. Корректировке подлежат земельные участки, значительно различающиеся по площади.

Расчет корректировки представлен в следующей таблице:

Таблица 44. Корректировка на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	474	7 579	1 400	2 480
Коэффициент корректировки, к-т	1	0,56	1	1
Корректировка, %		79%	0%	0%
Корректировка, руб.		3 280	0	0

Обоснование корректировок приведено в Справочнике оценщика недвижимости-2022 под редакцией Лейфера Л.А. Часть II. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород –2022, таб. 31, стр. 115

- *корректировка на топологию земельного участка.* Объект оценки и объекты-аналоги имеют ровный, спокойный рельеф. Корректировка не производилась.

- *корректировка на наличие систем инженерных коммуникаций.*

Согласно визуальному осмотру, по всем улицам, на которых расположены объекты-аналоги, проходят наземные линии электропередач. Объект оценки, а также все объекты-аналоги расположены в районах, где располагаются, как жилые здания, так и объекты производственного или торгового назначения, которые уже подключены к инженерным коммуникациям. Таким образом, корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, так как у всех объектов-аналогов имеется возможность подключения к аналогичным инженерным коммуникациям.

Корректировка на экономические характеристики включает в себя корректировку на уровень операционных расходов, состав арендаторов, условия аренды. Относительно объекта оценки и всех объектов-аналогов можно сказать, что уровень операционных расходов относительно данных участков находится на уровне среднеотраслевых значений, значительных капитальных вложений не требуется. В тоже время, так как оценка ведется без учета обременений и ограничений, корректировка не производилась, корректировка не вводится.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. У оцениваемого объекта и всех объектов-аналогов отсутствует движимое имущество, не связанное с недвижимостью. Корректировка не производилась.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Распределение весов по каждому аналогу проведено в зависимости от внесенных корректировок. Искомый весовой коэффициент рассчитывается обратному удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов по формуле:

Распределение весов по каждому аналогу проведено в зависимости от внесенных корректировок. Искомый весовой коэффициент рассчитывается обратному удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов по формуле:

$$K_i = \frac{1/(S_i + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}, \text{ где} \quad (2)$$

n – количество аналогов;

K_i – искомый коэффициент i-го аналога;

S_i – сумма процентных корректировок i-го аналога, для которого производится расчет, %/100;

i = 1, ..., n.

Таблица 45. Расчет весовых коэффициентов

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (Si), %/100	79,00%	0,00%	18,75%
$1/(1+Si)$	3 280,00	0,00	849,75
$1/(1+S1) + 1/(1+S2) + \dots + 1/(1+Sn)$	2,400770		
Весовые коэффициенты, доли	0,55866	1,00000	0,84211

Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:24:020165:20 представлен в следующей таблице:

Таблица 46. Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Данные Заказчика	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_7600_kv_m_ploschadyu_76_sotok_ivanovskaya_ivanovo_ul_smirnova_6885263476/	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot._promn_oznacheniya_2855953350	https://ivanovo.olan.ru/sale-land-lot/industrial
Адрес объекта		г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45	г. Иваново, ул. Смирнова, 98А	г. Иваново, пер. Милиции	г. Иваново, 1 линия окружной дороги
Общая площадь	кв. м	474,00	7 579	1 400	2479,54
Цена	руб.		35000000	9750000	12500000
Цена 1 кв. м	руб.		4 618	6 964	5 041
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Сегмент рынка		Земли под коммерческую застройку	Земли под коммерческую застройку	Земли под коммерческую застройку	Земли под коммерческую застройку
Корректировка на наличие строений на участке:					
Наличие строений на участке		Оценивается как свободный от капитальных строений	Участок свободен от капитальных строений	Участок свободен от капитальных строений	Участок свободен от капитальных строений
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена предложения	руб.		4 618	6 964	5 041
Корректировка на качество прав:					
<i>Имущественные права</i>		Бессрочное пользование	собственность	собственность	собственность
Коэффициент корректировки	к-т	0,87	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Корректировка	руб.		-600,34	-905,32	-655,33
Скорректированная цена	руб.		4 018	6 059	4 386
<i>Обременения (ограничения) имущественных прав</i>					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		4 018	6 059	4 386
<i>Обременение объекта договорами аренды</i>			Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		4 018	6 059	4 386
<i>Сервитуты</i>			Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		4 018	6 059	4 386

Корректировка на условия финансирования:					
<i>Условия финансирования</i>					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		4 018	6 059	4 386
Корректировка на условия продажи:					
<i>Условия продажи</i>					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		4 018	6 059	4 386
Корректировка на условия рынка:					
<i>Дата предложения / сделки</i>		май.23	ноя.22	май.23	май.23
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		4 018	6 059	4 386
<i>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Корректировка	руб.		-406	-612	-443
Скорректированная цена	руб.		3 612	5 447	3 943
Корректировка на вид использования и (или) зонирование:					
<i>Текущее использование (сегмент рынка)</i>		Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
Соотношение цен земельных участков, имеющих разное назначение	к-т	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		3 612	5 447	3 943
Корректировка на местоположение:		г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45	г. Иваново, ул. Смирнова, 98А	г. Иваново, пер. Милиции	г. Иваново, 1 линия окружной дороги
<i>Район расположения</i>		Район многоквартирной застройки	Район многоквартирной застройки	Район многоквартирной застройки	Окраины города, промзоны
Коэффициент корректировки	к-т	0,76	0,76	0,76	0,64
Корректировка	%		0,00%	0,00%	18,75%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	739,31
Скорректированная цена	руб.		3 612	5 447	4 682
<i>Качество окружения</i>					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		3 612	5 447	4 682
<i>Транспортная доступность</i>		свободная транспортная доступность	свободная транспортная доступность	свободная транспортная доступность	свободная транспортная доступность
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1	1,2
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		3 612	5 447	4 682
Корректировка на физические характеристики:					
<i>Площадь объекта</i>		кв.м. 474	7 579	1 400	2 480

Коэффициент корректировки	к-т	1	0,56	1	1
Корректировка	%		79%	0%	0%
Корректировка	руб.		2 853	0	0
Скорректированная цена	руб.		6 465	5 447	4 682
<i>Топология земельного участка</i>					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		6 465	5 447	4 682
<i>Инженерные коммуникации</i>					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		6 465	5 447	4 682
Корректировка на экономические характеристики:					
<i>Уровень операционных расходов</i>					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		6 465	5 447	4 682
<i>Условия аренды:</i>					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		6 465	5 447	4 682
<i>Состав арендаторов:</i>					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		6 465	5 447	4 682
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		6 465	5 447	4 682
Сумма процентных корректировок по модулю без учета корректировки на торг, %.	%		92,00%	13,00%	31,75%
Сумма корректировок по модулю	руб.		3 453,34	905,32	1 394,64
$1/(1+Si)$			0,52083	0,88496	0,75901
Весовые коэффициенты	%		24,0590355%	40,8795270%	35,0614375%
Вклад в стоимость среднего значения	руб.		1 555	2 227	1 642
Среднее значение (цена 1 кв. м)	руб.	5 424			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	2 570 976			

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 37:24:020165:20 площадью 474 кв. м, расположенного по адресу: РФ, Ивановская обл., г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки округленно составляет:

2 570 976 (Два миллиона пятьсот семьдесят тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей.

9.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Выбор объектов-аналогов

Для подбора объектов-аналогов для объекта оценки был произведен поиск предложений о продаже объектов офисно-торговой недвижимости в г. Иваново.

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов будут использованные следующие элементы сравнения согласно п. 22, подпункт ФСО-7 «Оценка недвижимости»:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Изначально на основе проведенного анализа рынка было выбрано 6 наиболее близких по характеристикам объекту оценки единых объектов недвижимости, описание которых, а также соответствие их основным критериям подбора аналогов приведены в следующей таблице:

Таблица 47. Обоснование выбора аналогов

№	Описание аналога	Обоснование выбора
1	Здание, площадью 829 кв. м. Адрес: г. Иваново, ул. Красных Зорь, д. 16. Цена предложения: 34900000 руб. Назначение: свободного назначения. Дата предложения: май 2023 г. Источник информации: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_829_m_2759365537	Здание соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к офисно-торговой недвижимости свободного назначения, как и объект оценки. Объект-аналог расположен в г. Иваново. Имеет хорошую транспортную доступность. Подключен к инженерным коммуникациям. Дата предложения – май 2023 год, что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции. Объект-аналог принимается для дальнейших расчетов.
2	Здание, площадью 430 кв. м. Адрес: г. Иваново, ул. Варенцовой, д.9/18. Цена предложения: 18500000 руб. Назначение: свободного назначения. Дата предложения: апрель 2023 г. Источник информации: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_430_m_2441871345	Аналог соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к офисно-торговой недвижимости свободного назначения, как и объект оценки. Объект-аналог имеет хорошую транспортную доступность. На улице расположения аналога построены объекты коммерческого назначения, жилые дома, которые уже подключены к инженерным коммуникациям. Таким образом, аналог имеет те же инженерные коммуникации, что и объект оценки. Дата предложения – апрель 2023 г., что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции. Объект-аналог принимается для дальнейших расчетов.
3	Здание, площадью 546,7 кв. м. Адрес: г. Иваново, ул. Полка Нормандия-Неман,3А. Цена продажи: 26000000 руб. Назначение: свободного назначения.	Здание соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к производственно-складским объектам, как и объект оценки. Объект-аналог расположен в г. Иваново. Имеет удовлетворительную транспортную доступность. Подключен к инженерным коммуникациям.

	Дата предложения: апрель 2023 г. Источник информации: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_550_m_2698062898	Дата предложения – апрель 2023 год, что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции. Объект-аналог принимается для дальнейших расчетов.
4	Здание, площадью 4262,2 кв. м. Адрес: г. Иваново, ул. Куконковых, 141. Цена предложения: 160000000 руб. Назначение: торгово-офисное. Дата предложения: май 2023 г. Источник информации: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4262.2_m_pod_rekontseptsiyu_2492412273	Аналог соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к помещениям торгово-офисного назначения и может использоваться под офисы и торговлю, как и объект оценки. Объект-аналог имеет хорошую транспортную доступность. На улице расположения аналога построены объекты коммерческого назначения, жилые дома, которые уже подключены к инженерным коммуникациям. Таким образом, аналог имеет те же инженерные коммуникации, что и объект оценки. Дата предложения – май 2023 г., что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции. Однако, объект-аналог расположен в спальном микрорайоне города, а объект - оценки – в центральной части областного центра, связи с чем корректировка на местоположение будет существенной. Объект-аналог не принимается для дальнейших расчетов.
5	Здание, площадью 1014 кв. м. Адрес: г. Иваново, ул. Лежневская, 155А. Цена предложения: 45000000 руб. Назначение: офисно-торговое. Дата предложения: май, 2023 г. Источник информации: https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/277957414/	Аналог соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к помещениям торгово-офисного назначения и может использоваться под офисы и торговлю, как и объект оценки. Объект-аналог имеет хорошую транспортную доступность. На улице расположения аналога построены объекты коммерческого назначения, жилые дома, которые уже подключены к инженерным коммуникациям. Таким образом, аналог имеет те же инженерные коммуникации, что и объект оценки. Дата предложения – май 2023 г., что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции. Однако, объект-аналог расположен в спальном микрорайоне города, а объект - оценки – в центральной части областного центра, связи с чем корректировка на местоположение будет существенной. Объект-аналог не принимается для дальнейших расчетов.
6	Здание, площадью 390 кв. м. Адрес: г. Иваново, ул. Почтовая, 13/8. Цена продажи: 15000000 руб. Назначение: свободного назначения. Дата предложения: апрель 2023 г. Источник информации: https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/224010103/	Здание соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к офисно-торговой недвижимости свободного назначения, как и объект оценки. Объект-аналог расположен в г. Иваново. Имеет хорошую транспортную доступность. Подключен к инженерным коммуникациям. Дата предложения – апрель 2023 год, что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции. Объект-аналог принимается для дальнейших расчетов.

Согласно анализу рынка объекта оценки (раздел 8 Отчета) на дату оценки к продаже предлагается достаточное количество объектов. Исходя из проведенного анализа, в качестве объектов-аналогов были выбраны 1, 2, 3 и 6 объекты, соответствующие наиболее чувствительным ценовым факторам как назначение помещения, дата предложения (сделки), физические характеристики, местоположение. Скриншоты выбранных объектов-аналогов представлены в приложении.

В данном случае все объекты аналоги, так же, как и объект оценки, относятся к объектам офисно-торгового назначения, имеются сопоставимые физические характеристики и предлагаются к продаже (проданы) до даты оценки. Все аналоги имеют инженерные коммуникации, аналогичные объекту оценки. Результаты сравнительного анализа объектов-аналогов представим в виде следующей таблицы:

Таблица 48. Сравнительный анализ объектов-аналогов по всем элементам сравнения

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_829_m_2759365537	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_430_m_2441871345	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_550_m_2698062898	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/224010103/
Адрес объекта	г. Иваново,	г. Иваново,	г. Иваново,	г. Иваново,

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	ул. Кр.Зорь, 16	ул. Варенцово, д.9/18	ул. Полка Нормандия-Неман, 3А	ул. Почтовая, 13/8
Общая площадь, кв.м	829	430	546,7	390
Цена предложения, руб.	34900000	18500000	26000000	15 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	42 099	43 023	47 558	38 462
Качество прав:				
- имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
- качество прав на земельный участок в составе объекта	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда
- обременения (ограничения) имущественных прав	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- обременение объекта договорами аренды	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- сервитуты	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка:				
- дата сделки / предложения	май.23	апр.23	апр.23	апр.23
- Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение:				
- район расположения	Центр административного района города	Центр административного района города	Центр административного района города	Исторический центр города
- качество окружения	Смешанная застройка, рядом с объектом-аналогом расположены производственные, торговые объекты, жилые дома	Смешанная застройка, рядом с объектом-аналогом расположены производственные, торговые объекты, жилые дома	Смешанная застройка, рядом с объектом-аналогом расположены производственные, торговые объекты, жилые дома	Смешанная застройка, рядом с объектом-аналогом расположены производственные, торговые объекты, жилые дома
- Транспортная доступность / подъездные пути	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность	Удовлетворительная транспортная доступность
Вид использования и (или) зонирование	Свободного назначения (административное)	Свободного назначения (административно-офисное)	Свободного назначения (административно-офисное)	Свободного назначения (офисно-торговое)
Физические характеристики:				
- Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
- Этаж	2-х этажное	2-х этажное	2-этажное	2-х этажное
- Общая площадь, кв.м.	829	430	546,7	390
- Конструктивные характеристики	Конструктивные характеристики соответствуют классу КС-1			
- Физическое состояние объекта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")			
- Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Имеются все инженерные коммуникации			
Экономические характеристики:				
- уровень операционных расходов	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
- условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
- состав арендаторов	Нет информации	Нет информации	Нет информации	Нет информации
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33 %⁹.

⁹ Щербина Л.В. Общая теория статистики. – М.: Эксмо, 2008. — 32 с.

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра помещений выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Коэффициент вариации был рассчитан по следующей формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{n-1} \times \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}}{\bar{x}} \times 100\%, \quad (3)$$

Где V – коэффициент вариации, %

n – объем выборки,

x_i – i -ый элемент выборки,

\bar{x} – среднее арифметическое выборки.

$$\bar{x} = \frac{42\,099 + 43\,023 + 47\,558 + 38\,462}{4} = 42786$$

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{4-1} \times ((42\,099 - 42786)^2 + (43\,023 - 42786)^2 + (47\,558 - 42786)^2 + (38\,462 - 42786)^2)}}{42786} \times 100\% = 8,74\%$$

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра помещений выбранных объектов-аналогов составляет 8,74%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

Таким образом, можно сделать вывод, что выбранные объекты-аналоги являются сходными к объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (пункт 5.4 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)»).

Выбор единиц сравнения

В качестве основной размерной характеристики помещений в кадастровых паспортах и свидетельствах о государственной регистрации прав собственности применяется в качестве единиц измерения 1 м² площади.

Учитывая изложенное выше, в качестве единицы сравнения для определения стоимости объекта капитального строительства в рамках сравнительного подхода принимается цена 1 м² площади **объекта капитального строительства**, так как данный показатель является основным количественным параметром для разноразмерных по площади объектов капитального строительства.

Обоснование введенных корректировок.

Корректировка на качество прав. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается с имущественными правами, со степенью обременения (ограничения) прав, наличием договоров аренды, а также частных и публичных сервитутов, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. В отношении объекта оценки, как и всех объектов-аналогов, зарегистрировано право собственности, ограничения/обременения не установлены. Корректировка на качество прав не применяется.

Корректировка на условия финансирования. Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов влияют на цену объекта оценки лишь в том случае, когда продавец предоставляет рассрочку платежа покупателю объекта. По всем объектам-аналогам, предлагаемым к продаже, информация о цене представлена на сайтах без отсрочки платежа. Поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи - типичные, учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

Корректировка на условия рынка. Корректировка на условия рынка включает в себя корректировку время предложения / сделку, корректировку на торг.

- **корректировка на время предложения.** Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты

недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее сроку экспозиции объекта на рынке).

В данном случае дата оценки – май 2023 года. Предложения по всем объектам-аналогам были совершены в период с апреля 2023 г. по май 2023 г., в рамках периода экспозиции. Корректировку не применяем.

- *корректировка на торг.* При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг. Все объекты-аналоги предлагаются к продаже, поэтому ко всем аналогам применим скидку. Величина корректировки на торг принимается на уровне среднего значения корректировки для цены объектов свободного назначения активного рынка в размере - 10%. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021, с. 460, таб. 448. Корректировка вводится для всех объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение включает в себя корректировку на район расположения, качество окружения, транспортную доступность.

К факторам местоположения относят район расположения, качество окружения, транспортную доступность. Транспортная и пешеходная доступность объекта подразумевает близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта. Под качеством ближайшего окружения понимают тип застройки и архитектурные особенности окружающих строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

- *корректировка на район расположения.* Корректировка на местоположение объектов применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 г., с. 134, таб.54.

Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45 (Центр административного района- 2 зона города, удельный вес корректировки 0,89 согласно Справочнику). Аналоги №1 и №2, как и объект оценки, находятся во 2 зоне, удельный вес корректировки для них также составляет 0,89. Корректировка для них не требуется.

Аналог №3 расположен в спальном районе 3 зоны города, удельный вес корректировки 0,81 согласно Справочнику). Величина процентной корректировки для аналога №3 составит: 9,88% $((0,89/0,81-1)*100\%)$.

Аналог №4 расположен в 1 зоне города (Культурный и исторический центр, удельный вес корректировки 1 согласно Справочнику) Величина процентной корректировки для аналога №4 составит: -11% $((0,89/1-1)*100\%)$.

Результаты корректировки представлены в следующей таблице:

Таблица 49. Корректировка на район расположения

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Район расположения	Центр административного района города	Центр административного района города	Центр административного района города	Спальный район	Исторический и культурный центр города
Коэффициент корректировки	0,89	0,89	0,89	0,81	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	9,88%	-11,00%
Корректировка, руб.		0	0	4 229	-3 808

- *корректировка на «красную линию».* Объект оценки расположен на красной линии. Все объекты-аналоги также расположены на красной линии, к ним корректировка не применяется.

- *корректировка на качество окружения.* Оцениваемый объект и объекты аналоги имеют одинаковое качество окружения – смешанная застройка. В ближайшем окружении объекта оценки и объектов-аналогов расположены коммерческие объекты, жилые дома, объекты социальной инфраструктуры. Корректировка не производилась.

- *корректировка на транспортную доступность.* Оцениваемый объект и объекты аналоги имеют хорошую транспортную и пешеходную доступность. Подъездные пути заасфальтированы, находятся в хорошем состоянии и ведут непосредственно к объектам. Корректировка на транспортную доступность не производилась.

Корректировка по текущему использованию (зонированию). Объект оценки и аналоги имеют одинаковое использование (офисно-торговые объекты свободного назначения, корректировка по данному элементу сравнения не производилась).

Корректировка на физические характеристики включает в себя корректировку на этажность объекта, площадь, конструктивные характеристики, физическое состояние объекта, внутреннюю отделку, состояние инженерных коммуникаций.

- *корректировка тип объекта.* Объект оценки и все объекты-аналоги являются зданиями, корректировка не применяется.

- *корректировка на этажность.* Ввиду того, что оцениваются здания близкой этажности, то корректировку на этажность не применяем.

- *корректировка на площадь объекта.* Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины (1 кв. м) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением корректировки на площадь.

Расчет корректировки на площадь проведен на основании зависимости удельной цены от площади согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости – 2021 под ред. Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. -Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021, стр. 327, рис. 132.

Зависимость удельной цены от площади выражена в формуле:

$$y = 1,8986 * x^{-0,177}, \quad \text{где:}$$

x – площадь помещения, кв. м.

Расчет величины корректировок на масштаб для каждого объекта-аналога приведен в таблице ниже.

Таблица 50. Корректировка на площадь

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв. м.	210	829	430	546,7	390
Расчетная удельная цена	0,73689	0,57790	0,64910	0,62209	0,66041
Корректировка, %		27,51%	13,52%	18,45%	11,58%
Корректировка, руб.		10423	5235	8677	3568

- *корректировка на конструктивное исполнение.* У объекта оценки стены бревенчатые, а у всех объектов-аналогов стены кирпичные, поэтому ко всем аналогам применяется корректировка -20%. Обоснование принятой корректировки отражено в Справочнике оценщика недвижимости-2021 под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 г., с. 432, таб. 408.

- *корректировка на техническое состояние (класс качества).* Корректировка на техническое состояние (класс качества) принимается согласно данным справочника Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Корректировка на класс качества наружной и внутренней отделки общественных зданий и помещений на 01.04.2023 г.)

Объект оценки относится к классу качества D (эконом), а все аналоги относятся к классу качества C (стандарт), поэтому ко всем аналогам применяется корректировка. Величина процентной корректировки для аналогов составит: -27,00% ((0,73/1-1)*100%), принята средняя граница интервала.

- *корректировка на состояние внутренней отделки.* Внесение корректировки на состояние внутренней отделки в большинстве случаев обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и оцениваемого объекта. Оцениваемый объект находится в состоянии, требующем капитального ремонта. Все аналоги находятся в хорошем состоянии (отделка «стандарт»), поэтому им применяется корректировка. Удельный коэффициент корректировки для объекта оценки составит 0,67, что соответствует среднему значению для офисно-торговых объектов. А для всех объектов-аналогов удельный коэффициент корректировки составляет 0,84 (типовой ремонт, отделка «стандарт»). Величина процентной корректировки для аналогов составит $(0,67/0,84-1)*100\% = 20,24\%$. Обоснование принятых корректировок отражено в Справочнике оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, стр. 432, табл. 408.

- *корректировка на системы инженерного оборудования.* Все необходимые системы инженерного оборудования у объекта оценки и всех аналогов подведены, корректировка не требуется.

Корректировка на экономические характеристики включает в себя корректировку на уровень операционных расходов. Корректировка не вводится, так как уровень операционных расходов является типичным.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью не применяется ввиду отсутствия движимого имущества.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Распределение весов по каждому аналогу проведено в зависимости от внесенных корректировок. Искомый весовой коэффициент рассчитывается обратному удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов по формуле (2), приведенной выше:

Таблица 51. Расчет весовых коэффициентов

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг ¹⁰ (S_i), %/100	94,75%	80,76%	95,57%	89,82%
$1/(1+S_i)$	0,51348	0,55322	0,51133	0,52681
$1/(1+S_1) + 1/(1+S_2) + \dots + 1/(1+S_n)$	2,1048			
Весовые коэффициенты, %	24,40%	26,28%	24,29%	25,03%

Таблица 52. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_829_m_2759365537	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_430_m_2441871345	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_550_m_2698062898	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/224010103/
Адрес объекта		г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45	г. Иваново, ул. Кр. Зорь, 16	г. Иваново, ул. Варенцово, д. 9/18	г. Иваново, ул. Полка Нормандия-Неман, 3А	г. Иваново, ул. Почтовая, 13/8
Общая площадь	кв. м	210	829	430	546,7	390
Цена предложения	руб.		34900000	18500000	26000000	15 000 000
Цена предложения 1 кв.м	руб.		42 099	43 023	47 558	38 462
Корректировка на качество прав:						
<i>Имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		42 099	43 023	47 558	38 462
<i>Передаваемые права земельного участка</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректи-	к-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

¹⁰ Корректировка на торг - это переход из базы цен предложений в базу цен сделок. Только суммарная величина всех прочих корректировок (без корректировки на торг) показывает тесноту аналогии и фактическое отличие аналогов от объекта оценки по ценообразующим факторам. Поэтому сумма процентных корректировок при распределении весов рассчитана без учета корректировки на торг.

ровки						
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		42 099	43 023	47 558	38 462
<i>Обременения (ограничения) илущественных прав</i>			Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		42 099	43 023	47 558	38 462
<i>Обременение объекта договорами аренды</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		42 099	43 023	47 558	38 462
<i>Сервитуты</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		42 099	43 023	47 558	38 462
Корректировка на условия финансирования:						
<i>Условия финансирования</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		42 099	43 023	47 558	38 462
Корректировка на условия продажи:						
<i>Условия продажи</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		42 099	43 023	47 558	38 462
Корректировка на условия рынка:						
<i>Дата предложения / сделки</i>		май.23	май.23	апр.23	апр.23	апр.23
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		42 099	43 023	47 558	38 462
<i>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</i>			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Корректировка	руб.		-4 210	-4 302	-4 756	-3 846
Скорректированная цена	руб.		37 889	38 721	42 802	34 616
Корректировка на местоположение:						
<i>Адрес объекта</i>		г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45	г. Иваново, ул. Кр.Зорь, 16	г. Иваново, ул. Варенцово,д.9/18	г. Иваново, ул. Полка Нормандия-Неман,3А	г. Иваново, ул. Почтовая, 13/8
<i>Район расположения</i>		Центр административного района города	Центр административного района города	Центр административного района города	Спальный район	Исторический центр города
Коэффициент корректировки	к-т	0,89	0,89	0,89	0,81	1,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	9,88%	-11,00%
Корректировка	руб.		0	0	4 229	-3 808
Скорректированная цена	руб.		37 889	38 721	47 031	30 808
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		расположен на красной линии	расположен на красной линии			
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		37 889	38 721	47 031	30 808
<i>Качество окружения</i>		Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Корректировка	%		0%	0%	0%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		37 889	38 721	47 031	30 808
<i>Транспортная доступность / подъездные пути</i>		Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		37 889	38 721	47 031	30 808

Корректировка на использование						
<i>Текущее использование</i>		Свободного назначения (административно-офисное)	Свободного назначения (административно-офисное)	Свободного назначения (административное)	Свободного назначения (административное)	Свободного назначения (офисно-торговое)
Корректировка	%	1	1	1	1	1
Корректировка	руб.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		0	0	0	0
Корректировка на физические характеристики:			37 889	38 721	47 031	30 808
<i>Этажность</i>		2-этажное, в т. ч. подвал	2-х этажное	2-х этажное	2-этажное	2-х этажное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		37 889	38 721	47 031	30 808
Тип объекта		Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		37 889	38 721	47 031	30 808
<i>Площадь</i>	кв.м.	210	829	430	546,7	390
Расчетная удельная цена		0,73689	0,57790	0,64910	0,62209	0,66041
Корректировка	%		27,51%	13,52%	18,45%	11,58%
Корректировка	руб.		10423	5235	8677	3568
Скорректированная цена	руб.		48 312	43 956	55 708	34 376
<i>Конструктивные характеристики</i>		Стены - бревенчатые	Стены - кирпичные	Стены - кирпичные	Стены - кирпичные	Стены - кирпичные
Коэффициент корректировки	к-т	0,8	1	1	1	1
Корректировка	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Корректировка	руб.		-9 662	-8 791	-11 142	-6 875
Скорректированная цена	руб.		38 650	35 165	44 566	27 501
<i>Физическое состояние объекта (класс качества)</i>		Эконом (класс D)	Стандарт (класс C)	Стандарт (класс C)	Стандарт (класс C)	Стандарт (класс C)
Коэффициент корректировки	к-т	0,73	1	1	1	1
Корректировка	%		-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%
Корректировка	руб.		-10 436	-9 495	-12 033	-7 425
Скорректированная цена	руб.		28 214	25 670	32 533	20 076
<i>Внутренняя отделка объекта</i>		Требуется капитальный ремонт	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Коэффициент корректировки	к-т	0,67	0,84	0,84	0,84	0,84
Корректировка	%		-20,24%	-20,24%	-20,24%	-20,24%
Корректировка	руб.		-5 711	-5 196	-6 585	-4 063
Скорректированная цена	руб.		22 503	20 474	25 948	16 013
<i>Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)</i>		В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Коэффициент корректировки	к-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		22 503	20 474	25 948	16 013
Корректировка на экономические характеристики:						
<i>Уровень операционных расходов</i>		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		22 503	20 474	25 948	16 013
<i>Условия аренды:</i>						
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		22 503	20 474	25 948	16 013
<i>Состав арендаторов:</i>						
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		22 503	20 474	25 948	16 013
Корректировка на нали-						

чис движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		22 503	20 474	25 948	16 013
Сумма корректировок по модулю	руб.		36 232	28 717	42 666	25 739
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг	%		94,75%	80,76%	95,57%	89,82%
1/ (1+Si)			0,51348	0,55322	0,51133	0,52681
Весовые коэффициенты	%		24,40%	26,28%	24,29%	25,03%
Вклад в стоимость	руб.		5 491	5 381	6 303	4 008
Среднее значение (цена 1 кв. м)	руб.	21 183				
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	4 448 430				

Коэффициент вариации по скорректированным ценам одного квадратного метра, выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Коэффициент вариации был рассчитан по формуле (2), приведенной выше. Расчет коэффициента вариации представлен далее.

$$\bar{x} = \frac{22503 + 20474 + 25948 + 10030}{4} = 21235$$

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{4-1} \times ((22503 - 21235)^2 + (20474 - 21235)^2 + (25948 - 21235)^2 + (16013 - 21235)^2)}}{21235} \times 100\% = 19,54\%$$

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра помещений выбранных объектов-аналогов составляет 19,54%, что не превышает 33% и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

РАСЧЕТНАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА - НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ПЛОЩАДЬЮ 210 КВ. М, ЭТАЖНОСТЬ: 2 (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОДВАЛ), КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 37:24:020165:48, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ИВАНОВО, УЛ. ЯКОВА ГАРЕЛИНА, Д.45, РАССЧИТАННАЯ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА, НА ДАТУ ОЦЕНКИ, С УЧЕТОМ НДС, СОСТАВЛЯЕТ: 4 448 430 (ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ЧЕТЫРЕСТА СОРОК ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ЧЕТЫРЕСТА ТРИДЦАТЬ) РУБЛЕЙ.

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.3.1. МЕТОДОЛОГИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. Согласно п. 23. ФСО-7 «Оценка недвижимости» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться:

- методом прямой капитализации,
- методом дисконтирования денежных потоков,
- методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, кото-

рая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Обоснование выбора метода. Оценщик исходя из объема информации о характеристиках оцениваемого здания, анализа рыночных индикаторов, анализа текущей стадии реализации проекта определил для расчета **метод капитализации по расчетным моделям**. Выбор данного метода обусловлен предположением оценщиков о стабильности денежных потоков.

9.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО РАСЧЕТНЫМ МОДЕЛЯМ

Ниже изложен порядок применения данных этапов. При определении рыночной стоимости методом капитализации по расчетным моделям соблюдается следующая последовательность действий:

- 1) Расчет ставки капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.
- 2) Расчет величины регулярного денежного потока с ожидаемой динамикой его изменения.
- 3) Расчет рыночной стоимости объекта оценки как частного прогнозного денежного потока и ставки капитализации.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижения которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения. Ставка капитализации объекта оценки принимается согласно данным справочника оценщика недвижимости-2021. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., с. 71, таб.35 Для объекта оценки ставка капитализации принимается в размере 11%, что соответствует среднему значению ожидаемой текущей доходности недвижимости и ниже на ближайшие 5 лет, для активного рынка.

Расчет величины регулярного денежного потока

Для определения уровня доходности, обеспечиваемого объектами капитального строительства, произведем расчет потенциальной величины арендной платы за помещения, являющиеся объектом оценки.

Потенциальный валовый доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода используются рыночные данные и прогнозы риэлторов, оценщиков о величине и изменениях арендных ставок по аналогичным объектам.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S, \text{ где}$$

A – ставка арендной платы (годовая, месячная);

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь объекта).

Определим величину арендопригодной площади, а также распределим ее на типы помещений (торговая, офисная, торгово-офисная и т.д.). Источником информации является технический паспорт (экспликация помещений), а также сопоставление данных паспорта с фактическим состоянием и использованием помещений (во время осмотра оценщиком объекта оценки).

Определим **потенциальный валовый доход** путем умножения ставки арендной платы на арендопригодную объекта капитального строительства. Для расчета арендопригодной площади были использованы коэффициенты арендопригодной площади согласно данным Статистики рынка недвижимости портала StatRielt¹¹. Для административных и других общественных зданий и встроенных помещений, коэффициент составляет 0,83.

Таблица 53. Общая и арендопригодная площадь

Наименование	Общая площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади	Арендопригодные площади, кв.м
Здание с кадастровым номером 37:24:020165:48	210	0,83	174,3

Для определения уровня доходности, обеспечиваемого объектом капитального строительства, произведем расчет потенциальной величины арендной платы.

Определение величины арендной платы

Определение арендной ставки определим методом сравнения продаж. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнения их с оцениваемыми и внесение соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемыми. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости.

Выбор объектов-аналогов

Для подбора объектов-аналогов для объекта оценки был произведен поиск предложений об аренде объектов офисно-торговой недвижимости в г. Иваново.

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов будут использованные следующие элементы сравнения согласно п. 22, подпункт ФСО-7 «Оценка недвижимости»:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия сдачи в аренду (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

¹¹<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2955-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2022-goda>

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Изначально на основе проведенного анализа рынка было выбрано 6 наиболее близких по характеристикам объекту оценки единых объектов недвижимости, описание которых, а также соответствие их основным критериям подбора аналогов приведены в следующей таблице:

Таблица 54. Обоснование выбора аналогов

№	Описание аналога	Обоснование выбора
1	<p>Помещение, площадью 42,4 кв.м. Адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. 10 Августа, 37. Арендная ставка: 700 руб./кв. м. Назначение: офисное. Дата предложения: апрель 2023 г. Источник информации: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_42.4_m_2957417429</p>	<p>Помещение соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к категории офисно-торговой недвижимости свободного назначения, как и объект оценки. Объект-аналог имеет хорошую транспортную доступность. На улице расположения аналога построены объекты коммерческого назначения, жилые дома, которые уже подключены к инженерным коммуникациям. Таким образом, аналог имеет те же инженерные коммуникации, что и объект оценки. Дата предложения – апрель 2023 г., что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции. Объект – аналог, находится в центре административного района города Иванова, имеющем сходную социальную инфраструктуру. Объект-аналог принимается для дальнейших расчетов.</p>
2	<p>Помещение, площадью 600 кв. м. Адрес: г. Иваново, ул. Суздальская, 16А. Арендная ставка: 217 руб./кв. м. Назначение: свободного назначения. Дата предложения: май, 2023 г. Источник информации: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_600_m_2431140449</p>	<p>Аналог соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к категории офисно-торговой недвижимости свободного назначения, как и объект оценки. Объект-аналог имеет хорошую транспортную доступность. На улице расположения аналога построены объекты коммерческого назначения, жилые дома, которые уже подключены к инженерным коммуникациям. Таким образом, аналог имеет те же инженерные коммуникации, что и объект оценки. Дата предложения – май, 2023 г., что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции. Однако, объект-аналог расположен в спальном микрорайоне города, а объект - оценки – в центре административного района города Иванова и значительно превышает объект оценки по площади, связи с чем корректировка на местоположение будет существенной. Объект-аналог не принимается для дальнейших расчетов.</p>
3	<p>Помещение, площадью 120 кв.м. Адрес: Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д.100. Арендная ставка: 708 руб./кв. м. Назначение: свободного назначения. Дата предложения: май 2023 г. Источник информации: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2988340729</p>	<p>Помещение соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к категории офисно-торговой недвижимости свободного назначения, как и объект оценки. Объект-аналог имеет хорошую транспортную доступность. На улице расположения аналога построены объекты коммерческого назначения, жилые дома, которые уже подключены к инженерным коммуникациям. Таким образом, аналог имеет те же инженерные коммуникации, что и объект оценки. Дата предложения – май, 2023 г., что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции. Объект – аналог, находится в центре административного района города Иванова, имеющем сходную социальную инфраструктуру. Объект-аналог принимается для дальнейших расчетов.</p>
4	<p>Помещение, площадью 411 кв.м. Адрес: Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д.61. Арендная ставка: 500 руб./кв. м. Назначение: офисное. Дата предложения: май 2023 г. Источник информации: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobod</p>	<p>Помещение соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к категории офисного назначения, как и объект оценки. Объект-аналог имеет хорошую транспортную доступность. На улице расположения аналога построены объекты коммерческого назначения, жилые дома, которые уже подключены к инженерным коммуникациям. Таким образом, аналог имеет те же инженерные коммуникации, что и объект оценки. Дата предложения – май 2023 г., что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции.</p>

№	Описание аналога	Обоснование выбора
	nogo_naznacheniya_411_m_2523292470	Объект – аналог, находится в центре административного района города Иванова, имеющем сходную социальную инфраструктуру. Объект-аналог принимается для дальнейших расчетов.
5	Помещение, площадью 192 кв. м. Адрес: г. Иваново, ул. Спартака, 7. Арендная ставка: 420 руб./кв. м. Назначение: торгово-офисное. Дата предложения: май, 2023 г. Источник информации: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_192_m_1569915977	Аналог соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к помещениям торгово-офисного назначения и может использоваться под офисы и торговлю, как и объект оценки. Объект-аналог имеет хорошую транспортную доступность. На улице расположения аналога построены объекты коммерческого назначения, жилые дома, которые уже подключены к инженерным коммуникациям. Таким образом, аналог имеет те же инженерные коммуникации, что и объект оценки. Дата предложения – май, 2023 г., что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции. Однако, объект-аналог расположен в спальном микрорайоне города, а объект - оценки – в центральной части областного центра, связи с чем корректировка на местоположение будет существенной. Объект-аналог не принимается для дальнейших расчетов.
6.	Помещение, площадью 120 кв.м. Адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Суворова, д.15/16. Арендная ставка: 600 руб./кв. м. Назначение: свободное. Дата предложения: апрель, 2023 г. Источник информации: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2617082664	Помещение соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к категории офисного назначения, как и объект оценки. Объект-аналог имеет хорошую транспортную доступность. На улице расположения аналога построены объекты коммерческого назначения, жилые дома, которые уже подключены к инженерным коммуникациям. Таким образом, аналог имеет те же инженерные коммуникации, что и объект оценки. Дата предложения – апрель 2023 г., что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции. Объект – аналог, находится в центре административного района города Иванова, имеющем сходную социальную инфраструктуру. Объект-аналог принимается для дальнейших расчетов.

Согласно анализу рынка объекта оценки (раздел 8 Отчета) на дату оценки к продаже предлагается достаточное количество объектов. Исходя из проведенного анализа, в качестве объектов-аналогов были выбраны 1, 3, 4 и 6 объекты, соответствующие наиболее чувствительным ценовым факторам как назначение помещения, дата предложения (сделки), физические характеристики, местоположение. Скриншоты выбранных объектов-аналогов представлены в приложении.

В данном случае все объекты аналоги, так же, как и объект оценки, относятся к объектам торгово-офисного назначения, имеются сопоставимые физические характеристики и предлагаются к аренде до даты оценки. Все аналоги имеют инженерные коммуникации, аналогичные объекту оценки. Результаты сравнительного анализа объектов-аналогов представлены в виде следующей таблицы:

Данные об объектах-аналогах для объекта оценки приведены в следующей таблице:

Таблица 55. Описание объектов-аналогов

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_42.4_m_2957417429	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_411_m_2523292470	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2988340729	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2617082664
Адрес объекта	г. Иваново, ул. 10 Августа, 37	г. Иваново, пр. Ленина, 61	г. Иваново, пр. Ленина, 100	г. Иваново, ул. Суворова, 15/16
Общая площадь, кв.м	42,4	411	120	120
Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	700	500	708	600
Качество прав	Аренда от собственника, наличие стандартных сервитутов, регистрация договора, прочие обременения не выявлены			
Обременения (ограничения) имущественных прав	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Обременение объекта договорами аренды	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Сервитуты	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Способ платежа	Безналичный платеж	Безналичный пла-	Безналичный платеж	Безналичный платеж

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		теж		
Коммунальные расходы	Арендная ставка не включает коммунальные расходы			
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	апр.23	май.23	май.23	апр.23
Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Район расположения	Центр административного района города	Центр административного района города	Центр административного района города	Центр административного района города
Качество окружения	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Транспортная доступность / подъездные пути	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Текущее использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения (офисное)
Этаж расположения/ наличие отдельного входа	2 этаж/отд.входа нет	1 этаж/отд.вход	1 этаж/отд.вход	1 этаж/отд.вход
Площадь, кв. м	42,4	411	120	120
Конструктивные характеристики	Стены кирпичные	Стены кирпичные	Стены кирпичные	Стены кирпичные
Физическое состояние объекта	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии
Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Системы инженерного оборудования работоспособны	Системы инженерного оборудования работоспособны	Системы инженерного оборудования работоспособны	Системы инженерного оборудования работоспособны
Уровень операционных расходов	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33 %¹².

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра помещений выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Коэффициент вариации был рассчитан по формуле (3), представленной в п. 9.2.3:

$$\bar{x} = \frac{700 + 500 + 708 + 600}{4} = 627$$

$$V = \sqrt{\frac{1}{4-1} \times ((700 - 627)^2 + (500 - 627)^2 + (708 - 627)^2 + (600 - 627)^2)}{627} \times 100\% = 15,61\%$$

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра помещений выбранных объектов-аналогов составляет 15,61%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

Таким образом, можно сделать вывод, что выбранные объекты-аналоги являются сходными к объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (пункт 5.4 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»).

Определение единицы сравнения

Типичным для рынка аренды зданий (нежилых помещений) удельным показателем является величина арендной платы, отнесенная к единице площади. В дальнейших анализах и расчетах используется единица сравнения – величина рыночной арендной платы за 1 (один) квадратный метр площади помещения в течение 1 (одного) года, то есть определяется рыночная арендная ставка за 1 кв.м./год/руб.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

¹² Щербина Л.В. Общая теория статистики. – М.: Эксмо, 2008. — 32 с.

Корректировка на качество прав. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается с имущественными правами, со степенью обременения (ограничения) прав, наличием договоров аренды, а также частных и публичных сервитутов, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки. Имущественные права, наличие сервитутов, обременения договоров аренды у объекта оценки и аналогов одинаковые. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия финансирования включает в себя корректировку по способу платежа, условиям договора аренды и поправку на величину операционных расходов.

- *корректировка по способу платежа* у объекта оценки и объектов-аналогов аналогичные, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

- *корректировка по условиям договора аренды.* Условия договора аренды - типичные, учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

- *корректировка на величину коммунальных расходов.* У объектов-аналогов не все расходы включены в арендную ставку. Для объекта капитального строительства определяем арендную ставку без учета коммунальных расходов. Поэтому корректировку на величину коммунальных расходов не делаем.

Корректировка на условия аренды. Условия продажи - типичные, учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

Корректировка на условия рынка. Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее сроку экспозиции объекта на рынке).

В данном случае дата оценки – май 2023 года. Предложения по всем объектам-аналогам были совершены в апреле - мае 2023 г. Даты предложений к продаже аналогов отстоят от даты оценки не более одного месяца, корректировка не применяется.

- *корректировка на торг.* При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг. Величина корректировки на торг принимается на уровне среднего значения корректировки для арендной ставки объектов свободного назначения активного рынка в размере -9,00%. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочника оценщика недвижимости-2021. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород –2021, с. 460, таб. 448.

Корректировка на местоположение. К факторам местоположения относят район расположения, качество окружения, транспортную доступность. Транспортная и пешеходная доступность объекта подразумевает близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта. Под качеством ближайшего окружения понимают тип застройки и архитектурные особенности окружающих строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

- *корректировка на район расположения.* Корректировка на местоположение объектов применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.- Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 г., с. 134, таб.54.

Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45, в центре административного района города. Удельный вес корректировки согласно Справочнику составляет 0,89, что соответствует среднему значению отношения удельной цены объекта, расположенного в центре административного района города к удельной цене такого же объекта в историческом центре города. Аналоги №1, №2 и №3 также расположены в центрах административных районов города (удельный вес корректировки 0,89), поэтому корректировка к ним не применяется.

Аналог №4 расположен в спальном районе города. Удельный вес корректировки 0,80. Величина процентной корректировки для аналога №4 составит: 11,25% $((0,89/0,80-1)*100\%)$.

- *корректировка на «красную линию».* Объект оценки расположен на красной линии. Все объекты-аналоги также расположены на красной линии, к ним корректировка не применяется.

- *корректировка на качество окружения.* Оцениваемое здания и объекты-аналоги имеют одинаковое качество окружения – смешанную застройку. В ближайшем окружении помимо жилых домов расположены коммерческие объекты, магазины и другие объекты социальной инфраструктуры. Корректировка не производилась.

- *корректировка на транспортную доступность.* Оцениваемый объект и объекты аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Подъездные пути заасфальтированы, находятся в хорошем состоянии и ведут непосредственно к объектам. Корректировка на транспортную доступность не производилась.

Корректировка по текущему использованию (зонированию). Объект оценки и аналоги имеют одинаковое использование (офисно-торговые объекты свободного назначения), корректировка по данному элементу сравнения не производилась.

Корректировка на физические характеристики включает в себя корректировку на этажность объекта, площадь, конструктивные характеристики, физическое состояние объекта, внутреннюю отделку, состояние инженерных коммуникаций.

- *корректировка тип объекта.* Объект оценки является отдельно стоящим зданием, а все объекты-аналоги - встроенные помещения, корректировка в данном случае применяется ко всем объектам-аналогам и составляет 7,53% $(1/0,93-1)/100\%$. Обоснование принятой корректировки отражено в Справочнике оценщика недвижимости-2021 «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021 г., с. 347, таб.241.

- *корректировка на этажность.* Оцениваемый объект -1-этажное здание. Объекты-аналоги №2,3,4 расположены на первых этажах зданий, корректировка к ним не применяется.

Объект-аналог №1 расположен на втором этаже здания, корректировка на этажность для него составляет 4,17% $(1/0,96-1)/100\%$.

Обоснование корректировок отражено в Справочнике оценщика недвижимости-2021 «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. -Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 г., с. 370, таб.267.

корректировка на наличие отдельного входа. Оцениваемый объект -1-этажное здание с отдельным входом. Объекты-аналоги №2,3,4 также имеют отдельный вход, корректировка к ним не применяется.

Объект-аналог №1 расположен не имеет отдельного входа, корректировка для него составляет 6,38% $(1/0,94)/100\%$.

Обоснование корректировок отражено в Справочнике оценщика недвижимости-2021 «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. -Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 г., с. 386, таб.297.

- *корректировка на площадь объекта.* Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной арендной ставки (1 кв. м) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением корректировки на площадь.

Расчет корректировки на площадь проведен на основании зависимости удельной цены арендной ставки от площади согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости – 2021 под ред. Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021, стр. 329, рис. 144.

Зависимость удельной арендной ставки от площади выражена в формуле:

$$y=1,3968*x^{-0,097}, \quad \text{где:}$$

x – площадь помещения, кв. м.

Расчет величины корректировок на масштаб для каждого объекта-аналога приведен в таблице ниже.

Таблица 56. Корректировка на площадь

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв. м	210	42,4	411	120	120
Расчетная удельная цена	0,83153	0,97114	0,77910	0,87792	0,87792
Корректировка, %		-14%	7%	-5%	-5%
Корректировка, руб.		-100	34	-35	-29

- *корректировка на конструктивное исполнение.* Объект оценки имеет бревенчатые стены, а все аналоги с кирпичными стенами. Ко всем аналогам применяется корректировка -20%. Обоснование принятой корректировки отражено в Справочнике оценщика недвижимости-2021 «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. -Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 г., с. 443, таб. 419.

- *корректировка на техническое состояние (класс качества).* Корректировка на техническое состояние (класс качества) принимается согласно данным справочника Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Корректировка на класс качества наружной и внутренней отделки общественных зданий и помещений на 01.04.2023 г.)

Объект оценки относится к классу качества D (эконом), а все аналоги относятся к классу качества C (стандарт), поэтому ко всем аналогам применяется корректировка. Величина процентной корректировки для аналогов составит: -27,00% $((0,73/1-1)*100\%)$, принята средняя граница интервала.

- *корректировка на состояние внутренней отделки.* Внесение корректировки на состояние внутренней отделки в большинстве случаев обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и оцениваемого объекта. Оцениваемый объект находится в состоянии, требующем капитального ремонта. Все аналоги находятся в хорошем состоянии, поэтому ним применяется корректировка. Удельный коэффициент корректировки для объекта оценки составит 0,67, что соответствует среднему значению для офисно-торговых объектов. А для всех объектов-аналогов удельный коэффициент корректировки составляет 0,9 (типовой ремонт, отделка «стандарт»). Величина процентной корректировки для аналогов составит $(0,67/0,9-1)*100\% = -25,56\%$. Обоснование принятых корректировок отражено в Справочнике оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, стр. 432, табл. 408.

- *корректировка на системы инженерного оборудования.* Все необходимые системы инженерного оборудования у объекта оценки и всех аналогов подведены, корректировка не требуется.

Корректировка на экономические характеристики включает в себя корректировку на уровень операционных расходов. Корректировка не вводится, так как уровень операционных расходов является типичным.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью не применяется ввиду отсутствия движимого имущества.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Распределение весов по каждому аналогу проведено в зависимости от внесенных корректировок. Искомый весовой коэффициент рассчитывается обратному удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов по формуле (2), приведенной выше.

Таблица 57. Расчет весовых коэффициентов

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (S _i), %/100	90,73%	79,56%	77,56%	77,56%
1/(1+S _i)	0,52430	0,55692	0,56319	0,56319
1/(1+S ₁) + 1/(1+S ₂) + ... + 1/(1+S _n)	2,2076			
Весовые коэффициенты, %	23,74977%	25,22740%	25,51142%	25,51142%

Расчет величины арендной ставки для объекта оценки представлен в следующей таблице:

Таблица 58. Расчет арендной ставки для объекта оценки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_42.4_m_2957417429	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_411_m_2523292470	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2988340729	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2617082664
Адрес объекта		г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45	г. Иваново, ул. 10 Августа, 37	г. Иваново, пр. Ленина, 61	г. Иваново, пр. Ленина, 100	г. Иваново, ул. Суворова, 15/16
Площадь, кв.м	кв. м	210	42,4	411	120	120
Арендная ставка 1кв.м/мес.	руб.		700	500	708	600
Корректировка на качество прав:						
<i>Качество прав</i>			Аренда от собственника, наличие стандартных сервитутов, регистрация договора, прочие обременения не выявлены			
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		700	500	708	600
<i>Обременения (ограничения) имущественных прав</i>						
Корректировка	%		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		700	500	708	600
<i>Обременение объекта договорами аренды</i>						
Корректировка	%	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		700	500	708	600
<i>Сервитуты</i>						
Корректировка	%	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		700	500	708	600
Корректировка на условия финансирования:						
<i>Способ платежа</i>		Безналичный / наличный платеж	Безналичный / наличный платеж	Безналичный / наличный платеж	Безналичный / наличный платеж	Безналичный / наличный платеж
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		700	500	708	600
<i>Условия договора аренды</i>						
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		700	500	708	600
<i>Коммунальные расходы</i>						
Корректировка	%	Без учета коммунальных расходов	Арендная ставка не включает коммунальные расходы			
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		700	500	708	600
Корректировка на условия продажи:						
<i>Условия продажи</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		700	500	708	600
Корректировка на условия рынка:						
<i>Дата предложения / сделки</i>		май.23	апр.23	май.23	май.23	апр.23
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена	руб.		700	500	708	600
<i>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</i>			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Корректировка	руб.		-63,00	-45,00	-63,72	-54,00
Скорректированная цена	руб.		637	455	644	546
Корректировка на местоположение:						
Адрес объекта		г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45	г. Иваново, ул. 10 Августа, 37	г. Иваново, пр. Ленина, 61	г. Иваново, пр. Ленина, 100	г. Иваново, ул. Суворова, 15/16
<i>Район расположения</i>		Центр административного района города	Спальный район (3 зона)			
Коэффициент корректировки	к-т	0,89	1,00	0,89	0,89	0,80
Корректировка	%		0%	0,00%	0,00%	11,25%
Корректировка	руб.		0	0	0	61
Скорректированная цена	руб.		637	455	644	607
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		расположен на красной линии	расположен на красной линии			
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		637	455	644	607
<i>Качество окружения</i>		Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		637	455	644	607
<i>Транспортная доступность / подъездные пути</i>		Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		637	455	644	607
Корректировка на использование:						
<i>Текущее использование</i>		Свободного назначения (офисное)	Офисное помещение	Свободного назначения (офисное)	Свободного назначения (офисное)	Свободного назначения (офисное)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		637	455	644	607
Корректировка на физические характеристики:						
<i>Этажность / тип входа</i>		1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Коэффициент корректировки	к-т	1	0,96	1	1	1
Корректировка	%		4,17%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		27	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		664	455	644	607
<i>Этажность / тип входа</i>		отд.вход	отд.входа нет	отд.вход	отд.вход	отд.вход
Коэффициент корректировки	к-т	1	0,94	1	1	1
Корректировка	%		6,38%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		42	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		706	455	644	607
<i>Площадь</i>	кв.м.	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Коэффициент корректировки	к-т	1	0,93	0,93	0,93	0,93
Корректировка	%		7,53%	7,53%	7,53%	7,53%
Корректировка	руб.		53	34	48	46
Скорректированная цена	руб.		717	489	692	653
<i>Площадь</i>	кв.м.	210	42,4	411	120	120
Коэффициент корректировки	к-т	0,83153	0,97114	0,77910	0,87792	0,87792
Корректировка, %	%		-14%	7%	-5%	-5%
Корректировка, руб.	руб.		-100	34	-35	-33

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, руб.	руб.		617	523	657	620
<i>Конструктивные характеристики</i>		Стены бревенчатые	Стены кирпичные	Стены кирпичные	Стены кирпичные	Стены кирпичные
Коэффициент корректировки	к-т	0,8	1	1	1	1
Корректировка	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Корректировка	руб.		-123	-105	-131	-124
Скорректированная цена	руб.		494	418	526	496
<i>Физическое состояние объекта</i>		Эконом (класс D)	Стандарт (класс C)	Стандарт (класс C)	Стандарт (класс C)	Стандарт (класс C)
Коэффициент корректировки	к-т	0,73	1	1	1	1
Корректировка	%		-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%
Корректировка	руб.		-133	-113	-142	-134
Скорректированная цена	руб.		361	305	384	362
<i>Внутренняя отделка объекта</i>		Требуется капитальный ремонт	Типовой ремонт (отделка "стандарт")			
Коэффициент корректировки	к-т	0,67	0,9	0,9	0,9	0,9
Корректировка	%		-25,56%	-25,56%	-25,56%	-25,56%
Корректировка	руб.		-92	-78	-98	-93
Скорректированная цена	руб.		269	227	286	269
<i>Системы инженерного оборудования</i>		В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		269	227	286	269
Корректировка на экономические характеристики:						
<i>Уровень операционных расходов</i>		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		269	227	286	269
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		269	227	286	269
Сумма корректировок по модулю	руб.		538,00	375,00	469,72	499,00
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг	%		90,73%	79,56%	77,56%	88,81%
$1/(1+S_i)$			0,52430	0,55692	0,56319	0,52963
Весовые коэффициенты	%		24,11639%	25,61682%	25,90523%	24,36156%
Вклад в стоимость	руб.		65	58	74	66
Среднее значение (цена 1 кв. м) без коммунальных расходов в месяц	руб.	263				
Среднее значение (цена 1 кв. м) без коммунальных расходов в год	руб.	3 156				

Коэффициент вариации по скорректированным ценам одного квадратного метра помещений показывает однородность выборки. Коэффициент вариации был рассчитан по формуле (3), представленной в п. 9.2.3. Расчет коэффициента вариации представлен далее.

$$\bar{x} = \frac{269 + 227 + 286 + 269}{4} = 263$$

$$V = \sqrt{\frac{1}{4-1} \times ((269 - 263)^2 + (227 - 263)^2 + (286 - 263)^2 + (269 - 263)^2)} \times 100 \% = 9,57\%$$

В данном случае коэффициент вариации составил 9,57% что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

Таким образом, средневзвешенная величина базовой арендной ставки для объекта оценки с кад.№ 37:24:020165:48, без коммунальных расходов составляет 3156 руб. /кв. м в год.

Определение потенциального валового дохода

Расчет ПВД осуществляется путем умножения ставки арендной платы на арендопригодную площадь объекта оценки.

В следующей таблице представлен расчет потенциального валового дохода (ПВД) единого объекта недвижимости.

Таблица 59. Потенциальный валовый доход (ПВД) единого объекта недвижимости

Показатели	Объект оценки
	кад.№ 37:24:020165:48
Арендопригодные площади, кв.м	174,3
Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	263
Арендная ставка, руб./кв.м в год	3 156
ПВД, руб.	550 091

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Действительный валовой доход (ДВД) — это потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недозагрузки объекта недвижимости. Данные потери определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке. Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. В г. Иваново имеется достаточное количество нежилых зданий и помещений, предлагаемых к продаже и аренде. Коэффициент недозагрузки определялся согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., с. 32, т.3. Для свободного назначения (офисных) объектов этот процент принимается на уровне 12,50%.

Чистый операционный доход – это валовый операционный доход за вычетом величины операционных издержек, к которым относятся среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану, на управление и заключение договоров аренды, оплату обслуживающего персонала, содержание территории и автостоянки, налога на имущества и налога на землю, страхование, расходы на замещение и т.д. Коммунальные платежи в состав операционных расходов не входят. Процент операционных расходов для офисных помещений определялся согласно Справочнику оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород –2022, с. 51, т.6. Для объекта оценки процент операционных расходов принимается равным 13,9%, что соответствует среднему значению для офисных объектов.

В нижеследующей таблице представлен расчет чистого операционного дохода единого объекта недвижимости.

Таблица 60. Расчет чистого операционного дохода для единого объекта недвижимости

№	Наименование	Расчет	Единицы измерения	Значения
1	Потенциальный валовый доход от единого объекта недвижимости	Произведение арендопригодной площади и расчетной величины арендной ставки	руб./год	550 091
2	Коэффициент недозагрузки	Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, с. 32, т.3	%	12,50%
3	Коэффициент загрузки	Единица минус коэффициент недозагрузки	%	87,50%
4	Валовый операционный доход	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и коэффициента загрузки	руб./год	481 330
5	Операционные расходы	Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости – Приволжский	%	13,90%

		центр методического и информационного обеспечения оценки. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород –2022, с. 51, т.6		
6	Операционные расходы	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и операционных расходов в процентах	руб./год	76 463
7	Чистый операционный доход	Валовый операционный доход минус операционные расходы	руб./год	404 867

Расчет стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом представлен в следующей таблице:

Таблица 61. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом

№	Наименование	Расчет	Единицы измерения	Значения
1	Чистый операционный доход	Валовый операционный доход минус операционные расходы	руб./год	404 867
2	Ставка капитализации	Справочник оценщика недвижимости-2021 под ред. Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, стр. 71, т.35	%	11,0%
3	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная доходным подходом с земельным участком	Чистый операционный доход / Ставка капитализации	рублей	3 680 609

РАСЧЕТНАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА - НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ПЛОЩАДЬ: 210 КВ.М, ЭТАЖНОСТЬ: 2 (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОДВАЛ), КАДАСТРОВЫЙ (УСЛОВНЫЙ) НОМЕР: 37:24:020165:48 С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 37:24:020165:20, АДРЕС (МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ) ОБЪЕКТА: ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ИВАНОВО, УЛ. ЯКОВА ГАРЕЛИНА, Д. 45, РАССЧИТАННАЯ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ: 3 680 609 (ТРИ МИЛЛИОНА ШЕСТЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ДЕВЯТЬ) РУБЛЕЙ.

9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. В соответствии с пунктом 24 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Согласно пункту 23в Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Методы затратного подхода не учитывают такие факторы, как конъюнктурные колебания рынка, намерения инвесторов, местоположение объекта оценки, потенциальную доходность от его использования. При этом, рынок недвижимости торгово-офисного назначения г. Иваново достаточно развит, а объект оценки не является объектом недвижимости специального назначения, что позволяет произвести расчет стоимости объекта методами доходного и сравнительного подходов.

Учитывая вышеизложенное, затратный подход не используется при определении рыночной стоимости объекта оценки.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

В результате проведенных разными подходами расчетов рыночной стоимости объекта оценки получились следующие результаты:

Таблица 62. Результаты оценки объекта оценки (ОКС) с кадастровым номером 37:24:020165:48 разными подходами

Наименование объекта	Рыночная стоимость с учетом НДС		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Объект капитального строительства - нежилое здание, площадь: 210 кв.м, этажность: 2 (в том числе подвал), кадастровый номер 37:24:020165:48, с земельным участком с кадастровым номером 37:24:020165:20, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45	4 448 430	3 680 609	Не применялся

Таблица 63. Результаты оценки объекта оценки (земельного участка) с кадастровым номером 37:24:020165:20 разными подходами

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Земельный участок, площадь: 474 кв.м, кадастровый номер 37:24:020165:20, адрес (местонахождение): Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45	2 570 976	Не применялся	Не применялся

10.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

В процессе определения рыночной стоимости объекта капитального строительства использовались сравнительный и доходный подходы к оценке стоимости объекта оценки. Для обобщения результатов применим метод анализа иерархии. Метод анализа иерархии является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Он состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшем представлении суждений по парным сравнениям. В результате определяются численные значения интенсивности взаимодействия элементов в иерархии. Структурирование проблемы согласования результатов и представление ее в виде иерархии. Иерархия строится с вершины, через промежуточные уровни, к набору альтернатив.

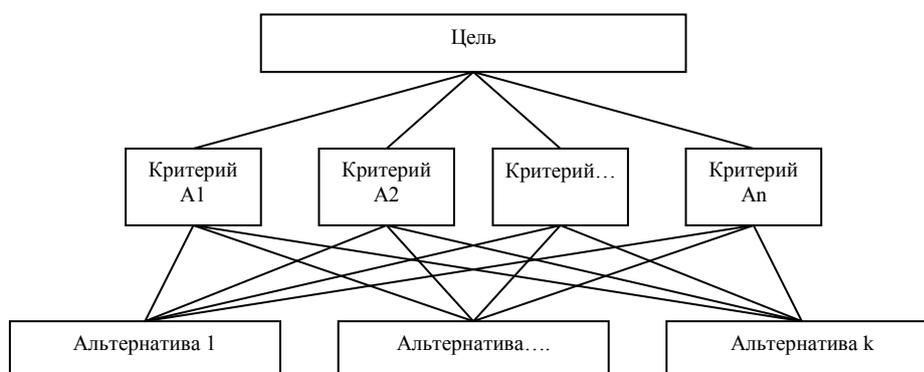


Рисунок 9. Метод анализа иерархий

- верхний уровень - цель (определение рыночной стоимости объекта);
- промежуточный уровень - критерии согласования.

- нижний уровень - набор альтернатив (результаты, полученные затратным - З, доходным – Д, сравнительным - С подходами).

Оценщиком принимались четыре наиболее значимых критерия А1, А2, А3, А4.

С помощью критериев: А1, А2, А3, А4, определялись весовые значения каждого из подходов, используемых при оценке:

А1) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца;

А2) тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

А3) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

А4) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построение матрицы сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет значений приоритетов (весов) критериев.

В методе анализа иерархий элементы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на рассматриваемую характеристику.

На данном этапе попарно сравниваем критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом этой матрицы $\alpha(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности (относительной важности) от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство;

7 - значительное превосходство;

9 - очень сильное превосходство;

2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $\alpha(i, j) = \beta$, то при сравнении второго фактора j с первым - i получаем $\alpha(j, i) = 1/\beta$.

Таблица 64. Матрица сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет весов критериев

КРИТЕРИИ	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца (А1)	Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ (А2)	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (А3)	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (А4) (местонахождение, размер,	Значение критерия	Вес критерия
Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца (А1)	1	1/2	1	1/3	0,63734	0,14323
Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ (А2)	2	1	1	1/3	0,90133	0,20256
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (А3)	1	1	1	1/2	0,84090	0,18898
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (А4)	3	3	2	1	2,07014	0,46523
Итого					4,44971	1,0000

В данной таблице наибольший вес присвоен критерию А4, поскольку он отражает способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Критерий А4 в сравнении с критерием А1 имеет важность в 3 балла по шкале интенсивности. Следовательно, критерию А1 присваивается 1 балл, а критерию А4 3 балла, поэтому показатель i будет равен 1/3 (приоритет в пользу показателя А4).

Следующим по важности является критерий А2, поскольку стоимость имущества, прежде всего, должна быть отражена в качестве и обширности данных предоставленных с учетом внешней среды и специфических особенностей объекта оценки. Применен промежуточное значение в 2 балла по шкале интенсивности. Следовательно, критерию А1 присваивается 1 балл, а критерию А2 – 2 балла, поэтому показатель i будет равен 1/2 (приоритет в пользу показателя А2).

Далее по важности являются критерии А3 и А1, поскольку стоимость имущества, в том числе, должна быть отражена в возможности отразить действительные намерения потенциального инвестора и конъюнктурные колебания, т.е. колебания наиболее вероятной цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией. Применен показатель в 1 балл, что говорит о равной важности критериев А3 и А1.

Построение матриц сравнения альтернатив по отношению к каждому из критериев и расчет весов альтернатив

На данном этапе попарно сравниваем альтернативы по каждому из критериев. Система парных сравнений приводит к результату, который также представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Таблица 65. Критерий А1 – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	1/3	0,577350	0,250000
Доходный подход	3	1	1,732051	0,750000
Итого	4,00	1,33	2,309401	1,000000

Подход	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца
Сравнительный подход	Низкий приоритет
Доходный подход	Высокий приоритет

Доходный подход основан на ожидании инвесторов доходов от объекта оценки, поэтому доходный подход имеет более приоритет над сравнительным подходом. Это связано с тем, что доходный подход используется для оценки доходной недвижимости, а также основан на принципе ожидания, который заключается в определении стоимости объекта, приносящего доход, текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет. Поэтому при сравнении сравнительного и доходного подходов выбираем умеренное превосходство сравнительного подхода. Присваиваем 1 балл по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 3 балла в пользу доходного подхода, поэтому показатель i будет равен 1/3.

Таблица 66. Критерий А2 – тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	2	1,41421	0,6667
Доходный подход	1/2	1	0,70711	0,3333
Итого	1,50	3,00	2,12132	1,0000

Подход	Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ
Сравнительный подход	Высокий приоритет
Доходный подход	Низкий приоритет

Сравнительный подход основан на сравнении объекта оценки с аналогами, которые в настоящее время экспозиционируются на открытом рынке. Доходный подход основан на прогнозных данных, которые могут измениться с изменением экономических условий хозяйствования, поэтому подход имеет более низкий приоритет по сравнению со сравнительным подходом.

При сравнении сравнительного и доходного подходов выбираем промежуточное значение в 2 балла в пользу сравнительного подхода. Присваиваем 2 балла по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 1 балл в пользу доходного подхода, поэтому показатель i будет равен $2/1=2$.

Таблица 67. Критерий А3 – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	2	1,4142	0,66667
Доходный подход	1/2	1	0,7071	0,33333
Итого	2	3	2,1213	1,0000

Подход	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания
Сравнительный подход	Высокий приоритет
Доходный подход	Низкий приоритет

Конъюнктурные колебания на рынке учитывает сравнительный подход, который в данном критерии имеет наивысший приоритет. В зависимости от экономических условий хозяйствования, состояния финансового рынка, стоимости денег и других факторов отражает стоимость объекта оценки. По сравнению с доходным подходом сравнительный подход имеет умеренное превосходство, так как при изменении состояния экономики меняются прогнозные индексы цен, а также стоимость денежных средств на финансовом рынке, что отражается на ставках дисконта и капитализации.

При сравнении сравнительного и доходного подходов выбираем промежуточное значение в 2 балла в пользу сравнительного подхода. Присваиваем 2 балла по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 1 балл в пользу доходного подхода, поэтому показатель i будет равен $2/1=2$.

Таблица 68. Критерий А4 – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	1	1,0000	0,5000
Доходный подход	1	1	1,0000	0,5000
Итого	2,0000	2,0000	2,0000	1,0000

Подход	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость
Сравнительный подход	Равный приоритет
Доходный подход	Равный приоритет

Сравнительный подход в большей степени учитывает специфические особенности объекта оценки в настоящий момент времени. При сравнении объекта оценки с аналогами проводятся корректировки, учитывающие местоположение, размер, доходность объекта. Доходный подход также учитывает потенциальную доходность объекта оценки и другие параметры, влияющие на стоимость объекта. Поэтому при сравнении сравнительного и доходного подходов был выбран равный приоритет подходов.

При сравнении сравнительного и доходного подходов был выбран равный приоритет обоих подходов. Присваиваем 1 балл по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 1 балл в пользу доходного подхода, поэтому показатель i будет равен $1/1=1$.

Расчет весов подходов Определение итоговых весов по каждому подходу

Итоговое согласование результатов представлено ниже в таблице. Итоговый результат равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 69. Расчет итоговых весов по каждому подходу

Подходы	Критерии				Итоговый вес под- хода при согласо- вании стоимости
	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца (А1)	Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ (А2)	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (А3)	Влияние стоимости объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (А4)	
	0,143	0,203	0,189	0,465	
Сравнительный подход	0,2500	0,6667	0,6667	0,5000	0,529
Доходный подход	0,7500	0,3333	0,3333	0,5000	0,471
ИТОГО	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

При расчете стоимости земельного участка использовался только один подход - сравнительный, ему присваивается удельный вес 1.

10.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость оцениваемого имущества определяется как взвешенная, полученная каждым из подходов стоимость, результаты согласования приведены ниже:

Таблица 70. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (ОКС с земельным участком)

Наименование объектов	Стоимость (руб.)	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, руб.
Сравнительный подход	4 448 430	0,529	2 353 219
Доходный подход	3 680 609	0,471	1 733 567
Затратный подход	0	0	0
Средневзвешенная стоимость			4 086 786
Рыночная стоимость с НДС, округленно (округлено по правилам математического округления)			4 090 000

РАСЧЕТНАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА - НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ПЛОЩАДЬ: 210 КВ.М, ЭТАЖНОСТЬ: 2 (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОДВАЛ), КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:24:020165:48 С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 37:24:020165:20, АДРЕС (МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ) ОБЪЕКТА: ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ИВАНОВО, УЛ. ЯКОВА ГАРЕЛИНА, Д. 45, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, С УЧЕТОМ НДС СОСТАВЛЯЕТ:

4 090 000 (ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ДЕВЯТЬСОТ ТРИДЦАТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ.

Таблица 71. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (земельного участка) с кадастровым номером 37:24:020165:20

Наименование объектов	Стоимость (руб.)	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, руб.
Сравнительный подход	2 570 976	1	2 570 976
Доходный подход	0	0	0
Затратный подход	0	0	0
Средневзвешенная стоимость			2 570 976
Рыночная стоимость, округленно (округлено по правилам математического округления)			2 570 000

Поскольку оценке подлежит здание без учета земельного участка, необходимо вычесть из стоимости единого объекта недвижимости стоимость земельного участка.

Таблица 72. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (ОКС) с кадастровым номером 37:24:020165:48

Показатель	Значение, руб.
Рыночная стоимость объекта капитального строительства - нежилого здания, площадь: 210 кв.м, этажность: 2 (в том числе подвал), кадастровый номер: 37:24:020165:48, с земельным участком с кадастровым номером 37:24:020165:20, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45, с учетом НДС	4 090 000
Рыночная стоимость земельного участка, площадь: 474 кв.м, кадастровый номер 37:24:020165:20, адрес (местонахождение) : Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45	2 570 000
Рыночная стоимость объекта капитального строительства - нежилого здания, площадь: 210 кв.м, этажность: 2 (в том числе подвал), кадастровый номер: 37:24:020165:48, без земельного участка, адрес (местонахождение) : Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45, с учетом НДС	1 520 000

11. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете, используется для совершения сделки. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Таблица 73. Сводная таблица результатов

Наименование объекта	Рыночная стоимость, с НДС, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Объект капитального строительства – нежилое здание, площадь: 210 кв.м, этажность: 2 (в том числе подвал), кадастровый номер: 37:24:020165:48 адрес (местонахождение) : Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45	1 520 000	1 266 667
Земельный участок, площадь: 474 кв.м, кадастровый номер 37:24:020165:20, адрес (местонахождение) : Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, д. 45	2 570 000	2 570 000
Ворота распашные металлические (расчет см. Приложение к Отчету)	15200	12 667
Котел АОГВ 29-1 Жуковский (расчет см. Приложение к Отчету)	9900	8 250
Сигнализатор загазованности СИКЗ-20-И-О-1 (расчет см. Приложение к Отчету)	1500	1 250
ИТОГО	4 116 600	3 858 834

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА - НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ПЛОЩАДЬ: 210 КВ.М, ЭТАЖНОСТЬ: 2 (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОДВАЛ), КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:24:020165:48 С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 37:24:020165:20, С ДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, НЕРАЗРЫВНО СВЯЗАННЫМ СО ЗДАНИЕМ, АДРЕС (МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ) ОБЪЕКТА: ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ИВАНОВО, УЛ. ЯКОВА ГАРЕЛИНА, Д. 45, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ НДС, СОСТАВЛЯЕТ:

4 116 600 (ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА СТО ШЕСТНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ:

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА - НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ПЛОЩАДЬ: 210 КВ.М, ЭТАЖНОСТЬ: 2 (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОДВАЛ), КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 37:24:020165:48, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, С УЧЕТОМ НДС СОСТАВЛЯЕТ:

1 520 000 (ОДИН МИЛЛИОН ПЯТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПЛОЩАДЬ: 474 КВ.М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 37:24:020165:20, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:

2 570 000 (ДВА МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ СЕМЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВОРОТ РАСПАШНЫХ МЕТАЛЛИЧЕСКИХ, ИНВЕНТАРНЫЙ НОМЕР 11228116910794, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, С УЧЕТОМ НДС СОСТАВЛЯЕТ:

15200 (ПЯТНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ДВЕСТИ) РУБЛЕЙ.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КОТЛА АОГВ 29-1 ЖУКОВСКИЙ, ИНВЕНТАРНЫЙ НОМЕР 21629304700450, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, С УЧЕТОМ НДС СОСТАВЛЯЕТ:

9 900 (ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ ДЕВЯТЬСОТ) РУБЛЕЙ.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СИГНАЛИЗАТОРА ЗАГАЗОВАННОСТИ СИКЗ-20-И-О-1, ИНВЕНТАРНЫЙ НОМЕР 21433131201702, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, С УЧЕТОМ НДС СОСТАВЛЯЕТ:

1 500 (ОДНА ТЫСЯЧА ПЯТЬСОТ) РУБЛЕЙ.

**Директор
ООО «Асэксперт»,**

Астраханцев Г.В.

**Оценщик, Член Ассоциации
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Астраханцев Г.В.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ