

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГАРАНТ-ПРОФИ»
153000, РФ, город Иваново, улица Палехская, дом 7, офис 13.**

ОТЧЕТ № 179/04/23.

Об оценке рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом Ивановской области – помещений, расположенных по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44.

Срок проведения оценки: С «12» апреля 2023 года по «22» апреля 2023 года.
Дата составления отчета: «22» апреля 2023 года.
Дата определения стоимости объекта оценки: «12» апреля 2023 года.

-ИВАНОВО 2023 ГОД -

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	5
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	27
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	44
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	74
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ	90

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:213, площадь 27,4 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 39,40.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:214, площадь 11,8 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 41.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:205, площадь 50,6 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 88,89.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:206, площадь 49,3 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 90,91.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:207, площадь 46,4 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 92,93.

Состав объекта оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:213, площадь 27,4 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 39,40.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:214, площадь 11,8 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 41.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:205, площадь 50,6 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 88,89.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:206, площадь 49,3 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 90,91.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:207, площадь 46,4 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 92,93.

Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав):

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:213, площадь 27,4 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 39,40 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-61073802 от 13.03.2023 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:214, площадь 11,8 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 41 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-61072093 от 13.03.2023 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:205, площадь 50,6 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 88,89 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-61072876 от 13.03.2023 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:206, площадь 49,3 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 90,91 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-61071612 от 13.03.2023 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:207, площадь 46,4 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 92,93 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-61072190 от 13.03.2023 г.

Оцениваемые права на объект оценки (их содержание, способы приобретения и т.д.) полностью соответствуют требованиям действующего законодательства РФ и не обременены.

Цель оценки:

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки с целью предоставления объекта в аренду.

Предпосылки стоимости:

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Специальные допущения / иные существенные допущения:

Не определялись.

Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):

«12» апреля 2023 года.

Срок проведения оценки:

С «12» апреля 2023 года по «22» апреля 2023 года.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. При проведении настоящей оценки также не учитываются ограничения (обременения) прав на объект оценки аналогично определению кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки, в которых не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления (в случае отсутствия у оценщика такой информации).

2. Согласно заданию на оценку дата оценки: «12» апреля 2023 года.

3. В описательной части характеристик объекта оценки оценщик опирался на данные Заказчика, в том числе на копии документов, предоставленные Заказчиком (см. Приложение), а также на общедоступную информацию, размещаемой в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (публичная кадастровая карта, спутниковые снимки и иные источники).

4. Предоставленной и имеющейся в открытом доступе информация об объекте оценки, рыночные данные об объектах-аналогах достаточны для осуществления оценки и составления отчета об объекте оценки по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки, в связи с чем, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете считается достоверной и рекомендуемой при разрешении споров о рыночной стоимости объекта оценки.

5. Заказчик оценки подтверждает, что предоставленная им информация достоверна и соответствует известным ему фактам, путем заверения заказчиком копий документов и материалов и (или) подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам. В случае несоответствия представленных сведений действительности, Оценщик не несет ответственности за достоверность итогового результата стоимости. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости недвижимости.

Остальные допущения и ограничительные условия приведены в Разделе 3 Настоящего отчета.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Федеральные стандарты оценки:

При настоящей оценке применялись следующие федеральные стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года № 611).

Обоснование применения:

Применение федеральных стандартов оценки обусловлено обязанностью оценщика соблюдать требования федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Применение при оценке стандартов и правил оценочной деятельности (СПОД) Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) обосновано тем, что оценщик является членом РОО и СПОД РОО наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

Общие понятия:

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

1. К **объектам оценки** относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе
- имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации

установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. **Стоимость** (п.7 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)») представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

1. При определении **цены** объекта оценки определяется денежная сумма, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

2. При определении **стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

5. **Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством

Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

6. При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

7. При определении **наиболее эффективного использования объекта** оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

8. При проведении **экспертизы отчета об оценке** осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

9. **Срок экспозиции** объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Подходы к оценке:

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

1. 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. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

2. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

3. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки:

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки.

1. Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

2. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Виды стоимости:

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (п.12 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»).

1. Предпосылки стоимости включают следующее:

- 1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) дата оценки;
- 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- 5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты в настоящем федеральном стандарте оценки.

Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

2. При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- - рыночная стоимость;
- - равновесная стоимость;
- - инвестиционная стоимость;
- - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

• При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать

предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в **предпосылке о ликвидации объекта оценки**. В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию. Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу.

Если в соответствии с законодательством **требуется определить рыночную стоимость** объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи.

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

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

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

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

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

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

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Общие допущения

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия, отраженные в задании на оценку, 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.

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.

4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

5. Аналитическое заключение достоверно лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Допущения и ограничения к проведению оценки:

1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

3. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав:

1. В целях настоящего отчёта рыночная стоимость определяется для полного (свободного от обременений) права собственности.
2. При оценке Оценщик исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
4. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
5. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
6. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
7. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

Допущения к источникам информации, использованным в Отчете:

1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки принимались по документам Заказчика, а также по информации официальных сайтов (сервисов) государственных органов (служб) РФ, таких как:

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request);
- Публичная кадастровая карта (<https://pkk.rosreestr.ru/>);
- Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (<https://dom.gosuslugi.ru/>); и прочие, информация о которых приведена в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Таким образом, для достижения цели настоящего Отчета, Оценщиком принято допущение, что имеющаяся в открытом доступе информация об объекте оценки, размещенная на сайтах (сервисах) государственных органов (служб) РФ, является достоверной и правильной.

2. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

5. Чертежи и схемы, приведенные в исследовании, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки:

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Полное наименование:

Департамент управления имуществом Ивановской области

Юридический адрес:

153002, РФ, Ивановская область, город Иваново, переулок Пограничный, дом № 18, телефон 8(4932)327237.

Реквизиты:

ИНН 3728021266, КПП 370201001, ОГРН: 1023700531800 дата присвоения 26 августа 2002 года, Р/С 40102810645370000025 в Отделении Иваново Банка России, БИК 012406500, казн. счет 03221643240000003300, л/с 03332000760.

Сведения об оценщике

Показатель	Специалист-оценщик	Специалист-оценщик
Фамилия, имя, отчество оценщика	Мутовкин Руслан Игоревич	Виноградова Лидия Николаевна
Местонахождение оценщика	РФ, 153035, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(915)813-94-14, E-mail: 89085600626@mail.ru	РФ, 153035, г. Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, телефон:8(908)560-06-26 E-mail: 89085600626@mail.ru
Информация о членстве в саморегулирующей организации оценщиков	Мутовкин Руслан Игоревич является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков «31» августа 2010 года за регистрационным №006831	Виноградова Лидия Николаевна является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков «02» сентября 2011 года за регистрационным № 007567
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №443880, регистрационный номер 2180, выдан «05» июня 2010 года. Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 2017, выдано «19» апреля 2013 года. Международная академия оценки и консалтинга. Программа: Оценочная деятельность. Удостоверение о повышении квалификации № 372402436580, выдано 16.05.2016 г., реестровый номер 128-2016 Институт дополнительного профессионального образования ИГХТУ Программа: Оценочная деятельность.	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 734530, регистрационный номер 2319, выдан «03» июня 2011 года. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 772401315828, выдано «12» мая 2014 года. Международная академия оценки и консалтинга. Программа: Оценочная деятельность. Удостоверение о повышении квалификации № 762404919282, выдано 14.04.2017 г., регистрационный номер 1813, Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Ярославским государственным техническим университетом» Программа: Оценочная деятельность.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 214106-035-000014 от «06» сентября 2021 года; срок действия полиса с «07» сентября 2022 года по «06» сентября 2023 года, МОФ ПАО «САК «Энергогарант»», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, Полис № 433-121121/20/0325R/776/00001/20 – 006831 от «04» июня 2020 года обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 224106-035-000014 от «26» сентября 2022 года; срок действия полиса с «27» сентября 2022 года по «26» сентября 2023 года, МОФ ПАО «САК «Энергогарант»», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, Полис № 433-121121/21/0325R/776/0000001/21 – 007567 от «10» декабря 2021 года обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности.	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 023769-1 от 02.07.2021 года.	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №028966-1 от 31.08.2021 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №028965-2 от 31.08.2021 года.
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью	Общество с ограниченной ответственностью

Показатель	Специалист-оценщик	Специалист-оценщик
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Профи»	Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Профи»
Сведения о независимости оценщика	Настоящим, оценщик Мутовкин Руслан Игоревич, 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 - Мутовкин Руслан Игоревич 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 - Мутовкин Руслан Игоревич 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.	Настоящим, оценщик Виноградова Лидия Николаевна, 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 - Виноградова Лидия Николаевна 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 - Виноградова Лидия Николаевна 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.
ОГРН, дата присвоение ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1123702000938, 19.01.2012 г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации налоговой службы по городу Иваново	
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим подтверждает Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Профи» 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 «Гарант Профи» 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.	
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	РФ, 153000, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(915)813-94-14, E-mail: 89085600626@mail.ru	РФ, 153000, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(908)560-06-26, E-mail: 89085600626@mail.ru
Информация о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались	
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет	11 лет

Ответственность ООО «Гарант Профи» как оценщика, застрахована в страховой компании, МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 214106-035-000017 от 01.12.2021 года; срок действия договора с «02» декабря 2021 года по «01» декабря 2022 года, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей).

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является государственный контракт № 18/2023 от 12.04.2023 г. на выполнение работ по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:213, площадь 27,4 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 39,40 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-61073802 от 13.03.2023 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:214, площадь 11,8 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 41 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-61072093 от 13.03.2023 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:205, площадь 50,6 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 88,89 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-61072876 от 13.03.2023 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:206, площадь 49,3 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 90,91 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-61071612 от 13.03.2023 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:207, площадь 46,4 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 92,93 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-61072190 от 13.03.2023 г.

Адрес местоположения объекта оценки:

РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Рыночная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом: не определялась.

Рыночная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:213	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	27,4	1 028 130
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:214		11,8	442 771
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:205		50,6	1 898 664
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:206		49,3	1 849 884

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)
номер 37:24:040221:206		46,4	1 741 067
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:207			

Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная доходным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:213	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	27,4	694 651
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:214		11,8	299 156
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:205		50,6	1 282 823
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:206		49,3	1 249 865
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:207		46,4	1 176 343

Итоговая рыночная стоимость нежилого помещения

Итоговое заключение рыночной стоимости нежилого помещения составляет:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Итоговое заключение рыночной стоимости с учетом НДС, (руб.)	Итоговое заключение рыночной стоимости без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:213	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	27,4	861 391	717 826
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:214		11,8	370 964	309 137
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:205		50,6	1 590 743	1 325 619
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:206		49,3	1 549 874	1 291 562
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:207		46,4	1 458 705	1 215 588

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для определения величины годовой арендной платы за нежилое помещение

Рыночная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом: не определялась.

Рыночная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом, определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:213	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	27,4	102 586
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:214		11,8	44 179
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:205		50,6	189 446
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:206		49,3	184 579
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:207		46,4	173 722

Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом: не определялась.

Итоговая величина годовой арендной платы за нежилое помещение

Итоговое заключение величины годовой арендной платы за нежилое помещение составляет:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом с учетом НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом без учета НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за 1 м ² за пользование переданным в аренду государственным имуществом с учетом НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за 1 м ² за пользование переданным в аренду государственным имуществом без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:213	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	27,4	102 586	85 488	3 744	260
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:214		11,8	44 179	36 816	3 744	260
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:205		50,6	189 446	157 872	3 744	260
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:206		49,3	184 579	153 816	3 744	260
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:207		46,4	173 722	144 768	3 744	260

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком оценки для предоставления объекта в аренду.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

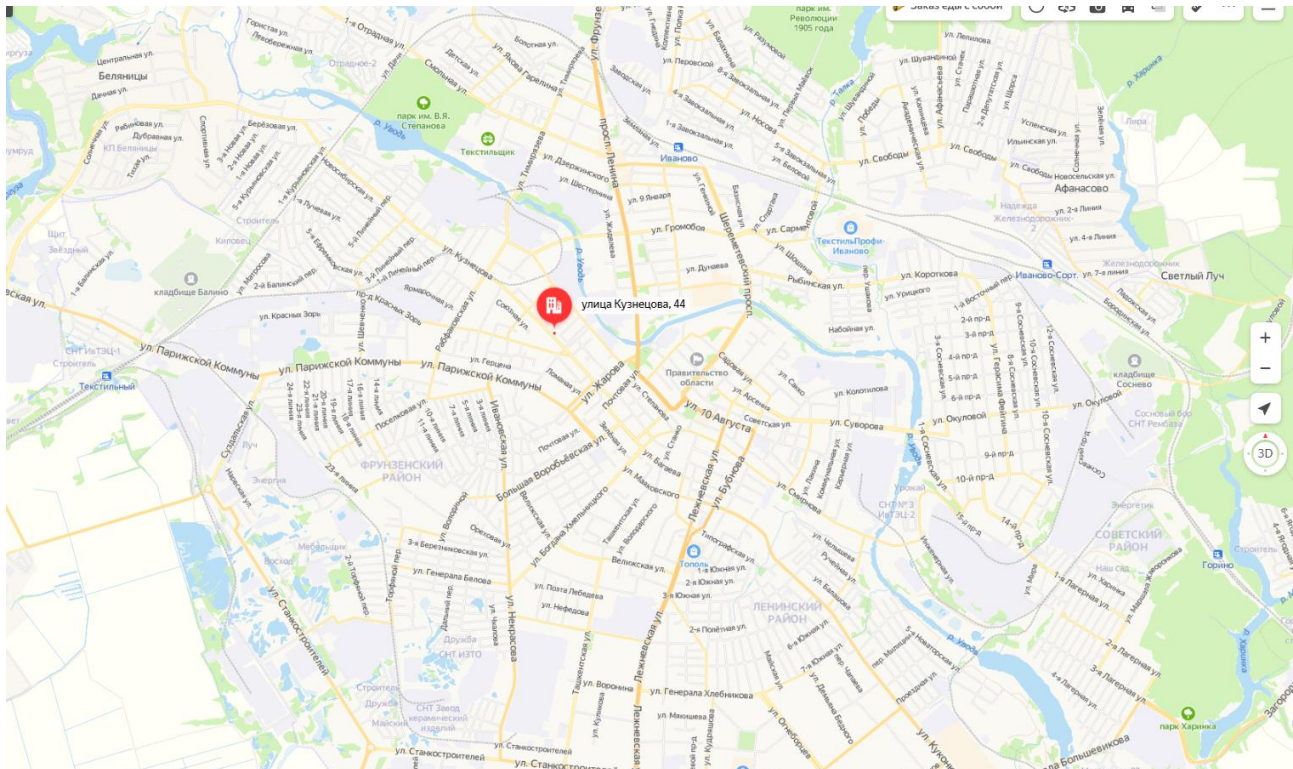
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Общая характеристика местоположения объекта оценки:	
Место нахождения объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44
Характеристика района	Спальный район города
Транспортная доступность	Средний уровень: расположение на границе автодороги
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Средняя
Расстояние до остановок общественного транспорта, (м)	До 500
Расстояние до ближайшей автодороги, (м)	До 500
Удаленность от центра города, (км)	До 5
Расстояние до автовокзала, (км)	До 10
Расстояние до ж/д вокзала, (км)	До 5
Границы окружения	Район застроен преимущественно одно-, двухэтажными зданиями жилого, административно-хозяйственного (офисы), торгового, лечебно-профилактического назначения, имеются предприятия торговли (магазины) и общественного питания (столовые)
Основной тип застройки	Застройка зданиями производственного, административно-хозяйственного, складского назначения
Основной тип зданий	Одно-, двух-, трехэтажные кирпичные, деревянные здания жилого и административно-хозяйственного, торгового назначения
Качество застройки в годах	1900- 2008 года
Полнота застройки, %	100%
Этажность застройки	Одно-, двухэтажные здания
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные и производственно-складские учреждения
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Предприятия пищевой и торговой отрасли
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Объекты повышенной опасности	Нет
Благоустройство территории	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная
Источник информации	Личный визуальный осмотр, опрос собственника
Территориально-климатическая зона	I территориальный пояс, 2 климатический район
Регион	Центральный экономический регион, Ивановская область
Сведения об имущественных правах объекта оценки:	
Вид права	Собственность
Собственник	Ивановская область
Правоустанавливающие документы	-
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:	
Ограничение (обременение права)	Отсутствуют
Сведения о физических свойствах объекта оценки:	
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций	Отсутствуют
Техническое состояние объекта, внешней отделки (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Техническое состояние здания удовлетворительное: объект, срок эксплуатации которого с даты постройки составляет более 40 лет на дату оценки; состояние внешней отделки оценивается как среднее, имеются потертости и трещины на стена и т.п.
Техническое состояние внутренней отделки (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Отделка средняя: отделка, выполненная с помощью недорогих отделочных материалов
Техническое состояние инженерных коммуникаций (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Качество коммуникаций удовлетворительное: физический износ соответствует не более 40%
Ремонт (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Текущий ремонт - требуется косметический ремонт
Сведения об износе объекта оценки:	
Физический износ (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	До 40%
Сведения об устареваниях объекта оценки:	
Функциональное устаревание	Отсутствует

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Внешнее устаревание	Отсутствует

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



Общая характеристика помещений:	
Кадастровый (или условный) номер	37:24:040221:213; 37:24:040221:214; 37:24:040221:205; 37:24:040221:206; 37:24:040221:207
Инвентарный номер по техническому паспорту	Нет данных
Литер	Нет данных
Кадастровая стоимость, (руб.)	Нет данных
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Число этажей	3, в том числе подземных 1
Размещение в здании	1-2
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Класс качества здания	Ecopot
Классификация офисных помещений	Класс С
Период строительства	Нет данных
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	27,4; 11,8; 50,6; 49,3; 46,4
Общая площадь по наружному обмеру, (м ²)	Нет данных
Строительный объем, (м ³)	Нет данных
Высота потолков, (м)	До 2,8 м
Наличие парковки, охраны	Имеется
Вход в помещения	С улицы, свободный доступ
Озеленение	Естественное
Наличие м/п помойки	Мусоросборник
Дополнительные постройки	Имеются
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Наличие особых условий	Отсутствуют
Конструктивная схема:	
Наличие подвала	Имеется
Фундаменты	Кирпичный ленточный

Каркас	Отсутствует
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Чердачные перекрытия	Железобетонные
Междуэтажные перекрытия	Железобетонные
Надподвальные перекрытия	Железобетонные
Крыша	Совмещенные с перекрытием
Кровля	Гибкая
Полы	Линолеум
Оконные проемы	Лесоматериалы: рамы глухие двойные, остекление простым стеклом
Дверные проемы	Двери: лесоматериалы: филенчатые, распашные, полуторные, наружные и внутренние, из простых пород дерева с окраской
Внутренние отделочные работы:	
Отделка стен	Штукатурка, окраска
Отделка потолков	Побелка
Специальные конструкции:	
Лифты	Отсутствуют
Инженерные коммуникации:	
Система централизованного или автономного отопления	Централизованное, от городской сети
Система холодного водоснабжения	Централизованное, от городской сети
Система горячего водоснабжения	Централизованное, от городской сети
Ванны, душевые кабины	Нет данных
Система канализации	Централизованное, от городской сети
Система вентиляции	Имеется
Система газоснабжения	Отсутствует
Система электроснабжения	Централизованная, от воздушных электросетей, тип проводки открытая, III категория надежности
Радио	Отсутствует
Телефон	Отсутствует
Телевиденье	Отсутствует
Слаботочные системы:	
Специальные системы	Отсутствуют
Прочие системы и специальное оборудование:	
Система противопожарной безопасности	Имеется
Система охранной безопасности	Имеется
Прочие работы:	
Отделка фасада	Окрашен
Балконы, лоджии	Отсутствуют
Лестницы, пролеты	Отсутствуют
Остальное – отмостки, крыльцо, козырьки	Железобетонные

Информация о текущем использовании объекта оценки

Общая характеристика помещения:	
Нежилое помещение	
Вид разрешенного использования, назначение	Нежилое здание офисно-торгового назначения
Текущее использование	Используется по назначению
Сегмент рынка	Рынок нежилых зданий, помещений офисно-торгового назначения

Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимого имущества - это его разумное, вероятное и разрешенное использование, т.е. такое использование, которое является физически возможным, законодательно допустимым, экономически целесообразным, максимально эффективным и приводит:

- К наивысшей стоимости земли, как свободной;
- К наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) меньше стоимости существующего объекта недвижимого имущества при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование существующего объекта недвижимости, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) больше стоимости существующего объекта недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование земельного участка, как свободного.

Приведенное выше определение НЭИ указывает на наличие двух основных типов НЭИ. Первый тип - НЭИ участка земли, как вакантного. Второй тип - НЭИ объекта недвижимости, как улучшенного. Каждый тип требует отдельного анализа. Однако из этого же определения видно, что общим для них являются следующие критерии определения НЭИ:

1. Юридическая (законодательная) разрешенность.
2. Физическая возможность.
3. Экономическая целесообразность.
4. Максимальная доходность.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НИЭ отвечает всем этим критериям.

Юридическая (законодательная) разрешенность:

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положения о разбивке земли на участки, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемненности и другое. Кроме того, к юридическим ограничениям относятся частные, т.е. связанные с особенностями конкретного участка земли и (или) объекта недвижимости, правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения и соглашения об общих стенах и другое.

Физическая возможность:

Потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся размеры, форма, естественные особенности земельного участка и (или) объекта недвижимости, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя, климатические условия. В конечном счете анализ физических возможностей земельного участка и (или) объекта недвижимости позволяет сделать вывод об их ресурсном качестве, емкости и сочетаемости с другими факторами производства.

Экономическая целесообразность:

По сути экономическая целесообразность того или иного потенциального варианта использования представляет собой степень его соответствия, адекватности сложившейся рыночной среде.

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.
 - Темпы и направление роста (сокращения) населения.
 - Размеры домашних хозяйств.
 - Половозрастная структура населения.
 - Этническая структура населения.
 - Уровень доходов населения.
2. Факторы, влияющие на предложение.
 - Количество конкурирующих объектов.
 - Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.
3. Основные характеристики конкурирующих объектов:
 - Объемно-планировочное решение.
 - Этажность.
 - Эксплуатационная загруженность.
 - Дифференцированность использования.
 - Ставки арендной платы и тенденции в их изменении.
 - Предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.
4. Выбор целевого рынка.
 - Определение круга потенциальных пользователей объекта.
 - Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования.
5. Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:
 - Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).

- Качество предлагаемых площадей.
- Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

Подобный анализ позволяет выявить и «разумно возможный», обоснованный (оправданный), т.е. экономически целесообразный вариант (варианты) использования.

Максимальная эффективность (доходность):

Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов использования имущества.

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Затем определяются затраты на снос существующего здания (если оно есть) и затраты на строительство нового объекта недвижимости. Таким образом определяется стоимость застройки по каждой из альтернативных стратегий.

Наконец чистый операционный доход распределяется между зданием (строением) и землей. С этой целью для каждого потенциального варианта использования применяются соответствующие им коэффициенты капитализации, отражающие связанные с каждым конкретным вариантом уровень риска, сроки возмещения капитала, соотношение собственных и заемных средств в структуре финансирования, ожидаемые изменения стоимости объекта и другие факторы.

Описанный порядок определения максимальной стоимости земли как свободной можно проиллюстрировать следующим образом. Допустим, имеются три юридически разрешенные, физически возможные и экономически целесообразные стратегии застройки оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44:

1. Торговый центр.
2. Офисный центр.
3. Промышленно-производственное здание.

Каждая из них характеризуется следующим образом:

Потенциально возможные стратегии застройки земельного участка	Торговый центр	Офисный центр	Промышленно-производственное здание	Источник получения информации
Количество единиц полезной площади, (м ²)	2 000	2 000	2 000	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Ставка годовой арендной платы, (руб/м ²)	7 200	7 200	3 000	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Потенциальный валовый доход (1*2), (руб)	14 400 000	14 400 000	6 000 000	-
Потери от неиспользования площадей, (% от потенциального валового дохода)	10	15	20	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Эффективный валовый доход (3-(3*4)/100), (руб)	12 960 000	12 240 000	4 800 000	-
Эксплуатационные расходы в год, (руб)	1 296 000	1 224 000	720 000	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Резерв на замещение в год, (руб)	1 280 632	1 202 303	74 216	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Чистый операционный доход (5-6-7), (руб)	10 383 368	9 813 697	4 005 784	-
Стоимость застройки с учетом прибыли застройщика, (руб)	197 020 274	184 969 680	18 554 038	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Коэффициент капитализации для зданий	0,17	0,18	0,20	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Доход, приходящийся на здание (9*10), (руб)	33 493 447	33 294 542	3 710 808	-
Доход, приходящийся на землю (8-11), (руб)	-23 110 079	-23 480 845	294 976	-
Коэффициент капитализации для земли	0,16	0,17	0,19	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Остаточная стоимость земельного	-144 437 991	-138 122 620	1 552 507	-

участка (12/13), (руб)				
------------------------	--	--	--	--

Таким образом, в нашем примере наиболее доходным, а следовательно, и ННЭИ земельного участка как свободного является его застройка офисно-торговым зданием, т.к. именно она приводит к максимальной стоимости земли.

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации.

Затем определяются затраты на улучшение, т.е. на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И наконец рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшения. ННЭИ будет вариант максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Описанный порядок определения ННЭИ объекта недвижимости как улучшенного можно проиллюстрировать следующим образом. Допустим существуют три юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных варианта его использования:

4. Промышленно-производственное здание – предложение текущего использование.
5. Торговый центр.
6. Офисный центр.

Каждый из них характеризуется следующим образом:

Потенциально возможные стратегии застройки земельного участка	Торговый центр	Офисный центр	Промышленно-производственное здание	Источник получения информации
Количество единиц полезной площади, (м ²)	2 000	2000	2000	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Ставка годовой арендной платы, (руб/м ²)	7 200	7200	3000	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Потенциальный валовый доход (1*2), (руб)	14 400 000	14 400 000	6 000 000	-
Потери от неиспользования площадей, (% от потенциального валового дохода)	10	15	20	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Эффективный валовый доход (3-(3*4)/100), (руб)	12 960 000	12 240 000	4 800 000	-
Эксплуатационные расходы в год, (руб)	1 296 000	1224000	720000	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Резерв на замещение в год, (руб)	1 280 632	1202303	74216	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Чистый операционный доход (5-6-7), (руб)	10 383 368	9 813 697	4 005 784	-
Коэффициент капитализации для зданий	0,17	0,18	0,2	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Текущая стоимость будущих доходов (8/9), (руб)	61 078 635	54 520 539	20 028 920	-
Затраты на улучшение, (руб)	128 063 178	120 230 292	7 421 615	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Стоимость объекта недвижимости как улучшенного (10-11), (руб)	-66 984 543	-65 709 753	12 607 305	-

Таким образом, ННЭИ объекта недвижимости как улучшенного является продолжением его текущего использования.

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации, определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации.

Затем определяются затраты на улучшение, т.е. на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И наконец рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшения. НЭИ будет вариант максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Как правило, в теории и практике оценки после проведения анализа НЭИ земли как свободной и недвижимости как улучшенной, полученные результаты сравниваются и выбирается наиболее доходный вариант, который и признается НЭИ. Однако по нашему мнению в некоторых ситуациях в рамках анализа НЭИ недвижимости как улучшенной существует неиспользуемый потенциал максимизации ее стоимости. Это относится прежде всего к эксплуатационно недозагруженной недвижимости, НЭИ которой может быть достигнута путем ее многофункционального использования. Такое использование наиболее характерно для объектов недвижимости, находящихся на стадии зрелости или упадка жизненного цикла. Этим стадиям, как правило, присуще дифференциальное и селективное использование соответственно. При этом анализ НЭИ недвижимости как улучшенной проводится путем покомпонентного анализа площадей.

В соответствии с ФСО №7 п. 16 «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов».

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей объекта, решено рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, следующие виды использования: производственные, офисные и торговые помещения.

НЭИ определяется на основе качественного анализа, так как выбор НЭИ очевиден и предельно ограничен физическими или юридическими факторами.

Нежилые помещения офисного назначения:

Факторы	Производственные помещения	Офисные помещения	Торговые помещения
Юридическая (законодательная) разрешенность	-	+	+
Физическая возможность	-	+	+
Экономическая целесообразность	-	+	-
Максимальная доходность	-	+	-
Итого:	0	4	2

Учитывая юридическую (законодательную) разрешенность, физическую возможность, экономическую целесообразность, максимальную эффективность (доходность), техническое состояние, технические характеристики и месторасположение ОБЪЕКТА оценки – единственным возможным вариантом его использования является использование в качестве нежилого офисно-торгового помещения, то есть использование в текущем состоянии.

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

Здание нежилое расположено на границе одной из центральных автодорог областного центра, с высоким уровнем транспортной доступности. Техническое состояние здания и качество внешней отделки характеризуется как удовлетворительное, внутренняя отделка Есопом, качество инженерных коммуникаций характеризуется как удовлетворительное, текущий ремонт – требуется косметический ремонт. Для коммерческого использования оцениваемое нежилое здания функционально пригодно. Класс качества нежилого помещения Есопом, класс торгово-офисных помещений класса С.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Документы и источники информации, используемых при проведении оценки:

1. Информационные материалы Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>).
2. Информационные материалы Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области (<http://www.dka.ivanovoobl.ru>).
3. Справочник «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2009 года.
4. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86 (р) / Госгосстрахстрой. - М.: Прейскурантиздат, 1988.
5. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р)/Государственный комитет по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР (Госкомархитектуры), Утверждены приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312.
6. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек».
7. «Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» № ВГ – 21-Д».
8. Постановление Совета Министров СССР № 1072 от 22.10.1990 года «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов».
9. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ октябрь 2015 год, выпуск №93, итоги за III квартал 2015 года.
10. Журнал «Регистр оценщиков» - ИП Бабенко Р.В. №4, 2010 года.
11. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2011 год.
12. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 год.
13. Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год.
14. Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год.
15. Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2014 год.
16. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 год.
17. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. « Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год.
18. Рекламно-информационные еженедельники «Из первых рук», «Частник» (сайты: www.chastnik.ru); данные агентств недвижимости города Иванов, данные интернет сайтов: https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast.

Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
9. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611).
10. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.
11. Международные стандарты оценки 2022. Москва: СООО «Российское общество оценщиков», 2022.
12. Бейлензон Ю.В. Основы оценки недвижимости. Курс лекций. РОО.
13. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. Академия оценки, М., 1994.
14. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2е изд., перераб. и доп. М., 2010. 560 с.
15. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. М.: КНОРУС, 2007.
16. Попов Г.В. «Основы оценки недвижимости». Пятое издание. Академия оценки, М. 1995.
17. Рудгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998.
18. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: Технобалт, 1995.
19. Фридман Дж., Ордуэй Н. «Оценка и анализ приносящей доход недвижимости». Москва, «Дело», 1997.
20. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
21. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости М.2009. – 432 с.
22. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Мирзажанов С.К., Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости. М, 2014. 752 с.
23. Варламов А.А. Комаров С.И. Оценка объектов недвижимости. Учебник. М. 2015. - 288 с.
24. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости: Сборник задач. Учеб. пособие / Под ред. М.А. Федотовой. М., 2010. - 272 с.
25. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. Учебник СПб. 2012. - 472 с.
26. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. "Математические методы оценки стоимости имущества". М. 2014. – 352с.

Перечень документов использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 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 должен быть приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-61073802 от 13.03.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-61072093 от 13.03.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-61072876 от 13.03.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-61071612 от 13.03.2023 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-61072190 от 13.03.2023 г.

**В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, -
реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта**

Реквизиты юридического лица	<p>Орган исполнительной власти Ивановской области, казенное учреждение «Департамент управления имуществом Ивановской области» 153002, РФ, Ивановская область, город Иваново, переулок Пограничный, дом № 18, телефон 8(4932)327237 ИНН 3728021266, КПП 370201001, ОГРН: 1023700531800 дата присвоения 31 мая 1991 года, Р/С 40701810100000310007 в Отделении Иваново г. Иваново, БИК №042406001, ОКТМО 24701000</p>
Балансовая стоимость объекта оценки:	
<p>Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:213, площадь 27,4 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 39,40 принадлежат на праве собственности Ивановской области</p>	Нет данных
<p>Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:214, площадь 11,8 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 41 принадлежат на праве собственности Ивановской области</p>	Нет данных
<p>Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:205, площадь 50,6 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 88,89 принадлежат на праве собственности Ивановской области</p>	Нет данных
<p>Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:206, площадь 49,3 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 90,91 принадлежат на праве собственности Ивановской области</p>	Нет данных
<p>Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:207, площадь 46,4 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 92,93 принадлежат на праве собственности Ивановской области</p>	Нет данных

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки¹

После активного восстановительного роста в 2021 г. мировой ВВП продолжит расти повышенными темпами в 2022 г. (4,6%) за счет восстановления экономик, которые в текущем году до конца не отыграют падение 2020 года. Вместе с тем, начиная с 2023 г., по мере нормализации макроэкономической политики в крупнейших странах темпы роста мировой экономики, по оценке, вернутся на уровни, наблюдавшиеся до начала пандемии новой коронавирусной инфекции (3,3% и 3,2% в 2023 г. и 2024 г. соответственно). На горизонте после 2024 г. ожидается снижение темпов глобального роста до уровней чуть ниже 3%. Прогнозируемое замедление роста мировой экономики в среднесрочной перспективе будет обусловлено в первую очередь структурными тенденциями, которые сформировались еще до пандемии новой коронавирусной инфекции: увеличение долговой нагрузки как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками; замедление роста производительности труда; рост глобального протекционизма, замедление глобализационных процессов и мировой торговли. Для сырьевых экспортеров источником рисков также может стать реализация низкоуглеродной повестки крупнейшими странами. Дополнительный фактор неопределенности для развития мировой экономики – долгосрочные структурные изменения как на стороне спроса, так и на стороне предложения, вызванные пандемией новой коронавирусной инфекции. Масштаб и продолжительность влияния указанных изменений на рынок туристических услуг, транспортную отрасль, офлайн-торговлю, коммерческую недвижимость, сферу досуга и развлечений и другие рынки пока до конца не ясны. В то время как данные тенденции создают новые возможности, прежде всего связанные с цифровизацией, они также являются источником рисков для стран, в экономиках которых сектора, в наибольшей степени затронутые пандемией, играют важную роль.

Рынок нефти

Договоренности в рамках сделки ОПЕК+, достигнутые в июле 2021 г., привели к значимому пересмотру прогнозной траектории добычи нефти в России по сравнению со сценарными условиями, разработанными Минэкономразвития России в апреле текущего года. Оценка добычи нефти в текущем году повышена на 4,5 млн тонн (до 516,8 млн тонн), на следующий год – на 10,1 млн тонн (до 559,9 млн тонн). В 2023–2024 гг. объемы добычи нефти 11 будут сохраняться на уровне около 560 млн тонн. Прогнозные объемы экспорта нефти и нефтепродуктов также пересмотрены вверх на всем прогнозном горизонте.

По мере наращивания добычи нефти крупнейшими странами – производителями (как в рамках группы ОПЕК+, так и вне ее), а также окончания восстановительной фазы роста мировой экономики ожидается постепенное снижение цен на нефть с 66 долл. США за баррель в среднем за 2021 г. до уровней порядка 55 долл. США за баррель к концу прогнозного периода (55,7 долл. США за баррель в среднем за 2024 год). Прогнозная траектория в целом соответствует уровням, заложенным в форвардные кривые по состоянию на конец августа 2021 года.

Валютный курс и платежный баланс

Динамика нефтегазового экспорта на прогнозном горизонте будет носить неравномерный характер. В 2022 г. показатель вырастет на 7,4% в номинальном выражении и на 9,0% – в реальном за счет расширения физических объемов экспорта нефти в рамках сделки ОПЕК+. В дальнейшем по мере стабилизации динамики физических объемов экспорта нефти, а также снижения нефтяных цен нефтегазовый экспорт перейдет к умеренному росту в реальном выражении и к сокращению – в номинальном.

На прогнозном горизонте ожидается устойчивый рост нефтяного экспорта (средним темпом 7,4% в номинальном выражении и 4,8% – в реальном). При этом его доля в структуре экспорта товаров вырастет с 48,6% в 2021 г. до 54,9% в 2024 году.

В результате рост экспорта товаров в целом замедлится в номинальном выражении с 6,9% в 2022 г. до 1,1% в 2023 и 1,7% 2024 гг. соответственно, в реальном – с 6,3% в 2022 г. до 3,3% и 2,8% соответственно. Импорт товаров на среднесрочном горизонте будет расти умеренными темпами (в среднем за 2022–2024 гг. на

¹ <http://www.iep.ru/ru/publikacii/7112/publication.html>

4,0% в номинальном выражении и на 2,9% – в реальном), что приведет к снижению его доли в ВВП с 17,1% в 2021 году до 15,8% в 2024 году.

Положительное сальдо торгового баланса после достижения в текущем году докризисного уровня в 2022 г. продолжит рост, а с 2023 г. перейдет к снижению. Одновременно ожидается расширение отрицательного сальдо баланса услуг за счет восстановления импорта услуг (в первую очередь, туристических). В результате положительное сальдо счета текущих операций будет постепенно сокращаться (с 5,6% ВВП в 2021 г. до 3,0% ВВП в 2024 году), при этом оставаясь в положительной области.

Курс рубля после стабилизации в конце 2021 г. – 2022 г. будет ослабляться в номинальном выражении умеренными темпами на уровне ~1,5% к бивалютной корзине и ~1% к доллару США в 2023–2024 годах. В реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что, с одной стороны, позволит поддержать конкурентоспособность российского сырья экспорта, с другой – будет способствовать стабилизации внутренней ценовой ситуации.

Инфляция

В базовый вариант прогноза заложены предпосылка о стабилизации цен на мировых рынках неэнергетических товаров, в первую очередь – продовольственных, в течение 2022 г., а также переход Банка России к смягчению денежно-кредитной политики по мере устойчивого снижения инфляции в соответствии с прогнозом ключевой ставки, опубликованным по итогам заседания Совета директоров 23 июля 2021 года.

В этих условиях инфляция в 2022–2024 гг. (на конец года) прогнозируется на уровне 4,0%. При этом существенные колебания мировых продовольственных цен могут привести к отклонению инфляции от базового варианта прогноза (как вверх, так и вниз). Вместе с тем сформированные в текущем году демпферные механизмы будут ограничивать влияние глобальной конъюнктуры на внутренние цены.

Экономический рост

В 2022 г. темп роста ВВП будет формироваться под влиянием разнонаправленных факторов.

Поддержку экономическому росту окажет увеличение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом сдерживающим фактором станет произошедшее ужесточение денежно-кредитной политики.

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2022 г. ожидается на уровне 3,0%. В 2023–2024 гг. в рамках базового варианта экономика продолжит расти темпом 3%, т.е. выйдет на траекторию, соответствующую достижению национальных целей развития Российской Федерации (далее – национальные цели).

Экономический рост в среднесрочной перспективе будет основан на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

Рост оборота розничной торговли в 2022–2024 гг. ожидается на уровне 2,8–2,9%. Объем платных услуг населению в начале 2022 г. продолжит 13 восстановительный рост, по итогам 2022 г. показатель увеличится на 3,8%. В 2023–2024 гг. рост объема платных услуг населению прогнозируется на уровне 3,1% ежегодно.

Расширение потребительского спроса на среднесрочном горизонте будет основано на устойчивом росте реальных располагаемых доходов населения (средним темпом 2,5% в 2022–2024 годах в рамках базового варианта). Рост численности занятых при сохранении безработицы на уровне не выше 4,6% и рост реальных заработных плат будет способствовать увеличению трудовых доходов населения. При этом опережающими темпами в структуре доходов населения будут расти доходы от собственности и предпринимательской деятельности.

С учетом реализации мер, направленных на расширение инвестиционного потенциала экономики (в том числе инвестирование ликвидной части Фонда национального благосостояния (ФНБ) сверх 7% ВВП), рост инвестиций в основной капитал в рамках базового варианта составит 4,8% в 2022 г., а в 2023–2024 гг. превысит уровень 5%.

В условиях проведения политики стимулирования сырьевого неэнергетического экспорта, а также импортозамещения, чистый экспорт в 2022–2024 гг. будет вносить умеренный положительный вклад в рост ВВП.

Траектория роста экономики, заложенная в базовый вариант прогноза, достижима при эффективном выполнении мероприятий, предусмотренных государственными программами Российской Федерации, национальными проектами и стратегическими инициативами Правительства Российской Федерации, а также при инвестировании ликвидных средств ФНБ сверх 7% ВВП.

Социально-экономическое и политическое состояние Ивановской области

Ивановская область находится в самом сердце России - на Верхней Волге - в центре истари русских земель Владимиро-Ростовского ополья. Выгодное географическое положение области способствует развитию внутренних и внешних экономических и культурных связей. Через нее проходят важные автомобильные, железнодорожные и водные магистрали, которые соединяют Московский и Западный регионы с восточными и юго-восточными районами страны.

Ведущей отраслью Ивановской области, является текстильная промышленность, а также отрасли промышленности, которые имеют с ней тесные производственные связи - машиностроение и химическая. До начала реформ область не имела себе равных по выпуску хлопчатобумажных тканей (почти 1/3 российского

производства). Третье место в стране занимает по выпуску шерстяных и льняных тканей, седьмое по выпуску шелковых. В области также развиты старинные художественные промыслы лаковая роспись и миниатюрная живопись.

Основные промышленные центры: Иваново, Кинешма, Шуя, Вичуга, Тейково, Родники.

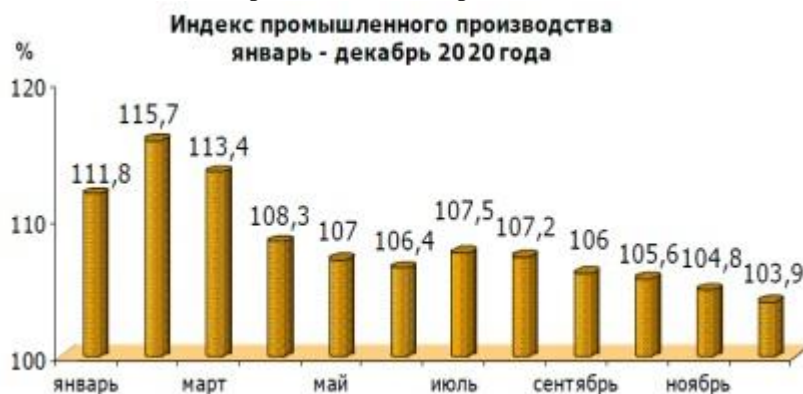
Сельское хозяйство ориентировано в первую очередь на снабжение продуктами городского населения. Развито мясомолочное животноводство, свиноводство, птицеводство. В растениеводстве 1/3 площадей отведена под кормовые культуры, немалая площадь отведена под посевы картофеля, овощей, на севере и востоке области - льна.

Несмотря на высокий уровень производства, Ивановская область располагает высоким экологическим рейтингом, и входит в число наиболее благоприятных в экологическом отношении регионов России, обладает богатейшими рекреационными возможностями, к которым относятся водные и лесные ресурсы, ландшафты и целебные источники. Область является составной частью Золотого кольца России, на ее территории находится множество памятников истории и культуры. Наиболее значимыми из них является небольшой старинный город Плес на Волге и поселок Палех, где зародилась всемирно известная русская лаковая миниатюра.

Социально-экономическое развитие региона за 2020 год характеризуется следующими позитивными тенденциями²: индекс промышленного производства составил 100,3%, объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» вырос на 6,7%, оборот розничной торговли - на 3,7%, оборот общественного питания - на 12,1%, объем платных услуг, оказанных населению области - на 2,5%, ввод жилых домов - на 4,7%, реальные располагаемые денежные доходы населения - на 6,5%.; среднемесячная номинальная заработная плата - на 15,5% и реальная заработная плата - на 7,6%, объем инвестиций в основной капитал - на 2,9%; уровень безработицы снизился до 1,1% к экономически активному населению.

Среди негативных тенденций можно отметить снижение производства сельскохозяйственной продукции (на 5,8%), «старение» и естественную убыль населения.

Индекс промышленного производства, 2020 год



Промышленное производство

В 2020 году отмечен рост промышленного производства, который начался с апреля т.г. Рост промышленного производства за 2020 год на 0,3% произошел за счет роста производства по обрабатывающим производствам в целом на 1% и добыче полезных ископаемых на 4,9%.

Объем отгруженных товаров собственного производства за 2020 год составил 112,6 млрд. рублей всего, с том числе по:

- добыче полезных ископаемых – 0,7 млрд. рублей (темп роста 98,6% к уровню 2018 года);
- обрабатывающим производствам – 83,8 млрд. рублей (103%);
- производству и распределению электроэнергии, газа и воды – 28,1 млрд. рублей (106,9%).

В структуре обрабатывающих производств наибольший удельный вес занимали: текстильное и швейное производство (33,6%), машиностроительный комплекс (29,1%) и производство пищевых продуктов (16,9%), удельный вес этих трёх отраслей составляет порядка 80% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств

В обрабатывающих производствах за отчетный период индекс производства вырос по 7-ми видам экономической деятельности из 13-ти, причём самый большой рост наблюдался по следующим видам деятельности:

- производство резиновых и пластмассовых изделий – на 85,9%.
- химическое производство – на 23,6%;

² <http://www.ivanovoobl.ru/materials.aspx?part=898>

- производство транспортных средств – на 17,6%;
- производство кожи, изделий из кожи и производство обуви – на 10,8%;
- целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность – на 9,6%;
- производство прочих неметаллических минеральных продуктов – на 9,2%;
- металлургическое производство и производство готовых металлических изделий - на 0,4%.

Однако по 6 видам обрабатывающих производств произошло снижение по сравнению с 2019 годом: по производству пищевых продуктов - на 12,2%, по производству электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 7,1%; по текстильному и швейному производствам – на 1,1%, по обработке древесины и производству изделий из дерева – на 0,2%, производству машин и оборудования – на 0,1% и по прочим производствам – на 11,5%.

Добыча полезных ископаемых

На территории Ивановской области осуществляется добыча торфа (предприятие ООО «Мугреево Торф»), агломерация торфа (ЗАО «Южа-Торф»), добыча гравия, песка и глины (частные карьеры и предприятия ОАО «ДЭП № 9», ОАО «Хромцовский карьер»).

Обрабатывающие производства

Основу экономического потенциала Ивановской области по-прежнему составляют предприятия легкой промышленности. В 2020 году текстильными предприятиями области всего произведено 1105,6 млн. кв. м тканей (94,5% к уровню 2019 года), из них: хлопчатобумажных – 1045,3 млн. кв. м (93,9%), материалов нетканых – 42,6 млн. кв. м (109,4%), синтетических – 7,6 млн. кв. м (113,8%), пряжи – 37,4 тыс. тонн (90,1%).

Крупнейшими предприятиями текстильной промышленности являются: ОАО ХБК «Шуйские ситцы», ООО «ХБК «Навтекс», ЗАО «Кинешемская ПТФ», ООО Отделочная фабрика «Возрождение», ОАО «Фурмановская прядильно-ткацкая фабрика № 2», ООО ТК «Красная Талка», ООО ПП «Красный Октябрь», ООО «Самойловский Текстиль», ООО «Тейковская текстильная компания», ООО «Родники – Текстиль», ООО «Ветка-Текстиль», ЗАО «Шуйская суконная фабрика».

Швейная промышленность области представлена следующими крупными предприятиями: ОАО «Полет», ЗАО «Одежда и мода», ООО «Исток-Пром», ООО «Фабрика Самсон», ОАО Швейная фирма «Айвенго», ООО «Ланселот», ООО «Бисер», ЗАО «ЮНИСТАЙЛ ХОЛДИНГ», ООО «Фабрика трикотажа «Заречье», а также предприятиями малого и среднего предпринимательства.

В 2020 году швейными предприятиями выпущено одеял и пледов дорожных – 4,3 млн. шт. (115,5% к уровню 2019 года), трикотажных изделий – 10,2 млн. шт. (111,8%), комплектов и костюмов мужских, производственных и профессиональных – 2,9 млн. шт. (106,9%), курток теплых – 144,8 тыс. штук (122,8%), плащей – 25,6 тыс. штук (150,3%),

Крупнейшими предприятиями машиностроительной отрасли являются: ОАО «Автокран», ОАО «МК Кранэкс», ОАО «Строммашина», ЗАО «Электроконтакт», ООО «Верхневолжский Сервисный МеталлоЦентр», ООО «Машиностроительный завод» г. Вичуга, ОАО «308 Авиационный ремонтный завод».

В 2020 году произведено 2894 тонны стали (50,7% к уровню 2018 года).

Инвестиции

За 2020 год объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования составил 31,6 млрд. рублей, или 102,9% к уровню 2019 года.

Объем поступивших в Ивановскую область иностранных инвестиций (включая рублевые инвестиции, пересчитанные в доллары США) за 2020 год составил 84,8 млн. долларов США, что на 2,4% ниже аналогичного показателя 2019 года.

Наибольшие объемы иностранных инвестиций были направлены в обрабатывающие производства, а также в оптовую и розничную торговлю.

В 2020 году из числа ранее одобренных Межведомственным советом по размещению производительных сил и инвестиций на территории Ивановской области завершили свою реализацию следующие инвестиционные проекты:

- ООО «Агрофирма РИАТ» «Строительство животноводческого комплекса в Гаврилово-Посадском районе Ивановской области»;
- ООО «Растениеводческое хозяйство Родина» «Создание комплекса по выращиванию и переработке овощных культур в Гаврилово-Посадском районе Ивановской области»;
- ООО «Лесопромышленная Компания» «Строительство объекта торговли - магазина самообслуживания формата «супермаркет» («РИАТ-Маркет Западный»);
- ООО «Декоративные культуры» «Строительство жилого комплекса «Новая Ильинка» в районе ул. Дальний тупик, 8 в г. Иваново»;
- открытие в городском округе Иваново второй очереди торгового центра «Тополь» (ООО «ТТ-Инвест»).

Запущена 1 очередь Волжского Электро-Металлургического Завода по производству строительной арматуры (ООО «ВЭМЗ»).

Строительство

В 2020 году сданы в эксплуатацию жилые дома общей площадью 232,4 тыс. кв. метров (2842 новые благоустроенные квартиры), что на 4,7% больше, чем за 2019 год.

Объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство» за 2020 год составил 18,6 млрд. рублей, или 106,7% по сравнению с 2019 годом. Значительный объём работ по строительству произведен СУ-515, ГУ ССТ № 5, а также рядом малых предприятий. Населением за счет собственных и заемных средств введено 80,2 тыс. кв. метров жилья, или 385 домов (34,5% - от всей введённой площади жилья), по сравнению с 2018 годом ввод жилья индивидуальными застройщиками сократился на 19,7%.

Потребительский рынок

Развитие сферы розничной торговли за 2020 год характеризуется стабильной положительной динамикой.

Оборот розничной торговли составил 127,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,7% больше, чем за 2019 год.

Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями вырос на 11,2%, непродовольственными товарами снизился на 2,9% к уровню 2019 года в сопоставимых ценах.

Удельный вес продовольственных товаров в общем объёме оборота розничной торговли составил 50,9%, непродовольственных – 49,1%.

Доля продаж на розничных рынках и ярмарках составила за рассматриваемый период 4,8% от общего объёма оборота розничной торговли. Удельный вес сетевых торговых структур в общем объёме оборота розничной торговли занимал 21,5%. Оборот розничной торговли торговых сетей за 2020 год составил 28,4 млрд. рублей, что на 7,5% больше, чем за 2019 год в сопоставимых ценах.

Объём платных услуг, оказанных населению Ивановской области, за 2020 год вырос до 32,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,5% больше уровня 2019 года.

В 2020 году снизился индекс физического объёма в трёх секторах сферы платных услуг населению: на услуги гостиниц и аналогичных средств размещения – на 9,9%; на санаторно-оздоровительные услуги – на 1,5% и на услуги учреждений культуры – на 0,5%.

Остальные секторы сферы платных услуг закончили работу по итогам 2020 года с показателями, превышающими 100%. Самые высокие показатели роста в сопоставимых ценах в сферах: ветеринарных услуг (111,2%), бытовых услуг (106,1%), услуг физической культуры и спорта (105,8%), услуг правового характера (104,9%).

В 2020 году наибольший удельный вес в общем объёме платных услуг, оказанных населению Ивановской области, занимали коммунальные услуги (33,7%), услуги связи (14%), бытовые услуги (12,1%), транспортные услуги (12%), жилищные услуги (7,1%), услуги в сфере образования (5,8%) и медицинские (5,5%).

Уровень жизни населения

Средняя заработная плата, начисленная за январь - декабрь 2020 года, составила 18904,7 рубля, по сравнению с аналогичным периодом 2019 года она увеличилась на 15,5%. Реальная заработная плата составила 107,6% к уровню января - декабря 2019 года.

Величина прожиточного минимума в Ивановской области за III квартал 2020 года установлена в расчёте на месяц на душу населения 7975 руб., для трудоспособного населения - 8645 руб., пенсионеров - 6682 руб., детей - 7672 руб.

В 2020 году на рынке труда Ивановской области сохранялся позитивный тренд снижения уровня общей и регистрируемой безработицы.

Реализация программных мероприятий, направленных на содействие занятости населения, оказывает положительное влияние на состояние рынка труда Ивановской области. По состоянию на 1 января 2019 года службой занятости зарегистрировано 6,6 тыс. человек, обратившихся за предоставлением государственных услуг, из них незанятые – 6,6 тыс. человек, численность безработных – 5,9 тыс. человек. Уровень безработицы составил – 1,1% к экономически активному населению.

В регионе ежемесячно проводится мониторинг просроченной задолженности по заработной плате. В течение 2020 года задолженность допускалась в отдельных организациях Ивановской области (МУП «Пестяковское АТП», МУП «Демидовское ЖКХ», ОАО «Зернопродукт», ЗАО «Южа-Торф», ОАО «Ивановский бройлер»).

Сельское хозяйство

По предварительным данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ивановской области объём производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в 2020 году составил 13,1 млрд. рублей, или 94,2% к уровню 2019 года. Индекс производства продукции животноводства составил 94,7%, продукции растениеводства – 93,6%.

Валовая продукция сельского хозяйства



Ивановская область относится к зоне рискованного земледелия. Обильные осадки и переувлажнение почвы в ряде районов Ивановской области в период уборочной компании не позволили сельхозтоваропроизводителям области своевременно провести уборку урожая, что привело к гибели урожая на площади 15,3 тыс. га (сумма ущерба составила более 600 млн. рублей). На территории региона была введена чрезвычайная ситуация.

Посевные площади в 2019 году в хозяйствах всех категорий области увеличены на 2,8% к уровню 2018 года и составили 226,3 тыс. га, при этом доля площади посевов зерновых культур в общей посевной площади составила 28,5%.

В 2019 году производство скота и птицы на убой в живом весе во всех категориях хозяйств Ивановской области составило 39,2 тыс. тонн, или 94,1% к уровню 2018 года. Снижение объемов производства мяса в хозяйствах всех категорий вызвано сокращением поголовья сельскохозяйственных животных в хозяйствах населения, а также в результате тяжелого финансового состояния ОАО «Ивановский бройлер», удельный вес которого в производстве мяса птицы занимает 93%.

Валовое производство молока во всех категориях хозяйств составило 153,2 тыс. тонн, что на 6,2% ниже уровня 2018 года. На сокращение объемов производства молока, в основном, повлияло снижение численности коров, вызванное ростом цен на «сильные» корма, энергоносители и нестабильностью на ценовом рынке. Надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях Ивановской области за 2019 год составил 4632 кг (100,4% к аналогичному показателю 2018 года).

Социально-экономическое и политическое состояние Ивановской области

Ивановская область находится в самом сердце России - на Верхней Волге - в центре исстари русских земель Владимиро-Ростовского ополья. Выгодное географическое положение области способствует развитию внутренних и внешних экономических и культурных связей. Через нее проходят важные автомобильные, железнодорожные и водные магистрали, которые соединяют Московский и Западный регионы с восточными и юго-восточными районами страны.

Ведущей отраслью Ивановской области, является текстильная промышленность, а также отрасли промышленности, которые имеют с ней тесные производственные связи - машиностроение и химическая. До начала реформ область не имела себе равных по выпуску хлопчатобумажных тканей (почти 1/3 российского производства). Третье место в стране занимает по выпуску шерстяных и льняных тканей, седьмое по выпуску шелковых. В области также развиты старинные художественные промыслы лаковая роспись и миниатюрная живопись.

Основные промышленные центры: Иваново, Кинешма, Шуя, Вичуга, Тейково, Родники.

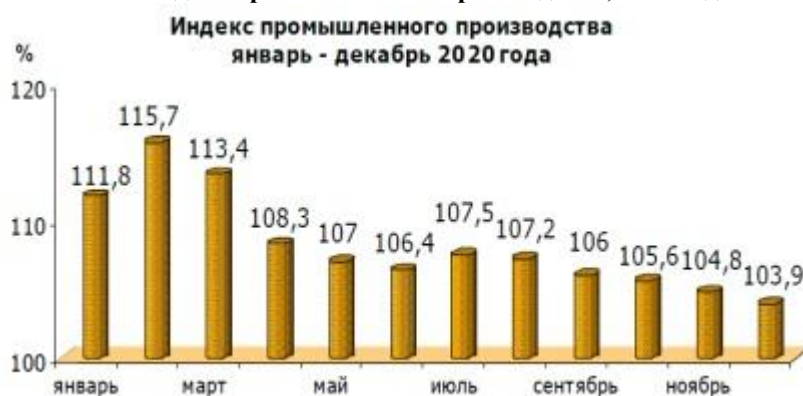
Сельское хозяйство ориентировано в первую очередь на снабжение продуктами городского населения. Развито мясомолочное животноводство, свиноводство, птицеводство. В растениеводстве 1/3 площадей отведена под кормовые культуры, немалая площадь отведена под посевы картофеля, овощей, на севере и востоке области - льна.

Несмотря на высокий уровень производства, Ивановская область располагает высоким экологическим рейтингом, и входит в число наиболее благоприятных в экологическом отношении регионов России, обладает богатейшими рекреационными возможностями, к которым относятся водные и лесные ресурсы, ландшафты и целебные источники. Область является составной частью Золотого кольца России, на ее территории находится множество памятников истории и культуры. Наиболее значимыми из них является небольшой старинный город Плес на Волге и поселок Палех, где зародилась всемирно известная русская лаковая миниатюра.

Социально-экономическое развитие региона за 2020 год характеризуется следующими позитивными тенденциями³: индекс промышленного производства составил 100,3%, объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» вырос на 6,7%, оборот розничной торговли - на 3,7%, оборот общественного питания – на 12,1%, объем платных услуг, оказанных населению области – на 2,5%, ввод жилых домов – на 4,7%, реальные располагаемые денежные доходы населения – на 6,5%,; среднемесячная номинальная заработная плата – на 15,5% и реальная заработная плата – на 7,6%, объем инвестиций в основной капитал - на 2,9%; уровень безработицы снизился до 1,1% к экономически активному населению.

Среди негативных тенденций можно отметить снижение производства сельскохозяйственной продукции (на 5,8%), «старение» и естественную убыль населения.

Индекс промышленного производства, 2020 год



Промышленное производство

В 2020 году отмечен рост промышленного производства, который начался с апреля т.г. Рост промышленного производства за 2020 год на 0,3% произошел за счет роста производства по обрабатывающим производствам в целом на 1% и добыче полезных ископаемых на 4,9%.

Объем отгруженных товаров собственного производства за 2020 год составил 112,6 млрд. рублей всего, с том числе по:

- добыче полезных ископаемых – 0,7 млрд. рублей (темп роста 98,6% к уровню 2018 года);
- обрабатывающим производствам – 83,8 млрд. рублей (103%);
- производству и распределению электроэнергии, газа и воды – 28,1 млрд. рублей (106,9%).

В структуре обрабатывающих производств наибольший удельный вес занимали: текстильное и швейное производство (33,6%), машиностроительный комплекс (29,1%) и производство пищевых продуктов (16,9%), удельный вес этих трёх отраслей составляет порядка 80% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств

В обрабатывающих производствах за отчетный период индекс производства вырос по 7-ми видам экономической деятельности из 13-ти, причём самый большой рост наблюдался по следующим видам деятельности:

- производство резиновых и пластмассовых изделий – на 85,9%.
- химическое производство – на 23,6%;
- производство транспортных средств – на 17,6%;
- производство кожи, изделий из кожи и производство обуви – на 10,8%;
- целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность – на 9,6%;
- производство прочих неметаллических минеральных продуктов – на 9,2%;
- металлургическое производство и производство готовых металлических изделий - на 0,4%.

Однако по 6 видам обрабатывающих производств произошло снижение по сравнению с 2019 годом: по производству пищевых продуктов - на 12,2%, по производству электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 7,1%; по текстильному и швейному производствам – на 1,1%, по обработке древесины и производству изделий из дерева – на 0,2%, производству машин и оборудования – на 0,1% и по прочим производствам – на 11,5%.

Добыча полезных ископаемых

На территории Ивановской области осуществляется добыча торфа (предприятие ООО «Мугреево Торф»), агломерация торфа (ЗАО «Южа-Торф»), добыча гравия, песка и глины (частные карьеры и предприятия ОАО «ДЭП № 9», ОАО «Хромцовский карьер»).

³ <http://www.ivanovoobl.ru/materials.aspx?part=898>

Обрабатывающие производства

Основу экономического потенциала Ивановской области по-прежнему составляют предприятия легкой промышленности. В 2020 году текстильными предприятиями области всего произведено 1105,6 млн. кв. м тканей (94,5% к уровню 2019 года), из них: хлопчатобумажных – 1045,3 млн. кв. м (93,9%), материалов нетканых – 42,6 млн. кв. м (109,4%), синтетических – 7,6 млн. кв. м (113,8%), пряжи – 37,4 тыс. тонн (90,1%).

Крупнейшими предприятиями текстильной промышленности являются: ОАО ХБК «Шуйские ситцы», ООО «ХБК «Навтекс», ЗАО «Кинешемская ПТФ», ООО Отделочная фабрика «Возрождение», ОАО «Фурмановская прядильно-ткацкая фабрика № 2», ООО ТК «Красная Талка», ООО ПП «Красный Октябрь», ООО «Самойловский Текстиль», ООО «Тейковская текстильная компания», ООО «Родники – Текстиль», ООО «Ветка-Текстиль», ЗАО «Шуйская суконная фабрика».

Швейная промышленность области представлена следующими крупными предприятиями: ОАО «Полет», ЗАО «Одежда и мода», ООО «Исток-Пром», ООО «Фабрика Самсон», ОАО Швейная фирма «Айвенго», ООО «Ланселот», ООО «Бисер», ЗАО «ЮНИСТАЙЛ ХОЛДИНГ», ООО «Фабрика трикотажа «Заречье», а также предприятиями малого и среднего предпринимательства.

В 2020 году швейными предприятиями выпущено одеял и пледов дорожных – 4,3 млн. шт. (115,5% к уровню 2019 года), трикотажных изделий – 10,2 млн. шт. (111,8%), комплектов и костюмов мужских, производственных и профессиональных – 2,9 млн. шт. (106,9%), курток теплых – 144,8 тыс. штук (122,8%), плащей – 25,6 тыс. штук (150,3%),

Крупнейшими предприятиями машиностроительной отрасли являются: ОАО «Автокран», ОАО «МК Кранэкс», ОАО «Строммашина», ЗАО «Электроконтакт», ООО «Верхневолжский Сервисный МеталлоЦентр», ООО «Машиностроительный завод» г. Вичуга, ОАО «308 Авиационный ремонтный завод».

В 2020 году произведено 2894 тонны стали (50,7% к уровню 2018 года).

Инвестиции

За 2020 год объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования составил 31,6 млрд. рублей, или 102,9% к уровню 2019 года.

Объем поступивших в Ивановскую область иностранных инвестиций (включая рублевые инвестиции, пересчитанные в доллары США) за 2020 год составил 84,8 млн. долларов США, что на 2,4% ниже аналогичного показателя 2019 года.

Наибольшие объемы иностранных инвестиций были направлены в обрабатывающие производства, а также в оптовую и розничную торговлю.

В 2020 году из числа ранее одобренных Межведомственным советом по размещению производительных сил и инвестиций на территории Ивановской области завершили свою реализацию следующие инвестиционные проекты:

- ООО «Агрофирма РИАТ» «Строительство животноводческого комплекса в Гаврилово-Посадском районе Ивановской области»;
- ООО «Растениеводческое хозяйство Родина» «Создание комплекса по выращиванию и переработке овощных культур в Гаврилово-Посадском районе Ивановской области»;
- ООО «Лесопромышленная Компания» «Строительство объекта торговли - магазина самообслуживания формата «супермаркет» («РИАТ-Маркет Западный»);
- ООО «Декоративные культуры» «Строительство жилого комплекса «Новая Ильинка» в районе ул. Дальний тупик, 8 в г. Иваново»;
- открытие в городском округе Иваново второй очереди торгового центра «Тополь» (ООО «ГТ-Инвест»).

Запущена 1 очередь Волжского Электро-Металлургического Завода по производству строительной арматуры (ООО «ВЭМЗ»).

Строительство

В 2020 году сданы в эксплуатацию жилые дома общей площадью 232,4 тыс. кв. метров (2842 новые благоустроенные квартиры), что на 4,7% больше, чем за 2019 год.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» за 2020 год составил 18,6 млрд. рублей, или 106,7% по сравнению с 2019 годом. Значительный объем работ по строительству произведен СУ-515, ГУ ССТ № 5, а также рядом малых предприятий. Населением за счет собственных и заемных средств введено 80,2 тыс. кв. метров жилья, или 385 домов (34,5% - от всей введенной площади жилья), по сравнению с 2018 годом ввод жилья индивидуальными застройщиками сократился на 19,7%.

Потребительский рынок

Развитие сферы розничной торговли за 2020 год характеризуется стабильной положительной динамикой.

Оборот розничной торговли составил 127,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,7% больше, чем за 2019 год.

Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями вырос на 11,2%, непродовольственными товарами снизился на 2,9% к уровню 2019 года в сопоставимых ценах.

Удельный вес продовольственных товаров в общем объеме оборота розничной торговли составил 50,9%, непродовольственных – 49,1%.

Доля продаж на розничных рынках и ярмарках составила за рассматриваемый период 4,8% от общего объема оборота розничной торговли. Удельный вес сетевых торговых структур в общем объеме оборота розничной торговли занимал 21,5%. Оборот розничной торговли торговых сетей за 2020 год составил 28,4 млрд. рублей, что на 7,5% больше, чем за 2019 год в сопоставимых ценах.

Объем платных услуг, оказанных населению Ивановской области, за 2020 год вырос до 32,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,5% больше уровня 2019 года.

В 2020 году снизился индекс физического объема в трёх секторах сферы платных услуг населению: на услуги гостиниц и аналогичных средств размещения – на 9,9%; на санаторно-оздоровительные услуги – на 1,5% и на услуги учреждений культуры – на 0,5%.

Остальные секторы сферы платных услуг закончили работу по итогам 2020 года с показателями, превышающими 100%. Самые высокие показатели роста в сопоставимых ценах в сферах: ветеринарных услуг (111,2%), бытовых услуг (106,1%), услуг физической культуры и спорта (105,8%), услуг правового характера (104,9%).

В 2020 году наибольший удельный вес в общем объеме платных услуг, оказанных населению Ивановской области, занимали коммунальные услуги (33,7%), услуги связи (14%), бытовые услуги (12,1%), транспортные услуги (12%), жилищные услуги (7,1%), услуги в сфере образования (5,8%) и медицинские (5,5%).

Уровень жизни населения

Средняя заработная плата, начисленная за январь - декабрь 2020 года, составила 18904,7 рубля, по сравнению с аналогичным периодом 2019 года она увеличилась на 15,5%. Реальная заработная плата составила 107,6% к уровню января - декабря 2019 года.

Величина прожиточного минимума в Ивановской области за III квартал 2020 года установлена в расчете на месяц на душу населения 7975 руб., для трудоспособного населения - 8645 руб., пенсионеров - 6682 руб., детей - 7672 руб.

В 2020 году на рынке труда Ивановской области сохранялся позитивный тренд снижения уровня общей и регистрируемой безработицы.

Реализация программных мероприятий, направленных на содействие занятости населения, оказывает положительное влияние на состояние рынка труда Ивановской области. По состоянию на 1 января 2019 года службой занятости зарегистрировано 6,6 тыс. человек, обратившихся за предоставлением государственных услуг, из них незанятые – 6,6 тыс. человек, численность безработных – 5,9 тыс. человек. Уровень безработицы составил – 1,1% к экономически активному населению.

В регионе ежемесячно проводится мониторинг просроченной задолженности по заработной плате. В течение 2020 года задолженность допускалась в отдельных организациях Ивановской области (МУП «Пестяковское АТП», МУП «Демидовское ЖКХ», ОАО «Зернопродукт», ЗАО «Южа-Торф», ОАО «Ивановский бройлер»).

Сельское хозяйство

По предварительным данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ивановской области объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в 2020 году составил 13,1 млрд. рублей, или 94,2% к уровню 2019 года. Индекс производства продукции животноводства составил 94,7%, продукции растениеводства – 93,6%.

Валовая продукция сельского хозяйства



Ивановская область относится к зоне рискованного земледелия. Обильные осадки и переувлажнение почвы в ряде районов Ивановской области в период уборочной компании не позволили сельхозтоваропроизводителям области своевременно провести уборку урожая, что привело к гибели урожая на площади 15,3 тыс. га (сумма ущерба составила более 600 млн. рублей). На территории региона была введена чрезвычайная ситуация.

Посевные площади в 2019 году в хозяйствах всех категорий области увеличены на 2,8% к уровню 2018 года и составили 226,3 тыс. га, при этом доля площади посевов зерновых культур в общей посевной площади составила 28,5%.

В 2019 году производство скота и птицы на убой в живом весе во всех категориях хозяйств Ивановской области составило 39,2 тыс. тонн, или 94,1% к уровню 2018 года. Снижение объемов производства мяса в хозяйствах всех категорий вызвано сокращением поголовья сельскохозяйственных животных в хозяйствах населения, а также в результате тяжелого финансового состояния ОАО «Ивановский бройлер», удельный вес которого в производстве мяса птицы занимает 93%.

Валовое производство молока во всех категориях хозяйств составило 153,2 тыс. тонн, что на 6,2% ниже уровня 2018 года. На сокращение объемов производства молока, в основном, повлияло снижение численности коров, вызванное ростом цен на «сильные» корма, энергоносители и нестабильностью на ценовом рынке. Надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях Ивановской области за 2019 год составил 4632 кг (100,4% к аналогичному показателю 2018 года).

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

1) Социально-экономическое развитие региона за 2020 год характеризуется ростом индекса промышленного производства, объема работ по виду деятельности «строительство», а также ростом оборота розничной торговли и объема платных услуг, оказанных населению.

2) Наибольший объем отгруженных товаров собственного производства в 2020 году пришелся на сферу обрабатывающего производства (83,8 млрд руб.).

3) Основу экономического потенциала Ивановской области по-прежнему составляют предприятия легкой промышленности. В 2020 году текстильными предприятиями области всего произведено 1105,6 млн. кв. м тканей (94,5% к уровню 2019 года), из них: хлопчатобумажных – 1045,3 млн. кв. м (93,9% к уровню 2019 года).

4) За 2020 год объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования составил 31,6 млрд. рублей, или 102,9% к уровню 2019 года. Объем поступивших в Ивановскую область иностранных инвестиций за 2020 год составил 84,8 млн. долларов США, что на 2,4% ниже аналогичного показателя 2019 года.

5) В 2020 году сданы в эксплуатацию жилые дома общей площадью 232,4 тыс. кв. метров (2842 новые благоустроенные квартиры), что на 4,7% больше, чем за 2019 год. Всего объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» за 2020 год составил 18,6 млрд. рублей, или 106,7% по сравнению с 2019 годом.

6) Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями вырос на 11,2%, непродовольственными товарами снизился на 2,9% к уровню 2019 года в сопоставимых ценах. Удельный вес продовольственных товаров в общем объеме оборота розничной торговли составил 50,9%, непродовольственных – 49,1%.

7) Средняя заработная плата, начисленная за январь - декабрь 2020 года, составила 18904,7 рубля, по сравнению с аналогичным периодом 2019 года она увеличилась на 15,5%.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости

Оцениваемые нежилые помещения принадлежат к сегменту рынка низкокласных торгово-офисных объектов недвижимости.

¹ - <https://newsplot.ru/news/10491> (Михаил Мокрецов)

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен на дату оценки

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Передаваемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Характеристика района	Транспортная доступность	Размещение в здании	Общая площадь, (м2)	Класс качества здания	Класс конструктивной системы здания	Техническое состояние здания, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Наличие инфраструктуры объекта	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м2)
1	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55.3_m_822_601867	Нежилое помещение офисного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Жиделева, д. 1	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1-2 этаж	55,3	Econom, класс С	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	2 322 600	42 000
2	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_75.9_m_822_529648	Нежилое помещение офисного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Смирнова, д. 4	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1-2 этаж	75,9	Econom, класс С	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	3 750 000	49 407
3	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_60.8_m2_960681404	Нежилое помещение офисного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Громобоя, д.13	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1-2 этаж	60,8	Econom, класс С	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	3 000 000	49 342
4	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_14.6_m_966_528753	Нежилое помещение свободного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Колотилова, д. 49	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1-2-3 этаж	14,6	Econom, класс С	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	530 000	36 301
5	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_otdelnyy_vhod_tsentr_goroda_1559441070	Нежилое помещение свободного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр. Ленина, д. 23	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1 этаж	76,8	Econom, класс С	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	3 650 000	47 526
6	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_1928285537	Нежилое помещение свободного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Жарова, д. 8Б	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1-2 этаж	502,0	Econom, класс С	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	16 000 000	31 873
7	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_147.2_m_1895401703	Нежилое помещение свободного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Калинина, д.2	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1 этаж	147,2	Econom, класс С	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	4 950 000	33 628
8	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1_etazhe_96.8_m	Нежилое помещение свободного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул.	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с	1 этаж	96,8	Econom, класс С	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество	Отсутствует	1 987 144	20 528

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Передаваемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Характеристика района	Транспортная доступность	Размещение в здании	Общая площадь, (м2)	Класс качества здания	Класс конструктивной системы здания	Техническое состояние здания, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Наличие инфраструктуры объекта	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м2)
	1939316198			Ташкентская, д.94А		автодорогой, свободный доступ					коммуникаций удовлетворительное			
	Среднее значение удельной стоимости в исходной выборке, (руб./м2)													38 826
	Диапазон значений удельной стоимости в исходной выборке, (руб./м2)													20 528-49 407

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Основными ценообразующими факторами для объектов недвижимости являются:

- Фактор масштаба (строительный объем, общая площадь).
- Фактор местоположение.
- Фактор совокупного износа.
- Фактор класса качества здания.
- Фактор класса конструктивной системы.
- Фактор на дополнительные улучшения.
- Скидки на торг.
- Текущая доходность.
- Нормы прибыли предпринимателя.
- Периоды окупаемости инвестиций.

Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Фактор местоположение – один из основных ценообразующих факторов для объектов недвижимости – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке (доступности), в том числе наличие железной дороги, близости районных и областных центров. Чем лучше транспортная доступность и ближе областной или районный центр, тем выше стоимость объекта.

Фактор совокупного износа учитывает степень износа объекта недвижимости, соответственно чем больше износ, тем меньше стоимость.

Фактор класса качества здания учитывает класса качества здания. Различают 4 класса качества здания: “Ecomom”, “Standard”, “Premium”, “De luxe”, что соответственно отражается на их стоимости.

Фактор класса конструктивной системы учитывает класс конструктивной системы. В каждом классе качества здания имеются 7 классов конструктивной системы, которые различаются основным материалом ограждающих и несущих конструкций, что соответственно отражается на их стоимости.

Фактор на дополнительные улучшения учитывает дополнительные улучшения здания (новые технологии), которые не учитываются в классах качества зданий, что соответственно отражается на их стоимости.

Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких.

Диапазоны значений ценообразующих факторов для торгово-офисных объектов недвижимости в 2014 году (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»:

Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 год; Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, таблицы №8.1.2.)

Показатель	Значение
Значение ценообразующего фактора – расположение в подвале для офисно-торговых объектов	0,71
Значение ценообразующего фактора – расположение на 1 этаже для офисно-торговых объектов	1,34
Диапазон значений ценообразующего фактора – расположение в здании для офисно-торговых объектов	0,71-1,34
Значение ценообразующего фактора – расположение внутри квартала для офисно-торговых объектов	0,79
Значение ценообразующего фактора – наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов	1,15

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

Объекты недвижимости: анализ рынка продажи

Объекты нежилой недвижимости предлагаемые на продажу во Ивановском регионе (за исключением жилой недвижимости) делятся на четыре сегмента: недвижимость торгового назначения и общественного питания, офисного назначения, складского и производственного назначения, а также многопрофильные помещения и помещения неуказанного назначения.

Границы сегментов рынка размыты одно и то же помещение может предлагаться и под торговое помещение и под офис, иногда их же используют и под складские помещения.

На рынке предложения Ивановского региона наибольшее количество объектов находится в сегменте недвижимости торгового назначения и общественного питания - около 45%, сегмент с офисными помещениями составляет порядка 35%, складские и производственные помещения - 15%, остальные 5% - это объекты социальной сферы и с не указанным назначением.

Наибольшее предложение составляют помещения общей площадью от 40 до 120 м².

Наибольшей популярностью на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона в декабре 2022 года пользуются небольшие нежилые помещения торгового назначения и общественного питания - 60%. Общая площадь таких торговых помещений не превышала 300 м². Цены предложения колебались от 10000 до 120000 рублей за 1 м².

Помещения общественного питания - кафе, баров и ресторанов на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона в декабре 2022 года предлагаются в основном с площадями в среднем 100-200 м², максимум до 500 м². Цены предложения колебались от 10000 до 120000 рублей за 1 м².

Офисные помещения на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона в декабре 2022 года предлагаются в основном с небольшими площадями в среднем 40-70 м², максимум до 100 м². Цены предложения колебались от 10000 до 120000 рублей за 1 м².

Площадь предлагаемых производственных помещений на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона колеблется от 100 до 5000 м². В декабре 2022 года наиболее часто предлагались площади от 200 до 800 м². Цены предложения колебались от 300 до 30000 рублей за 1 м².

Период пребывания объектов недвижимости на рынке предложения в нашем исследовании по степени активности рынка можно выделить следующее: небольшой срок экспозиции объектов недвижимости торгового и офисного назначения порядка от 2 до 4 месяцев и более продолжительный - от 4 до 6 месяцев, объектов производственно-промышленного и складского назначения.

Тип объекта недвижимости	Предлагаемая площадь, (м²)	Цены предложения в декабре 2022 года, (руб/м²)
Торгового назначения	100-300	10000-120000
Общественного питания	100-500	10000-120000
Офисного назначения	40-100	10000-120000
Производственно-промышленного и складского назначения	100-5000	300-50000

Объекты жилой недвижимости предлагаемые на продажу на рынке недвижимости Ивановского региона делятся на два сегмента: квартиры и домовладения.

Сегмент рынка жилой недвижимости - квартиры включает в себя рынок первичного и вторичного жилья. Рынок первичного жилья в свою очередь делится на элитное и социальное жилье, а рынок вторичного жилья делится по типам квартир: «частичные удобства» (ЧУ), «малосемейки» (МС), «ленинский проект» (ЛП), «полногабаритные» (ПГ), «хрущевки» (Хр), «брежневки» (Бр), «улучшенный проект» (УП), «индивидуальный проект» (ИП), которые в свою очередь делятся по количеству комнат на одно-, двух-, трех-, четырехкомнатные и т.д.

Сегмент рынка жилой недвижимости – домовладения является вторичным рынком жилья и включает в себя жилые дома и коттеджи.

Структура предложения и спроса по сравнению с 2021 годом больших изменений не претерпела. В структуре предложения квартир в зависимости от количества комнат лидировали 2-х комнатные квартиры - 45%. Рынок 3-х комнатных квартир составлял 29%, однокомнатных - 21%. Что касается спроса, то наибольшим пользовались также 2-х комнатные квартиры - 42%. Спрос на однокомнатные квартиры составлял 28%, на 3-х комнатные - 26%.

Большим спросом пользовались квартиры улучшенной планировки - 28%, наравне с ними шли «хрущевки» - 28%, «брежневки» - 20%. Структура предложения отличалась в среднем на 3%.

Большинство покупателей предпочитало приобретать квартиры в спальнях районах - 47%, в центре - 16% и в отдаленных районах - 37%. Предложение квартир в спальнях районах было на 2% больше спроса, в центральных - на 2% меньше спроса, а в отдаленных районах предложение, как и спрос составляло 37%.

Таким образом, можно сделать вывод, что в 2021 году наиболее покупаемыми были 2-х комнатные квартиры улучшенной планировки и хрущевки, расположенные в спальнях районах города. Такая же тенденция сохраняется в 2022 году.

Цена предложения за 1 м² первичного рынка жилья Ивановского региона в декабре 2022 года по типам жилья

Тип жилья	Цена предложения за 1 м ² /руб.
Социальное	15000-25000
Элитное	30000-40000

Цена предложения за 1 м² вторичного рынка жилья Ивановского региона в декабре 2022 года по типам квартир

Тип квартир	Цена предложения за 1 м ² /руб.
ЧУ	15000-25000
МС	15000-25000
ЛП	20000-30000
ПГ	20000-30000
Хр	20000-30000
Бр	20000-30000
УП	25000-40000
ИП	30000-40000

Цена предложения за 1 м² вторичного рынка жилья Ивановского региона в декабре 2022 года по типам домовладений

Тип домовладения	Цена предложения за 1 м ² /руб.
Жилые дома	5000-25000
Коттеджи	20000-40000

Анализ рынка аренды

Рынок аренды за последний год развивался очень энергично.

Особенностями и основными тенденциями развития рынка аренды в рассматриваемом регионе на день оценки являлись:

- увеличение емкости рынка аренды к концу 2022 года;
- упрощение прохождения сделок по аренде.
- упрощение прохождения сделок по аренде.

Преобладающее число сдаваемых нежилых помещений находится в Октябрьском и Фрунзенском районе города Иваново, в городах Кинешма, Палех, Плес, Юрьеvec, Тейково, Фурманов и Ивановском районе Ивановской области. Площадь помещений для сдачи в аренду в декабре 2022 года колеблется в пределах от 50 до 2000 м². Наиболее пользующимися спросом являются помещения торгового назначения, общественного питания и офисного назначения площадью от 50 до 300 м² в центре и приближенных к центру районов города.

Стоимость аренды 1 м² общей площади нежилых общественных помещений торгового назначения (магазины) в декабре 2022 года на рынке нежилкой недвижимости Ивановского региона на день оценки составляет от 200 до 1500 рублей в месяц.

Стоимость аренды 1 м² общей площади нежилых помещений общественного питания - кафе, баров и ресторанов в декабре 2022 года на рынке нежилкой недвижимости Ивановского региона на день оценки составляет от 200 до 1500 рублей в месяц.

Стоимость аренды 1 м² общей площади нежилых общественных помещений административно-хозяйственного назначения – офисы, в декабре 2022 года на рынке нежилкой недвижимости Ивановского региона на день оценки составляет от 200 до 1500 рублей в месяц.

Стоимость аренды 1 м² общей площади нежилых производственных помещений промышленного, складского назначения, в декабре 2022 года на рынке нежилкой недвижимости Ивановского региона на день оценки составляет от 50 до 300 рублей в месяц.

Тип объекта недвижимости	Предлагаемая площадь, (м ²)	Аренда в декабре 2022 года, (руб/м ² /месяц)
Торгового назначения	100-300	200-1500
Общественного питания	100-500	200-1500
Офисного назначения	40-100	200-1500

Тип объекта недвижимости	Предлагаемая площадь, (м ²)	Аренда в декабре 2022 года, (руб/м ² /месяц)
Производственно-промышленного и складского назначения	200-5000	50-300

Вывод по проведенному анализу рынка недвижимости

По результатам проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок предложения торгово-офисной недвижимости в городе Иваново и Ивановской области развит, что позволяет нам провести оценку с применением метода сравнения продаж (сравнительный подход).

По результатам проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок аренды торгово-офисной недвижимости в городе Иваново и Ивановской области развит, что позволяет нам провести оценку объекта оценки с применением метода капитализации доходов (доходный подход).

Тенденции рынка недвижимости

Ожидаемый среднегодовой рост цен на торгово-офисную недвижимость в последующие 5 лет составит 4,6% в год, ожидаемый среднегодовой рост арендных ставок на торгово-офисную недвижимость в последующие 5 лет составит 4,6% в год (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, разделы №4.2., 5.1.).

Вывод о степени ликвидности объекта оценки

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

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	6-18

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

1. наличие и величина спроса: спрос и предложение носят единичный характер;
2. эластичность спроса: слабо эластичный;
3. местоположение объекта оценки с точки зрения прохождения людского потока и транспортной доступности: оцениваемое нежилое торгово-офисное помещение расположено на границе с одной из центральных автодорог областного центра, с высоким уровнем транспортной доступности, имеют свободный доступ;
4. состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для коммерческого использования: оцениваемое нежилое торгово-офисное помещение имеет удовлетворительное техническое состояние, отделка Есопом, для коммерческого использования функционально пригодно;
5. наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов: на оцениваемое нежилое торгово-офисное помещение имеется в наличии и в полном соответствии вся правоустанавливающая и техническая документация;
6. площадь объекта оценки (количество объектов): оцениваемое нежилое торгово-офисное помещение имеет небольшую площадь до 100 м², которая на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона пользуются хорошим спросом.
7. потенциальные покупатели, условия продажи: потенциальными покупателями оцениваемого нежилого торгово-офисного помещения могут быть любые юридические или физические лица без ограничений, условия продажи – типичные рыночные.

Обоснование нормального срока экспозиции

Учитывая все проанализированные факторы оценщик пришел к выводу, что разумно долгим периодом срока экспозиции в соответствии с обычаями делового оборота для объекта оценки является период до 6 месяцев, поэтому степень ликвидности определяется как средняя.

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

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Этапы оценки:

В соответствии с федерального стандарта оценки ФСО III, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

а) Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Анализ достаточности и достоверности 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 правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на объекты недвижимости (свидетельство на право собственности и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права которого оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объекта оценки, права которого оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено

Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки

Руководствуясь федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки № 200 от 14.04.2022), Оценщик осуществляет необходимые расчеты.

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.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Затратный подход

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа *замещения*, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведения аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход в оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости, в целях оптимального ее использования.

2. Расчет полной восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта недвижимости.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

Иногда, в случае если определение восстановительной стоимости не представляется целесообразным производится определение стоимости замещения.

Стоимость замещения есть оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т.д.

1. Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа;

2. Физического, являющегося следствием возраста объекта недвижимости, природно-климатических факторов, характера эксплуатации объекта;

3. Функционального, являющегося следствием несоответствия объемно-планировочного, конструктивного, дизайнерского решения современным стандартам рынка (рыночному спросу);

4. Экономического (внешнего), являющегося следствием негативного влияния внешней среды (окружения) объекта.

5. Расчет остаточной стоимости объекта недвижимости путем вычитания из стоимости затрат на его воспроизводство (замещение) всех видов износа. В случае, если в расчетах используется стоимость замещения, то функциональный износ не учитывается, так как стоимость замещения включает в себя современные требования и стандарты рынка.

6. Определение рыночной стоимости затратным методом. Расчет общей стоимости объекта недвижимости и земельного участка.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + ПВС * (1 - И_{\Sigma}),$$
$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{\text{Физ}})(1 - У_{\text{Фун}})(1 - У_{\text{Э}}), \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений;

И_Σ - суммарный износ;

И_{Физ} – физический износ;

У_{Фун} – функциональное устаревание;

У_Э – экономическое (внешнее) устаревание.

В соответствии с ФСО №7 п. 24а: «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

В соответствии с ФСО №7 п. 24в: 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).

Объект оценки – это нежилое помещение. В данном случае Оценщик не располагает необходимой информацией, на основании которой представлялось бы возможным определить рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости – нежилого помещения, затратным подходом.

Сравнительный подход

Сравнительный подход для объекта недвижимости предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

1. методом сравнения продаж;

2. методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является

объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора используется валовый рентный мультипликатор – 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.

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости дал следующие результаты: информации о значениях параметров, влияющих на качество и цену проданных (либо представленных к продаже) объектов, сопоставимых с оцениваемым по объемам передаваемых прав собственности и аренды на земельный участок, финансовым условиям, условиям продажи, уровню технического состояния, технологии строительства основных конструктивных элементов, даты продажи, условиям местонахождения и др., - достаточно для объективных выводов о стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

С учетом данных факторов, следует вывод о возможности применения сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилое помещение, в рамках настоящей работы.

Доходный подход

Доходный подход для объекта недвижимости представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход к оценке недвижимости может быть реализован тремя методами (ФСО №7 п.23):

1. 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 рыночного 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.

2. 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.

3. 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.

Поскольку нежилое помещение, как объект коммерческой недвижимости, является объектом доходной недвижимости, то представляется возможным в рамках настоящей работы определить рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости – нежилого помещения доходным подходом.

Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости – нежилое помещение определено двумя известными в практике оценочной деятельности подходами – сравнительным и доходным.

Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки: величины годовой арендной ставки нежилых помещений

Руководствуясь «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Идеальным представляется тот вариант определения стоимости объекта оценки, когда применяются все три подхода к оценке собственности. Однако, в реальных условиях нередко возникает ситуация, при которой, в силу объективных обстоятельств, Оценщик вынужден отказаться от использования одного (и даже двух) подходов.

Затратный подход

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа *замещения*, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведения аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход в оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости, в целях оптимального ее использования.

2. Расчет полной восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта недвижимости.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

Иногда, в случае если определение восстановительной стоимости не представляется целесообразным производится определение стоимости замещения.

Стоимость замещения есть оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с использованием современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т.д.

1. Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа:

2. Физического, являющегося следствием возраста объекта недвижимости, природно-климатических факторов, характера эксплуатации объекта;

3. Функционального, являющегося следствием несоответствия объемно-планировочного, конструктивного, дизайнерского решения современным стандартам рынка (рыночному спросу);

4. Экономического (внешнего), являющегося следствием негативного влияния внешней среды (окружения) объекта.

5. Расчет остаточной стоимости объекта недвижимости путем вычитания из стоимости затрат на его воспроизводство (замещение) всех видов износа. В случае, если в расчетах используется стоимость замещения, то функциональный износ не учитывается, так как стоимость замещения включает в себя современные требования и стандарты рынка.

6. Определение рыночной стоимости затратным методом. Расчет общей стоимости объекта недвижимости и земельного участка.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + ПВС * (1 - И_{\Sigma}),$$

$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{\text{Физ}})(1 - У_{\text{Фун}})(1 - У_{\text{Э}}), \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений;

И_Σ - суммарный износ;

И_{Физ} – физический износ;

У_{Фун} – функциональное устаревание;

У_Э – экономическое (внешнее) устаревание.

В соответствии с ФСО №7 п. 24а: «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

В соответствии с ФСО №7 п. 24в: 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).

Объект оценки – это величина годовой арендной ставки нежилого помещения. В данном случае Оценщик не располагает необходимой информацией, на основании которой представлялось бы возможным определить рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости – величина годовой арендной ставки нежилого помещения, затратным подходом.

Сравнительный подход

Сравнительный подход для объекта недвижимости предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- 1.методом сравнения продаж;
- 2.методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора используется валовый рентный мультипликатор – 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.

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости дал следующие результаты: информации о значениях параметров, влияющих на качество и цену проданных (либо представленных к продаже) объектов, сопоставимых с оцениваемым по объемам передаваемых прав собственности и аренды на земельный участок, финансовым условиям, условиям продажи, уровню технического состояния, технологии строительства основных конструктивных элементов, даты продажи, условиям местонахождения и др., - достаточно для объективных выводов о стоимости величины годовой арендной ставки нежилого помещения.

С учетом данных факторов, следует вывод о возможности применения сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости – величина годовой арендной ставки нежилого помещения, в рамках настоящей работы.

Доходный подход

Доходный подход для объекта недвижимости представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход к оценке недвижимости может быть реализован тремя методами (ФСО №7 п.23):

- 1.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 рыночного 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.

2. 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.

3. 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.

С учетом данных факторов, следует вывод о невозможности применения доходного подхода для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости – величина годовой арендной ставки нежилого помещения, в рамках настоящей работы.

Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости – величина годовой арендной ставки нежилого помещения определена одним известным в практике оценочной деятельности подходами – сравнительным.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Определение элементов сравнения

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- 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.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

Выбор метода внесения корректировок

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

5. экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете стоимости Оценщиком применялся метод количественных корректировок. При применении метода количественных 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. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Коэффициент корректировки по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта и рассчитываются по следующей формуле:

$$K_{\text{корр.}} = (100\% + П\%) / 100\%,$$

где:

K_{корр.} – коэффициент корректировка в долях единицы;

П% - процентная поправка.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Обоснование выбора объектов-аналогов

В нашем случае при определении рыночной стоимости оцениваемых нежилых помещений нами были проанализированы цены предложения (за период нормального времени экспозиции для подобных объектов) с аналогичными оцениваемыми объектам и сделаны соответствующие корректировки.

По данным сайта: <https://www.avito.ru> и проведенного анализа рынка объекта оценки (раздел 8) для оцениваемого здания объектами сравнения являются аналогичные оцениваемые нежилые здания и помещения торгово-офисного (свободного) назначения, так как они относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и имеют с объектом оценки единообразное ценообразование по каждому из указанных факторов.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м2 объекта недвижимости		
Дата оценки		«12» апреля 2023 года		
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2118886770	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_2136801406	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_430_m_2441871345
Дата получения информации	-	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр-т Ленина, д. 21с1	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Степанова, д. 17	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Варенцовой, д.9/18
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Физические характеристики объекта:				
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	27,4; 11,8; 50,6; 49,3; 46,4	400,0	250,0	430,0
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции,	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения,	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения,	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Число этажей	3	2	2	2
Расположение помещения в здании	1-2 этаж	1-2 этаж	1 этаж	1-2 этаж
Транспортная доступность	Высокий уровень	Высокий уровень	Высокий уровень	Высокий уровень
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена предложения, (руб.)	-	15 000 000	11 000 000	18 500 000
Цена предложения, (руб./м²)	-	37 500	44 000	43 023

Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

Разница между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости подразумевают право собственности объектами недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия):

Условия оплаты объектов-аналогов единовременный платеж. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия):

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

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

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2011 год, таблицы №9,10; Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 год, таблицы №12,13; Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, разделы №5.1., 5.2.).

Предложения по аналогам опубликованы не позже даты оценки (соблюдается требование ФСО) и разрыв между датой продажи аналогов и датой оценки не превышает месяца (при сроке экспозиции на рынке имущества такого плана не менее 12 месяцев). Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 104, стр.169).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна - 9,6%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

Вид использования и (или) зонирование:

Разница между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их вида разрешенного использования.

В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют одинаковый вид разрешенного использования – объекты капитального строительства торгово-офисного (свободного) назначения.

Местоположение объекта:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, табл. 21. стр. 90).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги расположены в центре города, как и оцениваемый объект недвижимости.

Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:

Корректировка на масштаб. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 64, стр.115).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги № 1,2,3 имеют площадь до 500 м², как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка на класс качества здания. В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Корректировка по данному фактору берется по данным справочника «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

$$P = Co / Ca, \text{ где}$$

P% - корректировка на класс качества здания;

Co - стоимость м³ объекта оценки в зависимости от класса качества здания;

Ca - стоимость м³ аналога объекта оценки в зависимости от класса качества здания.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют класс качества здания – Еснопот.

Корректировка на класс конструктивной системы здания. В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Корректировка по данному фактору берется по данным справочника «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

$$P_{кс} = S_{ксо} / S_{кса}, \text{ где}$$

P_{кс}% - корректировка на класс конструктивной системы здания;

S_{ксо} - стоимость м³ объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания;

S_{кса} - стоимость м³ аналога объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания.

Также корректировка по данному фактору берется по данным справочника оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, таблицы №9.1.2.).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги имеют материал стен – кирпичные/бетонные, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка на техническое состояние здания, качество внутренней отделки и инженерных коммуникаций. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 87, стр.145).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения подвала равна 0%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 находится в удовлетворительном состоянии, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка на наличие конструктивных элементов и инженерных коммуникаций в здании (отопления). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, таблицы №8.1.2.).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги имеют инженерных коммуникаций в здании (отопления), как оцениваемый объект.

Корректировка на расположении в здании (этаж). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 76, стр. 133).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения подвала равна 0%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 расположены на 1-2 этажах, как и оцениваемый объект недвижимости.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики):

Разница в стоимости между оцениваемым нежилым зданием и сопоставимыми объектами определяется разницей в экономических характеристиках (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как экономические характеристики для оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов не определены.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:

Разница в стоимости между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами определяется наличием движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и оцениваемый объект недвижимости и объекты-аналоги не имеют в наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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:

$$K = \frac{1/(S_{1...n} + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)},$$

где

K – искомый коэффициент;

n - номер аналога;

S_{1...n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок 1-ого аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-ого аналога;

S_n – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	9,6	9,6	9,6
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/(1+S _i)	0,91241	0,91241	0,91241
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,73723		
Весовые коэффициенты, (%)	33,33	33,33	33,34

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и во внесении соответствующих поправок на различие, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым объектом. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м² объекта недвижимости		
Цена предложения, (руб./м²)	-	37 500	44 000	43 023
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	37 500	44 000	43 023
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	37 500	44 000	43 023
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	37 500	44 000	43 023
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	37 500	44 000	43 023
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-9,6	-9,6	-9,6
Скорректированная цена, (руб.)	-	33 900	39 776	38 893
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое здание офисного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)	-	33 900	39 776	38 893
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр-т Ленина, д. 21с1	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Степанова, д. 17	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Варенцовой, д.9/18
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	33 900	39 776	38 893
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м ²)	27,4; 11,8; 50,6; 49,3; 46,4	400,0	250,0	430,0
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	33 900	39 776	38 893
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	33 900	39 776	38 893
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	33 900	39 776	38 893
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	33 900	39 776	38 893
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности отсутствуют	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	33 900	39 776	38 893
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	33 900	39 776	38 893
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	33 900	39 776	38 893
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	33 900	39 776	38 893
Расположение помещения в здании	1,2 этаж	1-2 этаж	1 этаж	1-2 этаж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	33 900	39 776	38 893
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)	-	33 900	39 776	38 893
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)	-	33 900	39 776	38 893
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	9,6	9,6	9,6
Весовые коэффициенты, (%)	-	33,33	33,33	33,34

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Итоговая стоимость 1 м ² объекта оценки, (руб.)	37 523	-	-	-

Определение обоснованной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость 1 м ² объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:213	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	27,4	37 523	1 028 130
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:214		11,8	37 523	442 771
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:205		50,6	37 523	1 898 664
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:206		49,3	37 523	1 849 884
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:207		46,4	37 523	1 741 067

Доходный подход

Доходный подход исходит из принципа предвидения, который рассматривает стоимость, как создаваемую ожиданием будущих выгод (потока доходов). Доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются исходя из их способности приносить доходы, т.е. для коммерческой недвижимости.

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка.

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен тремя методами (ФСО №7 п.23):

1. 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.

2. 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.

3. 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.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования определил наилучшее и наиболее эффективное использование рассматриваемых объектов недвижимости в текущем состоянии.

Расчет в рамках доходного подхода осуществлялся в соответствии с функциональным назначением помещений. Текущая рыночная ситуация позволяет прогнозировать стабильный поток доходов в долгосрочной перспективе в случае коммерческого использования оцениваемого недвижимого имущества путем сдачи в аренду. На основании изложенного следует, что при расчете рыночной стоимости доходным подходом оцениваемой недвижимости правомерно использовать метод капитализации по расчетным моделям. Для целей расчетов, учитывая специфику указанного метода, Оценщик полагает, что доходы от сдачи в аренду и расходы, связанные с содержанием оцениваемого недвижимого имущества, останутся на текущем уровне в долларовом эквиваленте. Поэтому период прогнозирования устанавливается на уровне 1 года.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом капитализации по расчетным моделям осуществляется путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта за год на ставку капитализации (R0):

$$V = \text{ЧОД} / R0$$

Этап 1. Определение стоимости арендной платы за 1 (Один) м² общей площади в месяц

В процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы ставки прямой аренды с учетом НДС, предлагаемые рекламно-информационными еженедельниками «Из рук в руки», «Частник» (сайты: <https://www.avito.ru>, www.irr.ru, www.chastnik.ru), ведущими агентствами недвижимости города Иваново и Ивановской области о средневзвешенной стоимости арендной платы за 1 (Один) м² общей площади аналогичных нежилых помещений офисного назначения в месяц.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения потока дохода. Для определения рыночной арендной платы использовались данные по объектам-аналогам. Определение ставки арендной платы для объекта оценки осуществлялось на основании анализа рынка недвижимости. Описание выбранных сопоставимых объектов, а также процесса корректировки характеристик указанных объектов будет представлено далее.

Ставки сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$V_{\text{adjusted}} = V_0 + V_0 * (\sum \text{Adjn}) / 100, \text{ где}$$

V_0 - начальная ставка аренды за квадратный метр сопоставимого объекта;

V_{adjusted} - скорректированная арендная ставка за квадратный метр сопоставимого объекта;

Adjn - поправки на различные характеристики сопоставимых объектов.

Расчет наиболее вероятной ставки арендной платы.

В данном случае величина рыночной ставки арендной платы определялась на основании сравнительного подхода. Данный подход базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым величина ставки арендной платы за объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

При применении сравнительного подхода величина рыночной ставки арендной платы за объект оценки определяется по сравнению с величиной рыночной ставки арендной платы за аналогичные объекты недвижимости. Каждая сопоставимая сделка по сдаче помещений в аренду сравнивается с возможной сдачей в аренду оцениваемой недвижимости. В величину рыночной ставки арендной платы сопоставимой сделки по сдаче помещений в аренду вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Для определения величины рыночной ставки арендной платы для объекта оценки, были предприняты следующие шаги:

1. изучение рынка предложений аренды аналогичных объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту: время опубликования предложения, величина ставки арендной платы и условия договора аренды, физические характеристики объекта-аналога, его месторасположение, качество предоставляемых услуг;
3. анализ и прямое сравнение арендных ставок на аналогичные объекты с учетом их особенностей, используя введение процентных и денежных корректировок.

На основании проведенного мониторинга рынка аренды оцениваемого нежилого помещения была подобрана точная информация о стоимости аренды аналогичных нежилых помещений торгово-офисного (свободного) назначения.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость арендной платы за 1 м ² объекта недвижимости в месяц			
Дата оценки	«12» апреля 2023 года			
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_270_m_2441089175	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_pod_vashi_biznes-idei_181.7_m_2812266770	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_228.6_m_2356355894
Дата получения информации	-	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года
Юридические права и ограничения:				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые здание	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Советская, дом № 32	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр. Ленина, дом № 10	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Летчика Лазарева, д. 4
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Физические характеристики объекта:				
Общая арендуемая площадь по внутреннему обмеру помещения, (м ²)	27,4; 11,8; 50,6; 49,3; 46,4	270,0	181,7	228,6
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Число этажей	3	3	3	2
Расположение помещения в здании	1-2 этаж	1-2 этаж	1 этаж	3 этаж
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Удовлетворительная	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м²/ месяц)	-	370	330	350

Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

Корректировка на качество прав. На договорную величину арендной ставки существенное влияние оказывают ограничение срока аренды, отсутствие договоренности об условиях продления договора и установление бессрочного характера договора (в последнем случае действие договора может быть прекращено в любой момент по инициативе арендодателя). Неудобства и отсутствие гарантий для арендатора должны компенсироваться уменьшением ставки арендной платы. В данном случае, для оцениваемых объектов и объектов-аналогов оценщик принимает срок заключения договора один год (краткосрочный договор аренды), так как такой договор является наиболее распространенным на рынке и не требует обязательной государственной регистрации. Корректировка не вводится.

Корректировка на качество прав. Качество прав пользования и владения объектом снижается при отсутствии государственной регистрации договора аренды (возможно отсутствие правовых оснований для заключения такого договора), и, конечно, в тех случаях, когда сделка по приобретению прав пользования и владения может быть признана притворной. Снижение качества прав подлежит компенсации снижением арендной ставки. Срок заключения договора для аналогов и объекта оценки принимается равным одному году. Регистрация краткосрочных договоров не требуется (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Корректировка не вводится.

Корректировка на условия назначения ставок арендной платы. В данном случае подразумеваются различия объектов-аналогов и объекта оценки в условиях назначения арендных ставок. Ставки могут назначаться для разных площадей (полезной, арендной или общей). Могут быть разные условия по полноте включения операционных расходов в арендную ставку (для условий чистой, распределенной или полной аренды). Для «чистой» арендной ставкой - все расходы уплачиваются арендатором. Для «распределенной» арендной ставки – включена только часть операционных расходов (отопление, водоснабжение, канализация), остальные расходы (электричество, уборка, телефон, охрана) арендатором будут уплачиваться отдельно. Полная аренда включает в себя все расходы. Для объектов-аналогов и объекта оценки подразумевается чистая арендная ставка. Корректировка не вводится.

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

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2011 год, таблицы №9,10; Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 год, таблицы №12,13; Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, разделы №4.1., 4.2.).

Предложения по аналогам опубликованы не позже даты оценки (соблюдается требование ФСО) и разрыв между датой продажи аналогов и датой оценки не превышает месяца (при сроке экспозиции на рынке имущества такого плана не менее 12 месяцев). Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 104, стр.169).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна - 10,8%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

Вид использования и (или) зонирование:

Разница между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их вида разрешенного использования.

В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

В нашем случае корректировка по данному фактору для оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют одинаковый вид разрешенного использования – объекты капитального строительства офисно-торгового (свободного) назначения.

Местоположение объекта:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, разд. 3.2, стр. 61).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги как и оцениваемый объект недвижимости расположены в центре города.

Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:

Корректировка на масштаб. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, таблицы №8.2.1.).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги № 1,2,3 имеют площадь до 250 м², как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка на класс качества здания. В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Корректировка по данному фактору берется по данным справочника «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года, справочника «Складские здания и сооружения». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

$$П = Co / Ca, \text{ где}$$

П% - корректировка на класс качества здания;

Co - стоимость м³ объекта оценки в зависимости от класса качества здания;

Ca - стоимость м³ аналога объекта оценки в зависимости от класса качества здания.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют класс качества здания – Есопот.

Корректировка на класс конструктивной системы здания. В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Корректировка по данному фактору берется по данным справочника «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года, справочника «Складские здания и сооружения». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

$$Пкс = Cксо / Cкса, \text{ где}$$

Пкс% - корректировка на класс конструктивной системы здания;

Cксо - стоимость м³ объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания;

Cкса - стоимость м³ аналога объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания.

Также корректировка по данному фактору берется по данным справочника оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, таблицы №8.2.2.).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют материал стен – кирпичные/бетонные.

Корректировка на техническое состояние здания, качество внутренней отделки и инженерных коммуникаций. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 88, стр. 145).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения подвала равна 0%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 находятся в среднем состоянии, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка на наличие конструктивных элементов и инженерных коммуникаций в здании (отопления). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, таблицы №8.2.2.).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют в наличии конструктивные элементы и инженерные коммуникации в здании (отопления).

Наличие свободного доступа к объекту. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, таблицы № 30, стр. 119).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги как и оцениваемый объект недвижимости расположены со свободного доступом.

Корректировка на наличие отдельного входа. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, таблицы № 346, стр. 157).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги имеют в наличие отдельный вход, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка на наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 год, таблицы №23, №24).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости не имеют в наличии в составе объекта грузоподъемных механизмов.

Корректировка на расположении в здании (этаж). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 76, стр. 133).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения подвала равна 0%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 расположен на 1-2 этажах, как и оцениваемый объект недвижимости.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики):

Разница в стоимости между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами определяется разницей в экономических характеристиках (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как экономические характеристики для оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов не определены.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:

Разница в стоимости между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами определяется наличием движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и оцениваемый объект недвижимости и объекты-аналоги не имеют в наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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:

$$K = \frac{1/(S_{1...n} + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)},$$

где

K – искомый коэффициент;

n - номер аналога;

S_{1...n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок 1-ого аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-ого аналога;

S_n – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	10,8	10,8	10,8
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,90253	0,90253	0,90253
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,70759		
Весовые коэффициенты, (%)	33,33	33,33	33,34

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость арендной платы за 1 м² объекта недвижимости в месяц			
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м²/ месяц)	-	370	330	350
Юридические права и ограничения:				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	370	330	350
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	370	330	350
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	370	330	350
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	370	330	350
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-10,8	-10,8	-10,8
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Советская, дом № 32	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр. Ленина, дом № 10	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Летчика Лазарева, д. 4
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м ²)	27,4; 11,8; 50,6; 49,3; 46,4	270,0	181,7	228,6
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Класс качества здания	Ecomom	Ecomom	Ecomom	Ecomom
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Наличие свободного доступа к объекту	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Расположение помещения в здании	1-2 этаж	1-2 этаж	1 этаж	3 этаж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м ² / месяц)	-	330	294	312
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м ² / месяц)	-	330	294	312
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	10,8	10,8	10,8
Весовые коэффициенты, (%)	-	33,33	33,33	33,34
Средневзвешенная ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м ² / месяц)	312	-	-	-

Этап 2. Определение годовой арендной платы

Средневзвешенная стоимость арендной платы за 1 (Один) м² оцениваемого нежилого помещений за год определяется по формуле:

$$АП_{год} = АП_{мес} * 12, \text{ где}$$

А.П.год – арендная плата за 1 м² в год.

А.П.мес – арендная плата за 1 м² в месяц.

12 – количество месяцев.

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Арендная плата в месяц, (руб./м2)	Арендная плата в год, (руб./м ²)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:213	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	27,4	312	3 744
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:214		11,8	312	3 744
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:205		50,6	312	3 744
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:206		49,3	312	3 744
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:207		46,4	312	3 744

Этап 3. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход (ПВД) определяется по формуле:

$$ПВД = А.П.год * S \text{ объекта оценки, где}$$

А.П.год – годовая арендная плата за 1 (Один) м² в рублях.

S объекта оценки – площадь объекта оценки в м².

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Арендная плата в год, (руб./м2)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:213	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	27,4	3 744	102 586
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:214		11,8	3 744	44 179
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:205		50,6	3 744	189 446
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:206		49,3	3 744	184 579
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:207		46,4	3 744	173 722

Этап 4. Определение эффективного валового дохода (ЭВД)

Эффективный валовой доход (ЭВД) определяется по формуле:

$$ЭВД = ПВД * K_z * K_c, \text{ где}$$

K_z - коэффициент загрузки площадей.

K_c - коэффициент сбора платежей.

$$K_z = 1 - K_{нд}, \text{ где}$$

K_{нд} - коэффициент недоиспользования.

$$K_{нд} = S_n * N_c / N_a, \text{ где}$$

S_n - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов.

N_c - средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых.

N_a - общее число арендных периодов в году.

$$K_c = 1 - K_n, \text{ где}$$

K_n - коэффициент недосбора арендных платежей, который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости составляет 11,1% (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, таблица № 5, стр. 34).

По сложившейся практике, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), в связи с этим, коэффициент недосбора арендных платежей равен 0, коэффициент сбора платежей (K_c) соответственно 1.

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	Кз	Кс	Эффективный валовой доход (ЭВД), (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:213	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	27,4	102 586	0,889	1	91 199
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:214		11,8	44 179	0,889	1	39 275
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:205		50,6	189 446	0,889	1	168 418
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:206		49,3	184 579	0,889	1	164 091
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:207		46,4	173 722	0,889	1	154 439

Этап 5. Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход (ЧОД) до налогообложения определяется по формуле:

$ЧОД = ЭВД - \sum ОР$, где

$\sum ОР$ – сумма операционных расходов.

Операционные расходы делятся:

Условно-постоянные расходы:

1. Земельный налог или арендная плата за землю.
2. Налог на имущество.
3. Страховые взносы (платежи по страхованию имущества).

Условно-переменные расходы:

1. Коммунальные платежи.
2. На содержание территории.
3. На текущие ремонтные работы.
4. Пожарная охрана и обеспечение безопасности.
5. Заработанная плата обслуживающего персонала.
6. Налоги на заработную плату обслуживающего персонала.
7. Управление недвижимостью.
8. Реклама.

Расходы на замещение – это расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений, которые составляют 1% от полной восстановительной стоимости короткоживущих элементов улучшений объекта недвижимости.

Процент операционных расходов от потенциального валового дохода для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости составит 17,8%, кроме коммунальных расходов (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, таблица № 25, стр. 62).

Типовыми договорами аренды предусмотрено возмещение арендатором коммунальных расходов, то есть коммунальные расходы несут арендаторы объекта, кроме затрат, связанных с недозагрузкой помещений. Поэтому прямые затраты на коммунальные расходы собственник (арендодатель) объекта не несет, косвенно эти затраты сводятся к плате за коммунальные услуги, в данном случае не зависящие от наличия арендаторов (теплоснабжение, охрана, обслуживание здания, ЗП + налоги). Электроснабжение и водоснабжение оплачивается по факту арендатором и дополнительных расходов при простое помещений собственник (арендодатель) не несет и в данной оценке эти сведения не учитываются.

Определение операционных расходов:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	Операционные расходы, (%)	Операционные расходы, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:213	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	27,4	27,4	17,8	18 260
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:214		11,8	11,8	17,8	7 864
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:205		50,6	50,6	17,8	33 721
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:206		49,3	49,3	17,8	32 855
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:207		46,4	46,4	17,8	30 922

Определение чистого операционного дохода (ЧОД):

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Эффективный валовой доход, (руб.)	Операционные расходы, (руб.)	Чистый операционный доход, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:213	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	27,4	91 199	18 260	72 938
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:214		11,8	39 275	7 864	31 411
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:205		50,6	168 418	33 721	134 696
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:206		49,3	164 091	32 855	131 236
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:207		46,4	154 439	30 922	123 516

Этап 6. Определение ставки капитализации

Офисные объекты имеют ожидаемую текущую доходность на ближайшие 5 лет в размере 10,5% (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, табл. № 22, стр. 60).

Ставка капитализации равен 10,5%.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Чистый операционный доход, (руб.)	Ставка капитализации, (%)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная доходным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:213	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	27,4	72 938	10,5	694 651
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:214		11,8	31 411	10,5	299 156
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:205		50,6	134 696	10,5	1 282 823
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:206		49,3	131 236	10,5	1 249 865
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:207		46,4	123 516	10,5	1 176 343

Расчет рыночной стоимости величины годовой арендной ставки нежилого помещения

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Определение элементов сравнения

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- 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.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

Выбор метода внесения корректировок

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете стоимости Оценщиком применялся метод количественных корректировок. При применении метода количественных 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. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Коэффициент корректировки по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта и рассчитываются по следующей формуле:

$$K_{\text{корр.}} = (100\% + П\%) / 100\%,$$

где:

К_{корр.} – коэффициент корректировка в долях единицы;

П% - процентная поправка.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Обоснование выбора объектов-аналогов

В нашем случае при определении рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания нами были проанализированы цены предложения (за период нормального времени экспозиции для подобных объектов) с аналогичными оцениваемыми объектам и сделаны соответствующие корректировки.

По данным сайта: <https://www.avito.ru> и проведенного анализа рынка объекта оценки для оцениваемого помещения объектами сравнения являются аналогичные оцениваемые нежилые помещения торгово-офисного назначения, так как они относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и имеют с объектом оценки единообразное ценообразование по каждому из указанных факторов.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость арендной платы за 1 м ² объекта недвижимости в месяц			
Дата оценки	«12» апреля 2023 года			
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_270_m_2441089175	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_pod_vashi_biznes-idei_181.7_m_2812266770	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_228.6_m_2356355894
Дата получения информации	-	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года
Юридические права и ограничения:				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые здание	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Советская, дом № 32	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр. Ленина, дом № 10	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Летчика Лазарева, д. 4
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Физические характеристики объекта:				
Общая арендуемая площадь по внутреннему обмеру помещения, (м ²)	27,4; 11,8; 50,6; 49,3; 46,4	270,0	181,7	228,6
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Число этажей	3	3	3	2
Расположение помещения в здании	1-2 этаж	1-2 этаж	1 этаж	3 этаж
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Удовлетворительная	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м²/ месяц)	-	370	330	350

Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

Корректировка на качество прав. На договорную величину арендной ставки существенное влияние оказывают ограничение срока аренды, отсутствие договоренности об условиях продления договора и установление бессрочного характера договора (в последнем случае действие договора может быть прекращено в любой момент по инициативе арендодателя). Неудобства и отсутствие гарантий для арендатора должны компенсироваться уменьшением ставки арендной платы. В данном случае, для оцениваемых объектов и объектов-аналогов оценщик принимает срок заключения договора один год (краткосрочный договор аренды), так как такой договор является наиболее распространенным на рынке и не требует обязательной государственной регистрации. Корректировка не вводится.

Корректировка на качество прав. Качество прав пользования и владения объектом снижается при отсутствии государственной регистрации договора аренды (возможно отсутствие правовых оснований для заключения такого договора), и, конечно, в тех случаях, когда сделка по приобретению прав пользования и владения может быть признана притворной. Снижение качества прав подлежит компенсации снижением арендной ставки. Срок заключения договора для аналогов и объекта оценки принимается равным одному году. Регистрация краткосрочных договоров не требуется (п. 2 ст. 651 ГК РФ). Корректировка не вводится.

Корректировка на условия назначения ставок арендной платы. В данном случае подразумеваются различия объектов-аналогов и объекта оценки в условиях назначения арендных ставок. Ставки могут назначаться для разных площадей (полезной, арендной или общей). Могут быть разные условия по полноте включения операционных расходов в арендную ставку (для условий чистой, распределенной или полной аренды). Для «чистой» арендной ставкой - все расходы уплачиваются арендатором. Для «распределенной» арендной ставки – включена только часть операционных расходов (отопление, водоснабжение, канализация), остальные расходы (электричество, уборка, телефон, охрана) арендатором будут уплачиваться отдельно. Полная аренда включает в себя все расходы. Для объектов-аналогов и объекта оценки подразумевается чистая арендная ставка. Корректировка не вводится.

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

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2011 год, таблицы №9,10; Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 год, таблицы №12,13; Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, разделы №4.1., 4.2.).

Предложения по аналогам опубликованы не позже даты оценки (соблюдается требование ФСО) и разрыв между датой продажи аналогов и датой оценки не превышает месяца (при сроке экспозиции на рынке имущества такого плана не менее 12 месяцев). Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 104, стр.169).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна - 10,8%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

Вид использования и (или) зонирование:

Разница между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их вида разрешенного использования.

В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

В нашем случае корректировка по данному фактору для оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют одинаковый вид разрешенного использования – объекты капитального строительства офисно-торгового (свободного) назначения.

Местоположение объекта:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, разд. 3.2, стр. 61).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги как и оцениваемый объект недвижимости расположены в центре города.

Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:

Корректировка на масштаб. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, таблицы №8.2.1.).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги № 1,2,3 имеют площадь до 250 м², как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка на класс качества здания. В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Корректировка по данному фактору берется по данным справочника «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года, справочника «Складские здания и сооружения». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

$$П = C_o / C_a, \text{ где}$$

П% - корректировка на класс качества здания;

C_o - стоимость м³ объекта оценки в зависимости от класса качества здания;

C_a - стоимость м³ аналога объекта оценки в зависимости от класса качества здания.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют класс качества здания – Есопот.

Корректировка на класс конструктивной системы здания. В нашем случае для определения корректировки – относительной денежной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Корректировка по данному фактору берется по данным справочника «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года, справочника «Складские здания и сооружения». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2008 года и определяется по следующей формуле:

$$П_{кс} = C_{ксо} / C_{кса}, \text{ где}$$

Пкс% - корректировка на класс конструктивной системы здания;

C_{ксо} - стоимость м³ объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания;

C_{кса} - стоимость м³ аналога объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания.

Также корректировка по данному фактору берется по данным справочника оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, таблицы №8.2.2.).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют материал стен – кирпичные/бетонные.

Корректировка на техническое состояние здания, качество внутренней отделки и инженерных коммуникаций. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 88, стр. 145).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения подвала равна 0%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 находятся в среднем состоянии, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка на наличие конструктивных элементов и инженерных коммуникаций в здании (отопления). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, таблицы №8.2.2.).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют в наличии конструктивные элементы и инженерные коммуникации в здании (отопления).

Наличие свободного доступа к объекту. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, таблицы № 30, стр. 119).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги как и оцениваемый объект недвижимости расположены со свободного доступом.

Корректировка на наличие отдельного входа. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, таблицы № 346, стр. 157).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги имеют в наличии отдельный вход, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка на наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 год, таблицы №23, №24).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости не имеют в наличии в составе объекта грузоподъемных механизмов.

Корректировка на расположении в здании (этаж). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 76, стр. 133).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения подвала равна 0%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 расположен на 1-2 этажах, как и оцениваемый объект недвижимости.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики):

Разница в стоимости между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами определяется разницей в экономических характеристиках (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как экономические характеристики для оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов не определены.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:

Разница в стоимости между оцениваемым нежилым помещением и сопоставимыми объектами определяется наличием движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору используется метод анализа парного набора данных.

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как и оцениваемый объект недвижимости и объекты-аналоги не имеют в наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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:

$$K = \frac{1/(S_{1...n} + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)},$$

где

K – искомый коэффициент;

n - номер аналога;

S_{1...n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок 1-ого аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-ого аналога;

S_n – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	10,8	10,8	10,8
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,90253	0,90253	0,90253
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,70759		
Весовые коэффициенты, (%)	33,33	33,33	33,34

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость арендной платы за 1 м² объекта недвижимости в месяц			
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м²/ месяц)	-	370	330	350
Юридические права и ограничения:				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	370	330	350
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	370	330	350
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	370	330	350
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года	Апрель 2023 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	370	330	350
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-10,8	-10,8	-10,8
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Советская, дом № 32	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр. Ленина, дом № 10	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Летчика Лазарева, д. 4
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м ²)	27,4; 11,8; 50,6; 49,3; 46,4	270,0	181,7	228,6
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Класс качества здания	Ecomom	Ecomom	Ecomom	Ecomom
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Наличие свободного доступа к объекту	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Расположение помещения в здании	1-2 этаж	1-2 этаж	1 этаж	3 этаж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	330	294	312
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м ² / месяц)	-	330	294	312
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м ² / месяц)	-	330	294	312
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	10,8	10,8	10,8
Весовые коэффициенты, (%)	-	33,33	33,33	33,34
Средневзвешенная ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м ² / месяц)	312	-	-	-

Определение обоснованной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость величины ежемесячной арендной платы объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость величины годовой арендной платы объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:213	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	27,4	3 744	102 586
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:214		11,8	3 744	44 179
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:205		50,6	3 744	189 446
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:206		49,3	3 744	184 579
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:207		46,4	3 744	173 722

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования

В результате расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и получения нескольких, различающихся между собой, стоимостных показателей, необходимо произвести выбор итоговой величины стоимости объекта оценки.

Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:

1. Математическое взвешивание, в рамках которого выделяют технологию определения средней взвешенной величины и технологию определения средней арифметической величины;

2. Субъективное взвешивание.

Сущность технологии определения средней взвешенной величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки заключается в присвоении каждому из подходов, используемых в расчетах, соответствующего удельного веса, определяющего сравнительную точность расчетов, причем, значения весовых коэффициентов должны быть в достаточной степени обоснованы, с последующим расчетом итоговой величины стоимости по формуле:

$$X = \sum X_i * W_i, \text{ где:}$$

X - искомая средняя взвешенная величина;

X_i - стоимостной показатель, полученный в результате расчетов стоимости объекта оценки i -тым подходом;

W_i - значение удельного веса, присвоенного i -тому подходу.

Технология определения средней арифметической величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки применяется только в том случае, если оценщик обоснованно доверяет результатам всех, применяемых в конкретной работе, подходов. В этом случае технология средней арифметической является частным случаем технологии определения средней взвешенной величины.

Метод субъективного взвешивания предполагает выведение итоговой величины стоимости на основе словесного описания факторов оценки с точки зрения преимуществ и недостатков каждого применяемого подхода, качества и количества данных в обоснование каждого подхода. В данном случае не используется процентное взвешивание.

Обоснование выбора использованных весов

В настоящей работе определение итоговой стоимости объекта оценки производится методом субъективного взвешивания и дополняющим его методом математического взвешивания, а именно - по технологии средней взвешенной величины.

Анализируя применимость каждого метода для оценки нашего объекта недвижимости, мы пришли к следующим выводам:

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. Этого нельзя сказать о нашем объекте оценки. Оцениваемый объект недвижимости – нежилое здание имеет свой хорошо развитый сегмент рынка недвижимости, а имеющийся физический износ не дает в рамках затратного подхода достаточно точно рассчитать полную восстановительную стоимость СМР с учетом накопленного износа оцениваемого объекта недвижимости. Информация, предоставляемая методом затрат, безусловно, имеет значение для нашего анализа, но нельзя на него слишком полагаться. Учитывая все это, специалист-оценщик отказался от затратного подхода.

2. Сравнительный подход более отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время не стоит слишком доверяться исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и т.д. Поскольку рынок объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым объектам недвижимости развит и информация о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости является достаточно достоверной, поэтому сравнительный подход имеет равный удельный вес при решении вопроса об окончательной стоимости объекта недвижимости.

3. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности. Учитывая то, что рынок аренды объектов недвижимости аналогичных объекту оценки плохо развит и информация по ставкам арендной платы не является достаточно достоверной, поэтому доходный подход занимает второе место по значимости при решении вопроса об окончательной стоимости объекта недвижимости.

С учетом вышеизложенного, в таблице приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости - нежилых помещений:

Показатели	Подход		
	Затратный, (%)	Сравнительный, (%)	Доходный, (%)
Полнота и достоверность информации	0	50	50
Допущения, принятые в расчетах	0	50	50
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	50	50
Способность учитывать доходность объекта	0	50	50
Способность прогнозирования во времени	0	50	50
Способность учитывать конструктивные особенности	0	50	50
Применимость подхода, исходя из целей оценки, типа объекта, состояния рынка	0	50	50
ИТОГО:	0	50	50

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки (V руб.) определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2, \text{ где}$$

V1, V2 - стоимость объекта, определенная соответственно сравнительным и доходным подходами, в рублях;

Q1, Q2 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Согласование результатов

№	Подходы оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Средневзвешенная стоимость
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:213	0	1 028 130	694 651	861 391
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:214	0	442 771	299 156	370 964
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:205	0	1 898 664	1 282 823	1 590 743
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:206	0	1 849 884	1 249 865	1 549 874
5	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:207	0	1 741 067	1 176 343	1 458 705
		0	6 960 517	4 702 838	5 831 677

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:213	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 70	27,4	861 391	717 826
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:214		11,8	370 964	309 137
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:205		50,6	1 590 743	1 325 619
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:206		49,3	1 549 874	1 291 562
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:207		46,4	1 458 705	1 215 588
Итого:			5 831 677	4 859 731

Обоснование выбора использованных весов для расчета величины годовой арендной платы стоимости объекта недвижимости – нежилых помещений

В настоящей работе определение итоговой стоимости объекта оценки производится методом субъективного взвешивания и дополняющим его методом математического взвешивания, а именно - по технологии средней взвешенной величины.

С учетом вышеизложенного, в таблице приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Показатели	Подход		
	Затратный, (%)	Сравнительный, (%)	Доходный, (%)
Полнота и достоверность информации	0	100	0
Допущения, принятые в расчетах	0	100	0

Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0
Способность учитывать доходность объекта	0	100	0
Способность прогнозирования во времени	0	100	0
Способность учитывать конструктивные особенности	0	100	0
Применимость подхода, исходя из целей оценки, типа объекта, состояния рынка	0	100	0
ИТОГО:	0	100	0

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки (V руб.) определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2, \text{ где}$$

V₁, V₂ - стоимость объекта, определенная соответственно сравнительным и доходным подходами, в рублях;

Q₁, Q₂ – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Согласование результатов

№	Подходы оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Средневзвешенная стоимость
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:213	0	102 586	0	102 586
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:214	0	44 179	0	44 179
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:205	0	189 446	0	189 446
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:206	0	184 579	0	184 579
5	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:207	0	173 722	0	173 722
		0	694 512	0	694 512

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Согласованная рыночная стоимость величины годовой арендной платы объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость величины годовой арендной платы объекта оценки без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:213	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 70	27,4	102 586	85 488
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:214		11,8	44 179	36 816
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:205		50,6	189 446	157 872
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:206		49,3	184 579	153 816
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:207		46,4	173 722	144 768
Итого:			694 512	578 760

Директор ООО «ГАРАНТ ПРОФИ» _____ Мутовкин Р.И.

Специалист-оценщик ООО «ГАРАНТ ПРОФИ» _____ Мутовкин Р.И.

Специалист-оценщик ООО «ГАРАНТ ПРОФИ» _____ Виноградова Л.Н.

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, подписавшие настоящий отчет оценщики, настоящим удостоверяем, что:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщиков.

2. Проведенный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и профессиональной практики.

3. Мы не имеем ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуем непредвзято и без личных предубеждений по отношению ко всем участвующим сторонам.

4. Величина нашего вознаграждения никак не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а также тех действий или событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами анализа, мнений, расчетов и выводов, содержащихся в отчете. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители, а задание на оценку не основывалось на требовании определения какой-либо заранее оговоренной величины стоимости.

5. Настоящая оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», действующих Федеральных стандартов оценки, а также Свода стандартов оценки Русского общества оценщиков, имеющих отношение к настоящему объекту оценки, включая Правила деловой и профессиональной этики Ассоциации «Русское общество оценщиков» (ССО РОО 1-02-2022).

6. Образование оценщиков соответствует необходимым требованиям, что отражено в Разделе 6.

7. Мы имеем опыт оценки движимого и недвижимого имущества, а так же предприятия как бизнеса. За 9 лет работы в области оценки нами были выполнены более 4000 оценок движимого имущества, более 800 оценок недвижимого имущества и более 15 оценок предприятий как бизнеса.

8. Нами лично было произведено обследование объекта оценки.

9. В составлении настоящего отчета принимали участие только подписавшие его оценщики. Иные специалисты к проведению настоящей оценки не привлекались.

Оценщики:

Р.И. Мутовкин	Действительный	Член	Ассоциации	«Русского	Общества	Оценщиков»
---------------	----------------	------	------------	-----------	----------	------------

Л.Н. Виноградова	Действительный	Член	Ассоциации	«Русского	Общества	Оценщиков»
------------------	----------------	------	------------	-----------	----------	------------

ПРИЛОЖЕНИЕ

1. Фотографии объекта оценки.
2. Копия выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков.
3. Копия Свидетельств о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.
4. Копии страховых полисов по страхованию ответственности оценщиков.

Приложение 1










Стать коммерч... | Свободного наз... | Свободного наз... | Здание, 430 м² в | Яндекс | Центр Поддержк... | АО "Единая экон... | Публичная кад... | Личный кабинет | Новость | Почта Mail.ru

www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_430_m_2441871345



18 500 000
43 023 за м²

8 910 680-70-36

Квантор
Компания
На Авито с августа 2012
[Рейтинги проверены](#)

Контактное лицо
Светлана

№ 2441871345, ☎ 380 (+5)

О здании

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 430 м²
Отделка: офисная

Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

Расположение

Ивановская область, Иваново, ул. Варенцовой, 9/18
р-н Фрунзенский [Показать карту](#)

Описание

Продается 2-х этажное административно-офисное здание в самом центре города район 40 лет Победы, здание со всеми центральными коммуникациями, полностью сдано в аренду, есть парковочные места.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице

Стать коммерч... | Офис, 270 м² | Помещение | Свободного | Салыдо назв... | Почта Mail.ru | Рабблер/нов... | ул Ивана Ва... | Оценка лиз... | WhatsApp | Ивановская | Помещение | +

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_270_m_2441089175

Банк-Оценщик

О помещении

Общая площадь: 270 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 2
Высота потолков: 3.5 м
Отделка: офисная

Планировка: открытая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: эксплуатационные

370 Р
В МЕСЯЦ за м²
4 440 Р в год за м², залог 99 900 Р

8 910 990-52-12

Пользователь
Арендодатель

Расположение

Ивановская область, Иваново, Советская ул., 32
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Описание

Аренда от собственника. Сдаётся в аренду офис в центре города (остановка на пл. Революции со стороны ТЦ "Августин"). Общая площадь офиса - 330 кв.м., из них 208 кв.м. офисная площадь, остальную площадь составляют: нескольких сан. узлов, холл для посетителей. Офис имеет отдельный от других помещений в Здании вход с улицы, поэтому возможен круглосуточный доступ в помещение.

Отдельная сигнализация, система кондиционирования, размещено оборудование провайдеров "ТТК" и "Интеркомтел", "МТС". Имеется отдельная серверная. Есть возможность круглосуточной работы. Помещение тёплое, чистое, светлое.

Подходит для размещения офиса отдельной организации, салона, студии, клуба. Идеально подойдёт, также, под размещение Колл-центра. В помещении осталось мебельное оборудование после Колл-центра (столы-ячейки), которую можем предоставить в аренду, в том числе, с правом выкупа либо продать.

Здание находится в непосредственной близости от остановки общественного транспорта на пл. Революции, в шаговой доступности от муниципальных и гос. учреждений, Бизнес-центров, ряда ресторанов и кафе.

Снять комнату: X | Офис 270 м² X | Помещение X | Свободного X | Новость X | Почта Mail.ru X | Работать/но X | ур Ивана Ви X | Оценка иму... X | WhatsApp X | Ивановская X | Помещение X | +

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_pod_vashi_biznes-idei_181.7_m_2812266770

Банк-Оценщик

Вход: со двора
Отдельный вход: **есть**
Общая площадь: 181.7 м²
Этаж: **подвальный**
Высота потолков: 3 м

Отделка: **чистовая**
Отопление: **нет**
Тип аренды: **прямая**
Минимальный срок аренды: 12 мес.
Платежи включены: **коммунальные**

60 000 Р в месяц ▾
330 Р в месяц за м², залог 60 000 Р

8 908 560-35-61

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расположение

Ивановская область, Иваново, пр-т Ленина, 10
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Описание

Добрый день. Уважаемые предприниматели!
АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА

Возможности современного российского бизнеса редко позволяют иметь в своем распоряжении собственные объекты капитального строительства. Действующая практика показывает, что выгоднее использовать коммерческую недвижимость на условиях аренды. В этой связи вполне объясним рост популярности площадей свободного назначения, которые отличаются от других коммерческих объектов своей гибкостью и многофункциональностью.

И сегодня представляем Вашему вниманию отличное предложение по АРЕНДЕ помещения (подвал) 181,7м2 свободного назначения в здании (имеет отдельный вход со двора дома), расположенном по адресу: г.Иваново, проспект Ленина, дом 10, для размещения и работы будущего Вашего бизнеса.

Месторасположение помещения: Нежилое помещение расположено на центральной магистрали города, проспекте Ленина. Проспект Ленина, располагает не только высоким автотрафиком, но и пешим трафиком. К зданию удобно добираться из любой точки города всеми видами транспорта (автобусы - 8 маршрутов, троллейбусы - 7 маршрутов, маршрутные такси - 16 маршрутов). Помещение универсально, идеально подходит для предпринимательской

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще сдаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости ПРАКТИКА
Компания
На Авито с марта 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей Сергеевич

Центр недвижимости ПРАКТИКА

Снять комнату: X | Офис 270 м² X | Помещение X | Свободного X | Салдо назв... X | Почта Mail.ru X | Работать/но X | ур Ивана Ви X | Оценка иму... X | WhatsApp X | Ивановская X | Помещение X | +

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_228.6_m_2356355894

Банк-Оценщик

О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 228.6 м²
Этаж: 3
Отделка: **офисная**

Тип аренды: **прямая**
Арендные каникулы: **есть**
Минимальный срок аренды: 11 мес.

350 Р в месяц ▾
2 Р в месяц за м², без залога
или предложите свою цену

8 910 680-81-96

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Расположение

Ивановская область, Иваново, ул. Лётчика Лазарева, 4
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Описание

Сдается 3-й этаж. На 1 этаже располагается магазин Пятерочка. Высокий транспортный и пешеходный поток. Отсутствует туалет.

О здании

Тип здания: **административное здание** Парковка: **на улице**
Удалённость от дороги: **первая линия**

№ 2356355894 · 27 марта в 14:22 · 2627 просмотров (+13 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Татьяна
Компания
На Авито с января 2016
Завершено 16 объявлений
Реквизиты проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Фирмал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.03.2023г. поступившего на рассмотрение 13.03.2023г. сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61072876	
Кадастровый номер:	37:24:040221:205
Номер кадастрового квартала:	37:24:040221
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 88, 89
Площадь, м2:	50,6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1204802,7
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040221:10
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Курапшина Ирина Петровна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD8FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.03.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

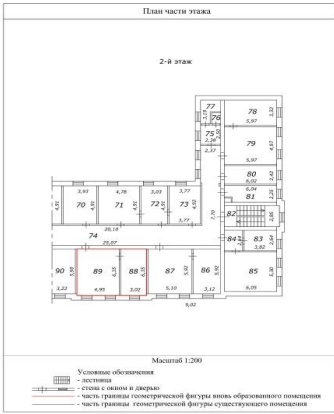
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости


Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61072876	
Кадастровый номер:	37:24:040221:205
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Ивановская область
1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Собственность 37:24:040221:205-37/040/2020-1 17.11.2020 11:22:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
6	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
7	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
8	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
11	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD8FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.03.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61072876			
Кадастровый номер: 37:24:040221:205		Номер этажа (этажей): 2	
 <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения: - стена - стена с окном и дверью - часть границы геометрической фигуры иного обременяемого помещения - часть границы геометрической фигуры существующего помещения</p>			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3CAE1F07A3CFCAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.03.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.03.2023, поступившего на рассмотрение 13.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1


Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61071612	
Кадастровый номер:	37:24:040221:206
Номер кадастрового квартала:	37:24:040221
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 90,91
Площадь, м2:	49,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1173849,27
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040221:10
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Курашкина Ирина Петровна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3CAE1F07A3CFCAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.03.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

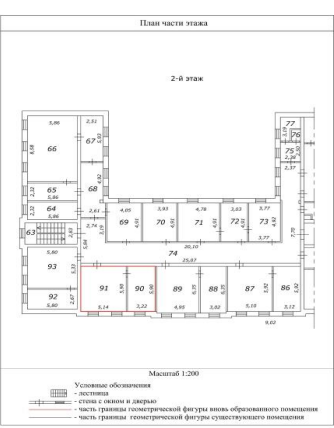
Сведения о зарегистрированных правах


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61071612		Кадастровый номер: 37:24:040221:206	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:040221:206-37/040/2020-1 17.11.2020 11:22:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD8FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61071612		Кадастровый номер: 37:24:040221:206	
		Номер этажа (этажей): 2	
 <p>План части этажа</p> <p>2-й этаж</p> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения: - лестница - стены с окнами и дверью - часть границы геометрической фигуры являющейся помещением - часть границы геометрической фигуры существующего помещения</p>			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD8FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.03.2023, поступившего на рассмотрение 13.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61072190			
Кадастровый номер:	37:24:040221:207		
Номер кадастрового квартала:	37:24:040221		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 92.93		
Площадь, м2:	46.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	1104799.31		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040221:10		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Курашкина Ирина Петровна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD8FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

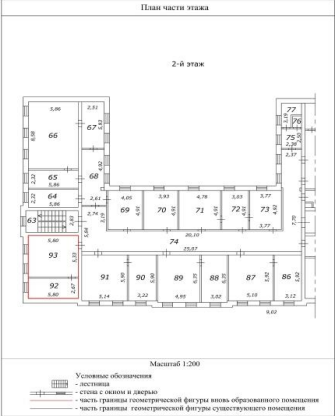

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61072190			
Кадастровый номер:	37:24:040221:207		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:040221:207-37/040/2020-1 17.11.2020 11:22:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD8FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61072190			
Кадастровый номер: 37:24:040221:207		Номер этажа (этажей): 2	
 <p>План части этажа</p> <p>2-й этаж</p> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения:  <ul style="list-style-type: none"> - лестница - стены с окнами и дверью - часть граница геометрической фигуры вновь образованного помещения - часть граница геометрической фигуры существующего помещения </p>			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD8FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.03.2023, поступившего на рассмотрение 13.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61073802	
Кадастровый номер:	37:24:040221:213
Номер кадастрового квартала:	37:24:040221
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 39,40
Площадь, м2:	27,4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	652403,04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040221:10
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Курашкина Ирина Петровна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

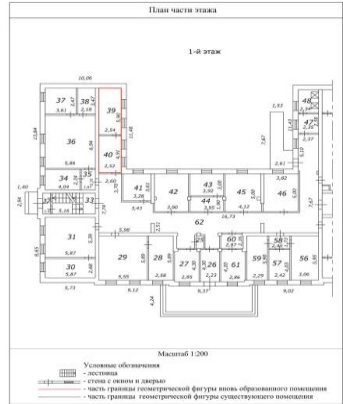
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD8FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61073802		Кадастровый номер: 37:24:040221:213	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:040221:213-37/040/2020-1 17.11.2020 11:22:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CAE1F07A343CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61073802		Кадастровый номер: 37:24:040221:213	
		Номер этажа (этажей): 1	
 <p>План части этажа 1-й этаж Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения: - стена - стена с окном и дверью - часть граница геометрической фигуры иного образованного помещения - часть граница геометрической фигуры существующего помещения</p>			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CAE1F07A343CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.03.2023г. поступившего на рассмотрение 13.03.2023г. сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61072092	
Кадастровый номер:	37:24:040221:214
Номер кадастрового квартала:	37:24:040221
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 41
Площадь, м2:	11,8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	280961,89
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040221:10
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Курашкина Ирина Петровна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948797483CABE1F07A3CFCAD8FA78 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

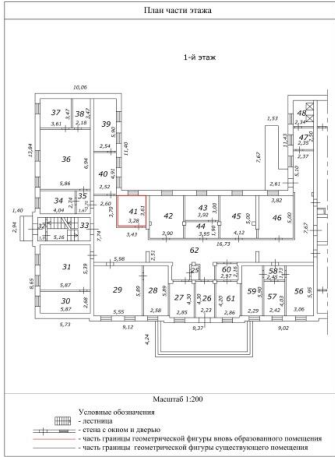
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости


Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61072092	
Кадастровый номер:	37:24:040221:214
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Ивановская область
1.1.1	данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
2.1	Собственность 37:24:040221:214-37/04/2020-1 17.11.2020 11:22:04
4	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4.1	данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	не зарегистрировано
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
6	данные отсутствуют
7	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	данные отсутствуют
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
9	данные отсутствуют
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
10	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
11	отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
11	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948797483CABE1F07A3CFCAD8FA78 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.03.2023г. № КУВИ-001/2023-61072092			
Кадастровый номер: 37:24:040221:214		Номер этажа (этажей): 1	
 <p style="text-align: center;">Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения: - стены - стены с окнами и дверями - часть границы геометрической фигуры вновь образуемого помещения - часть границы геометрической фигуры существующего помещения</p>			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CAE1F07A347CFAD0FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	НИИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	









Страхователь: ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»

Адрес: 153000, г. Иваново, ул. 10 Августа, дом 16, офис № 47

Банковские реквизиты ИНН 5702664752 КПП 570201001

р/сч 40702810517000006502 в Ивановском Отделении № 8639 ПАО Сбербанк г. Иваново

к/с 3010181000000000608, БИК 042406608

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последних оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,09	4 500,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно в течение 5 банковских дней с момента подписания настоящего Договора.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 204100-035-000020 от 30.11.2020 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «30» ноября 2020г. по «29» ноября 2021г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является: Договор N 204100-035-000020 от 30.11.2020 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: Повременный МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>М.П.  /Круглова Н.А./</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Директор ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»</p> <p>М.П.  /Муговкин Р.И./</p>
---	---

Дата выдачи полиса: 30.11.2020 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Виноградова
Людия Николаевна**

прошла(а) повышение квалификации в (на)
НОУ ВПО "МАОК" по дополнительной
профессиональной программе "Оценочная деятельность"
в объеме 104 часа.

за время обучения (сдала) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72 часа	
2. Дисциплины по выбору	32 часа	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Итоговая работа на тему: нет

Документ о квалификации

Регистрационный номер
2088

Город
Москва

Дата выдачи
12 мая 2014 года

  Е.М. Трейгер
 И.М. Зохарчук

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
772401315828

