



Специализированная оценочная фирма

АСЭКСПЕРТ

ИНН/КПП 3702636723 / 370201001 ОГРН 1103702030376

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

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 193/07/2023

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

| | |
|---|------------------------|
| ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: | 31 ИЮЛЯ 2023 Г. |
| ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: | 24 МАЯ 2023 Г. |

г. Иваново

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 3 |
| 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ..... | 3 |
| 1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ..... | 3 |
| 1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ..... | 4 |
| 1.4. ИТоговая величина стоимости объекта оценки..... | 4 |
| 1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТоговой стоимости..... | 5 |
| 2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ..... | 5 |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ..... | 8 |
| 3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ..... | 8 |
| 3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ..... | 8 |
| 3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР..... | 10 |
| 3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ..... | 10 |
| 4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ..... | 11 |
| 5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ..... | 11 |
| 6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..... | 11 |
| 6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ..... | 11 |
| 6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ..... | 11 |
| 6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ..... | 12 |
| 6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ..... | 12 |
| 6.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ..... | 13 |
| 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 13 |
| 7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ..... | 13 |
| 7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 14 |
| 7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 14 |
| 7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 20 |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ..... | 21 |
| 8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ..... | 21 |
| 8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ..... | 25 |
| 8.3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ..... | 27 |
| 8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ..... | 32 |
| 8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА..... | 37 |
| 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ..... | 38 |
| 9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 38 |
| 9.2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА..... | 40 |
| 9.3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА..... | 49 |
| 9.4. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА..... | 40 |
| 10. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ..... | 55 |
| 10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТоговой рыночной стоимости..... | 56 |
| 11. ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 57 |
| ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 57 |
| ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 63 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 125/05/2023 от 24 мая 2023 года.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

| | |
|---|---|
| Объект оценки | <p>Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром (СБ), общей площадью 73,29 кв. м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116.</p> <p>Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром(СБ), общей площадью 73,29 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116.</p> <p>Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684.</p> |
| Состав объекта оценки | <p>Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром(СБ), общей площадью 73,29 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116.</p> <p>Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром(СБ), общей площадью 73,29 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116.</p> <p>Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684.</p> |
| Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав | <p>В отчете оценивается право временного пользования и владения.</p> <p>Здание, общей площадью 20 063,2 кв.м., с кадастровым номером 37:24:30129:684, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещение в котором является объектом оценки, находится в оперативном управлении на основании Распоряжения «О закреплении имущества на праве оперативного управления за автономным государственным учреждением Ивановской области «Дворец игровых видов спорта города Иваново» №205, выдано 10.09.2021, Департамент управления имуществом Ивановской области.</p> <p>При оценке стоимости объектов недвижимости обременения не учитываются.</p> |
| Дата оценки | <i>24 мая 2023 г.</i> |
| Дата составления и порядковый номер отчета | <i>Отчет 193/07/2023 от 31 июля 2023 года</i> |

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

| Наименование объектов | Рыночная величина годовой арендной платы, руб., с НДС | | |
|--|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | Затратный подход | Доходный подход | Сравнительный подход |
| Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром (СБ), общей площадью 73,29 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684. | отказ от применения в разделе 9.1 | отказ от применения в разделе 9.2 | 526 809 |
| Рыночная стоимость объекта, руб., с НДС | | | |
| Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром (СБ), общей площадью 73,29 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. | отказ от применения в разделе 9.2 | 2 140 271 | отказ от применения в разделе 9.4 |

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

| Объекты оценки | Рыночная величина годовой арендной платы, руб., с НДС | Справочные показатели: |
|--|---|---|
| | | <i>Рыночная величина годовой арендной платы, руб./кв.м, с НДС</i> |
| Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром (СБ), общей площадью 73,29 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684. | 526 809 (Пятьсот двадцать шесть тысяч восемьсот девять) рублей | 7 188 (Семь тысяч сто восемьдесят восемь) рублей |
| Рыночная стоимость объекта, руб. | | |
| Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром (СБ), общей площадью 73,29 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. | 2 140 000 (Два миллиона сто сорок тысяч) рублей, с учетом НДС. | |

Таким образом,



- Рыночная величина годовой арендной платы с НДС без коммунальных платежей, за нежилые помещения на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром (СБ), общей площадью 73,29 кв.м, расположенные по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, кадастровый номер здания, в котором расположено помещение: 37:24:030129:684, по состоянию на дату оценки составляет:

526 809 (Пятьсот двадцать шесть тысяч восемьсот девять) рублей.

Оценщиком также был определен следующий показатель в качестве справочного значения:

- рыночная величина годовой арендной платы с НДС без коммунальных платежей за 1 кв. м нежилых помещений первого этажа №1/08, №1/09, №1/02 на поэтажном плане здания по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, по состоянию на дату оценки составляет:

7 188 (Семь тысяч сто восемьдесят восемь) рублей.

- рыночная стоимость имущества - нежилого помещения на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром (СБ), общей площадью 73,29 кв.м, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, кадастровый номер здания, в котором расположено помещение: 37:24:030129:684, по состоянию на дату оценки составляет:

2 140 000 (Два миллиона сто сорок тысяч) рублей, с учетом НДС.

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

| | |
|-------------------------------------|--|
| Объект оценки | Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром (СБ), общей площадью 73,29 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром (СБ), общей площадью 73,29 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116. Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684. |
| Состав объекта, сдаваемого в аренду | Рыночная стоимость имущества - нежилых помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой |



| | |
|--|---|
| | <p>и тамбуром (СБ), общей площадью 73,29 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116.</p> <p>Рыночная величина годовой арендной платы за нежилые помещения с НДС без коммунальных платежей. Арендная плата определяется для помещений на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром (СБ), общей площадью 73,29 кв.м, расположенных по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116.</p> <p>Кадастровый номер здания, в котором расположены помещения: 37:24:030129:684.</p> |
| <p>Права на объект, сдаваемый в аренду, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</p> | <p>В отчете оценивается право временного пользования и владения. Государственная собственность Ивановской области.</p> <p>Здание, общей площадью 20 063,2 кв.м., с кадастровым номером 37:24:30129:684, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещение в котором является объектом оценки, находится в оперативном управлении на основании Распоряжения «О закреплении имущества на праве оперативного управления за автономным государственным учреждением Ивановской области «Дворец игровых видов спорта города Иваново» №205, выдано 10.09.2021, Департамент управления имуществом Ивановской области.</p> <p>Согласно вышеуказанным документам, а также данным портала Федеральной службы и государственной регистрации, кадастра и картографии ограничения (обременения) прав на здания, в которых расположены объекты оценки не зарегистрированы¹.</p> |
| <p>Цель оценки</p> | <p>Определение рыночной стоимости имущества и рыночной величины годовой арендной платы нежилых помещений, с НДС без коммунальных платежей.</p> |
| <p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</p> | <p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p> |
| <p>Предполагаемое использование результатов оценки</p> | <p>Результаты оценки предполагается использовать для сдачи объекта в аренду.</p> |
| <p>Вид стоимости</p> | <p>Рыночная стоимость</p> |
| <p>Предпосылки стоимости</p> | <p>Использование объекта оценки для совершения сделки с ним.</p> |
| <p>Дата оценки</p> | <p>24 мая 2023 г.</p> |
| <p>Специальные допущения</p> | <p>Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже, в разделе 6.</p> |
| <p>Иные существенные допущения</p> | <p>Частные сервитуты и иные обременения права собственности правами третьих лиц, в том числе аренда, ипотека и залог, а также ограничения в использовании, установленные не в силу закона или иных нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления, а на основе договоров, решений суда или должностных лиц не принимаются в расчет при проведении оценки.</p> |
| <p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p> | <p>Информация, взятая из открытых источников, считается достоверной, не содержащей скрытых факторов, которые могут существенно повлиять на её понимание.</p> <p>После проведения процедуры согласования Оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки.</p> |

¹ <https://rosreestr.ru>

| | |
|---|---|
| | <p>В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной. Размер вознаграждения Оценщика ни в коей мере не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целями оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.</p> |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика |
| Указание на форму составления отчета об оценке | Отчет составляется на бумажном носителе. |
| Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки | См. п.7.2 |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов | Не привлекались |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) | Предполагаемым пользователем результатами оценки является Заказчик оценки. |
| Формы представления итоговой стоимости | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость |
| Специфические требования к отчету об оценке | Не предусмотрены |

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 5. Сведения о заказчике

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

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения об оценщике

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

| | |
|---|--|
| | <p>ной программе «Оценочная деятельность», ФГБОУ ВО «Ивановский государственный химико-технологический университет» Институт дополнительного профессионального образования, г. Иваново, 2017.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации 771802297023 регистрационный номер 15.16.И/ПК-213 по программе дополнительной профессиональной программе «Проверка отчетов об оценке, подготовленных в целях оспаривания кадастровой стоимости», ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», г. Москва, 2020.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации №180002225837 от 10 апреля 2020 года по дополнительной профессиональной программе «Интеллектуальная собственность в цифровой экономике: от заявки до внедрения», выданный Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральный институт промышленной собственности», г. Москва, регистрационный номер 15-02465-20 ПК, 10 апреля 2020 г.</p> <p>Квалификационный аттестат эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000022-006 бланковый номер 001559-AA006, выданный на основании протокола от 20.09.2013 № 19/200913 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного НОУ ВПО «Международная академия оценки и консалтинга» (№ Р/99 от 20.08.2013 г.) на неограниченный срок.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018322-1 от 18 декабря 2020 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 18 декабря 2020 г. № 182, сроком на 3 года, 012106 – КА1.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 019931-3 от 31 мая 2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 31 мая 2021 г. № 201, сроком на 3 года, 003219 – КА3.</p> |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | <p>Профессиональная ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Полис №433-561-037018/23 от 23.03.2023 г., лимит ответственности 5 000 000 рублей. Срок страхования с 26.03.2023 г. по 25.03.2024 г.</p> |
| Стаж работы в оценочной деятельности | <p>Стаж работы в оценочной деятельности с 1999 года.</p> |
| Сведения о независимости оценщика | <p>Настоящим оценщик Астраханцев Г.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Астраханцев Г.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Астраханцев Г.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> |

| | |
|--|--|
| | Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |
|--|--|

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

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

| | |
|--|---|
| Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт», ИНН/КПП 3702636723 / 370201001 |
| Ответственность юридического лица | Профессиональная ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах». Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-561-111379/21 от 03.11.2021 г., лимит ответственности 5 000 000 рублей. Срок страхования с 07.11.2021 г. по 06.11.2022 г. |
| ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | 1103702030376 от 30.12.2010 |
| Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | 153000, г. Иваново, ул. Смирнова, д. 83, оф. 9, тел. (4932) 30-59-98, 30-59-78 e-mail: asexpert@rambler.ru веб-сайт: http://asexpert37.ru |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |

3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

2. Специальные стандарты оценки:

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

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

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

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальные допущения не использовались.

6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

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

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

• Предполагается, что правовые аспекты объекта, подлежащего оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или

федерального уровня на имущество, являющееся объектом оценки, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Заказчиком предоставлены данные об обременениях оцениваемого объекта.

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

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

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

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

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

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

6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

Информация об уровне существенности приведена в разделе 6.5.

6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

6.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ

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

Определение уровня существенности нужно для:

- формирования «прочих допущений» (см. п. 11);
- выбора объектов-аналогов;
- принятия решения о (не)внесении корректировок;
- определения уместного уровня округления (<https://srosovet.ru/content/editor/metodicheskie-gazyasneniya.pdf>).

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

I. Законы и нормативные акты:

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

6) II. Методическая литература

- 1) Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М. Вагжатмаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с. (Университетская серия);
- 2) Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости. Родионова Н.В. Анализ и аудит, №2, 2009 г.;
- 3) Справочник оценщика недвижимости – 2021. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021;
- 4) Справочник оценщика недвижимости – 2021. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов» Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021;

- 5) Справочник оценщика недвижимости – 2019. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости». Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора, под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2019;
- 6) Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» (КО-ИНВЕСТ), вып. 120, июль 2022 г.;
- 7) Постановление Госстроя ССК от 11 мая 1983 г, № 94;
- 8) Материалы общероссийского информационно-аналитического и научно-практического журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации».

III. Специализированные информационные источники:

- 1) Официальный сайт Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Режим доступа: <http://srosovnet.ru>;
- 2) Официальный сайт Минэкономразвития. Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru/minec/main>;
- 3) Официальный сайт Федеральной Службы государственной статистики. Режим доступа: <http://www.gks.ru/>;
- 4) Официальный сайт Территориального органа Федеральной Службы государственной статистики по Ивановской области. Режим доступа: <http://ivanovo.gks.ru/>;
- 5) Портал Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. Режим доступа: <http://to37.rosreestr.ru/>;
- 6) Интернет-портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://portal.rosreestr.ru/>;
- 7) Портал газеты объявлений «Из рук в руки» <http://ivanovskaya-obl.irr.ru/>;
- 8) Портал газеты объявлений «Частник» <http://realty.ob.chastnik.ru/>;
- 9) Портал «Росриэлт» <http://www.rosrealt.ru/>;
- 10) Портал бесплатных объявлений «Avito» <https://www.avito.ru/>;
- 11) Информационная система «Центр» <http://ivanovodom.ru/>;
- 12) Портал «Яндекс.Карты». Режим доступа: <https://maps.yandex.ru>.
В отчете могут быть использованы и другие источники.

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

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

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

7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.3.1. Сведения об имущественных правах

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

Балансовая стоимость на объекты оценки не предоставлена.

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

7.3.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

В отчете оценивается право собственности

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

Сведения об объекте

| Здание | | Действие |
|--|---|----------|
| Дата обновления информации: 30.12.2020 | | |
| Общая информация | | |
| Вид объекта недвижимости | Здание | |
| Статус объекта | Актуально | |
| Кадастровый номер | 37.04.030129.684 | |
| Дата присвоения кадастрового номера | 30.12.2020 | |
| Форма собственности | Государственная субъекта РФ | |
| Характеристики объекта | | |
| Адрес (местоположение) | Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, проспект Шереметевский, дом 116 | |
| Площадь, кв.м | 20062.2 | |
| Назначение | Нежилое | |
| Количество этажей | 2-4 | |
| Количество подвальных этажей | 1 | |
| Материал наружных стен | Кирпичные | |
| Год завершения строительства | 2020 | |
| Год ввода в эксплуатацию | 2020 | |
| Сведения о кадастровой стоимости | | |
| Кадастровая стоимость (руб) | 149599614.14 | |
| Дата определения | 30.12.2020 | |
| Дата внесения | 30.12.2020 | |
| Сведения о правах и ограничениях (обременениях) | | |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 37.04.030129.684-37/078/2020-1 от 30.12.2020 Специальное управление № 37.04.030129.684-37/078/2021-4 от 04.10.2021 | |

7.3.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

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

- №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром (СБ), общая площадь 73,29 кв.м;

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

7.3.4. Местоположение и транспортная доступность

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

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

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

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

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

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

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

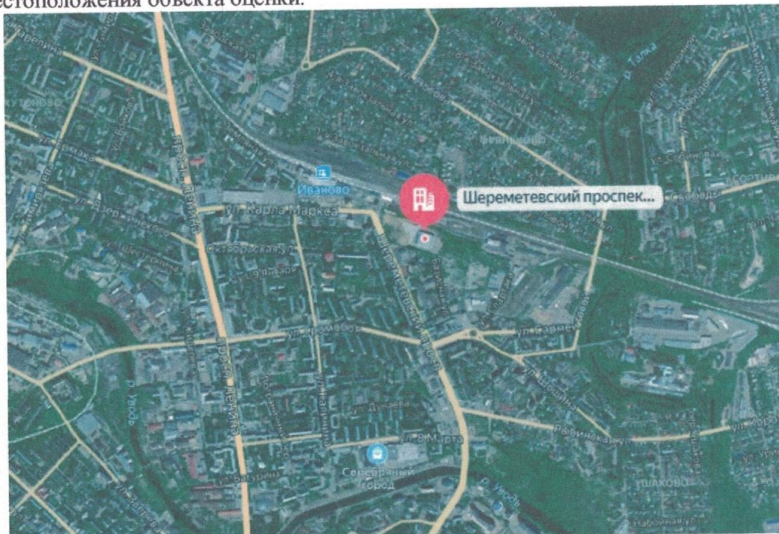


Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки (Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116)³

Таблица 8. Описание местоположения объекта оценки

| Наименование | Характеристика | Источник информации |
|---|--|--|
| Адрес | Россия, Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116 | Договор безвозмездного пользования имуществом Ивановской области №01/2021 от 13 января 2021 г. |
| Улица | пр-кт Шереметевский | Договор безвозмездного пользования имуществом Ивановской области №01/2021 от 13 января 2021 г. |
| Локальное местоположение | Объект расположен на пр-те Шереметевском, в центральном районе города | https://maps.yandex.ru , визуальный осмотр |
| Преобладающая застройка микрорайона и характеристика инфраструктуры | Преобладающая застройка – смешанная. Офисно-торговая и жилая с объектами социальной инфраструктуры (ж/д вокзал, магазины, школы и т.д.). | Визуальный осмотр |
| Транспортная и пешеходная доступность | Подъездные пути асфальтированы, находятся в хорошем состоянии. Подъезд к объекту оценки возможен в любое время года. Остановки городского транспорта находятся в 530 м от объекта. | Визуальный осмотр |

³<http://maps.yandex.ru/>

| Наименование | Характеристика | Источник информации |
|--|--|---|
| Инженерная инфраструктура | В здании имеется водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение. | Визуальный осмотр |
| Близость к транспортным магистралям | Объект оценки расположен на пр-те Шереметевском, который является одним из основных транспортных магистралей города. | https://maps.yandex.ru |
| Экологические факторы | Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические факторы не влияют. | Визуальный осмотр |
| Состояние прилегающей территории, наличие подъездных путей | Подъездные пути находятся в хорошем состоянии, ведут непосредственно к объекту оценки. Прилегающая территория благоустроена. | Визуальный осмотр |
| Дополнительная существенная информация | Не обнаружено | — |

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

7.3.5. Сведения о физических свойствах объекта оценки

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

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

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

| Наименование | Дворец игровых видов спорта |
|---|---|
| Местоположение объекта | Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116 |
| Кадастровый номер здания | 37:24:030129:684 |
| Год постройки здания | 2020 |
| Этажность | 2-4/1 |
| Площадь здания, кв. м | 1736,3 |
| Стены, перегородки | кирпичные |
| Отделка | хорошее состояние |
| Инженерные коммуникации | отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, телефон |
| Объекты оценки: | |
| Расположение в здании, наименование, площадь. | 1 этаж - №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром (СБ), общая площадь 73,29 кв.м. |
| Состояние объектов оценки | Хорошее состояние |

7.3.6. Сведения об износе

Понятие износа

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

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

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

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

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

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

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

7.3.7. Сведения об устареваниях

Понятия устаревания и обесценения

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

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

Функциональное устаревание

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

Внешнее (экономическое) обесценение

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

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

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

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

7.3.8. Анализ ликвидности объекта оценки.

Ликвидность объекта оценки, характеризуется тем, насколько быстро можно продать актив по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны

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

сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

В данном случае предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, то есть срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

Таблица 10. Факторы ликвидности

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

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

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

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

Местоположение объекта также влияет на степень его ликвидности. Оцениваемые объекты имеют выход к оживленной улице – пр. Шереметевскому, имеют хорошую транспортную доступность,

подъездные пути находятся в хорошем состоянии. Поэтому можно сделать вывод *о средней транспортной и пешеходной доступности объекта.*

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

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

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

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

7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству вариантов формируется с учетом возможности изменения:

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

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

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

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых помещений, расположенных в аналогичных зданиях, а также исходя из технических особенностей Объекта, решено рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования: офисное, торговое, производственно-складское. Согласно предоставленным Заказчиком документам, из информации, приведенной в разделе 8 настоящего отчета, следует, что объект оценки относится:

Таблица 11. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

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

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

Санкции накладывались разными странами и регионами, иногда они перекликались между собой, иногда несколько отличались. Всего насчитывается около 50 стран, участвующих в наложении антироссийских санкций, в России их законодательно назвали «недружественными». В совокупности эти страны производят около 60% мирового ввп, а только страны g7, являющиеся основными драйверами санкций — около 45% мирового ввп. Россия же производит 1,7% мирового ввп (по итогам 2021 года). Таким образом, 60% мировой экономики объединились против 1,7%.

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

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

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

Рецессия

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

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

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

Структурная трансформация экономики

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

Структурная трансформация предусматривала 4 этапа с переходом экономики на более низкий технологический уровень, однако, благодаря этому, постепенному восстановлению экономического роста. Точные сроки восстановления определены не были, но все это должно было занять несколько лет.

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

Тренды российской экономики — 2022

В 2022 году можно выделить несколько значимых трендов российской экономики.

Засекречивание показателей

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

Переориентация внешней торговли

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

Параллельный импорт

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

Импортозамещение

Другим направлением решения проблемы с обвалом импорта стало импортозамещение. Правда данный тренд звучит из уст высших чиновников уже давно, в 2022 году можно наблюдать лишь заметное усиление его значимости. По факту же, слова во многом расходятся с делом: зависимость

страны от импорта в последние годы только росла, а в отдельных ключевых отраслях она стала просто критической (до 80-90%).

Девальютизация экономики

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

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

Усиление роли Китая

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

Курс рубля

В 2022 году наблюдалась аномально высокая волатильность курса рубля.

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

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

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

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

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

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

Инфляция

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

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

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

Ключевая ставка

Банк России начал 2022 год с ключевой ставкой на уровне 8,5%. Затем 28 февраля на внеплановом заседании ставка была резко поднята до 20%. Это позволило сбить инфляцию и сдержать обвал

курса рубля. Уже с апреля ставка начала планомерно понижаться, последний раз она была понижена до 7,5% в сентябре, далее 2 заседания подряд ЦБ оставлял ее без изменений. Таким образом, на конец года ключевая ставка оказалась несколько ниже, чем на начало, но инфляция при этом выше.

Безработица

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

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

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

Фондовый рынок

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

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

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

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

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

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

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

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

Бизнес

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

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

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

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

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

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

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

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

Реальные доходы

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

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

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

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

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

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

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

8.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Продовольственные товары

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

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

Увеличение производства отдельных видов зерновых культур способствовало росту их предложения, что привело к ускорению снижения цен на гречневую крупу и замедлению роста цен на рис. Сокращение издержек производителей, произошедшее в условиях расширения предложения зерна и его дальнейшего удешевления, послужило причиной замедления роста цен на макароны.

Непродовольственные товары

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

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

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

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

Услуги

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

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

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

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

1. Годовая инфляция в Ивановской области в декабре замедлилась до 12,73% после 13,58% в ноябре и сложилась выше, чем в Центральном федеральном округе (ЦФО) и России (12,46% и 11,94% соответственно)
2. Годовой темп прироста цен на продовольственные товары в Ивановской области уменьшился.
3. Годовой темп прироста цен на непродовольственные товары снизился до 15,22% в декабре после 16,75% в ноябре.
4. В сфере услуг годовой темп прироста цен увеличился, составив в декабре 13,92% после 12,05% в ноябре.
5. Наибольшее влияние на данную динамику оказал перенос индексации тарифов на услуги ЖКХ с 1 июля 2023 г. на 1 декабря 2022 г., что повлекло за собой ускорение роста цен на жилищно-коммунальные услуги.

8.3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Определение сегмента рынка

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

обороны и др.;

- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Таблица 12. Классификация рынков недвижимости

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

Можно выделить следующие группы участников рынка недвижимости:

1. Основная группа - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:
 - агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
 - информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.
3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода - через перепродажу, аренду и т.д.
4. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.
5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости ремонтные организации.
7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.
8. Важный участник рынка недвижимости - государство, функция которого - регулировать рынок и устанавливать правила игры.

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

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

Продажа муниципальных объектов осуществляется только на аукционах. При этом экспозиция объектов на рынке составляет не более 2 месяцев (с момента объявления торгов и до их проведения) и не во всех случаях может считаться достаточным маркетинговым периодом. Отсутствие же активной рекламы без проведения специальных маркетинговых исследований с адресной работой с потенциальными покупателями, в том числе и за пределами города, не позволяют говорить об адекватном марке-

тинге при продаже муниципальных объектов. Таким образом, нарушение одного из существенных требований концепции рыночной стоимости не позволяет интерпретировать цены на торгах как отражение последней.

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

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

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

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

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

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

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

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

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

Таблица 13. Данные о предложениях аренды объектов торгово-офисного назначения

| Дата | Назначение | Общая пл. | Адрес | Цена 1 кв.м, руб в месяц | Цена, руб в мес | Цена 1 кв.м, руб в месяц | Источник |
|--------|--------------------|-----------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|---|
| мар.23 | торговое помещение | 300 | г. Иваново, пл. Революции, 8А | 1000 | 300000 | 12000 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_ot_12_do_1000_m_637580736 |
| фев.23 | торговое помещение | 134 | г. Иваново, пр.Ленина, д. 47 | 750 | 100500 | 9000 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_134_m_2202869866 |
| фев.23 | торговое помещение | 150 | г. Иваново, пр. Текстильщиков, 80 | 650 | 97500 | 7800 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_150_m_1381634994 |
| мар.23 | офисное помещение | 17 | г. Иваново, ул. Крутицкая, 2 | 650 | 11050 | 7800 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_17_m2_829988214 |
| мар.23 | офисное помещение | 11,4 | г. Иваново, ул. Арсения, 37 | 614 | 7000 | 7368 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_11.4_m_2294375191 |

| | | | | | | | |
|--------|---------------------------------|-------|--|------|--------|-------|---|
| мар.23 | офисное помещение | 18 | г. Иваново, ул. Советская, д.49 | 500 | 9000 | 6000 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/ofis_18_m_2795372353 |
| янв.23 | офисное помещение | 33 | г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д.83 | 300 | 9900 | 3600 | https://onreal.ru/ivanovo/arenda-ofisa/58780150 |
| мар.23 | офисное помещение | 30 | г. Иваново, ул. Б.Хмельницкого, 83 | 400 | 12000 | 4800 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/ofis_30_m_700907660 |
| мар.23 | свободного назначения | 186 | г. Иваново, ул. Красногвардейская, 13/7 | 350 | 200000 | 4200 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/svobodnogo_naznacheniya_186_m_2931740184 |
| мар.23 | свободного назначения | 500 | г. Иваново, пр.Ленина, д. 8 | 800 | 400000 | 9600 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/svobodnogo_naznacheniya_500_m_2573756171 |
| мар.23 | свободного назначения | 150 | г. Иваново, ул. Смирнова, д.9 | 527 | 79050 | 6324 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/svobodnogo_naznacheniya_150_m_2745052258 |
| мар.23 | торговое помещение | 17,5 | г. Иваново, ул. Кр.Армии, д.1 | 800 | 14000 | 9600 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/torgovaya_ploshchad_17.5_m_2577183754 |
| мар.23 | свободного назначения | 20 | г. Иваново, пр. Строителей, 25 | 1000 | 20000 | 12000 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/svobodnogo_naznacheniya_20_m_2879832094 |
| мар.23 | офисное помещение | 8 | г. Иваново, ул. П.Коммуны, д.3А | 625 | 5000 | 7500 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/ofis_1897708650 |
| мар.23 | офисное помещение | 19,25 | г. Иваново, ул. Велижская, д.1 | 650 | 12513 | 7800 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/ofis_19.25_m_2246670832 |
| мар.23 | офисное помещение | 77,8 | г. Иваново, ул. Пушкина, д.2 | 520 | 40456 | 6240 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/ofis_77.8_m_579685388 |
| мар.23 | помещение свободного назначения | 65 | г. Иваново, пр.Ленина, д. 94 | 1231 | 80015 | 14772 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/nezhiloe_v_tsentre_prospekt_lenina_65_m_2824252116 |
| мар.23 | офисное помещение | 5 | г. Иваново, ул. Почтовая, д.9/37 | 1200 | 6000 | 14400 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/svobodnogo_naznacheniya_5_m_2811766814 |
| мар.23 | офисное помещение | 32 | г. Иваново, ул. 8 Марта, д.32А | 650 | 20800 | 7800 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/ofis_32_m_2724456556 |
| мар.23 | помещение свободного назначения | 70 | г. Иваново, ул. Ташкентская, д.83 | 600 | 42000 | 7200 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/nezhiloe_pomeschenie_70_m_1403141723 |
| мар.23 | помещение свободного назначения | 80 | г. Иваново, пр.Ленина, д. 102 | 550 | 44000 | 6600 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/sdam_pomeschenie_80_m_2447736717 |
| мар.23 | торговое помещение | 190 | г. Иваново, ул. Степанова, д.3 | 700 | 133000 | 8400 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/arenda_ofisa_190_m_1103508467 |
| мар.23 | помещение свободного назначения | 45 | г. Иваново, пр. Шереметевский, д.24 | 1333 | 59985 | 15996 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/ofis_45_m_2538524270 |
| мар.23 | торговое помещение | 40 | г. Иваново, ул. Лежневская, д.163 | 1000 | 40000 | 12000 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/torgovaya_ploshchad_40_m_2225242208 |
| фев.23 | торговое помещение | 65 | г. Иваново, ул. Велижская, д.57 | 608 | 39520 | 7296 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/svobodnogo_naznacheniya_65_m_2821103842 |
| мар.23 | помещение свободного назначения | 55 | г. Иваново, ул. Батурина, д.27 | 727 | 39985 | 8724 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo/st/svobodnogo_naznacheniya_55_m_2885289792 |

| | | | | | | | |
|--------|---|-------|--|------|---------|-------|---|
| мар.23 | торговое помещение | 140 | г. Иваново, ул. Куконковых, д.141 | 700 | 98000 | 8400 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovaya_ploshchad_140_m_2343713487 |
| мар.23 | помещение свободного назначения | 400 | г. Иваново, ул. П.Коммуны, д.3А | 600 | 240000 | 7200 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_400_m_2341990707 |
| мар.23 | помещение свободного назначения | 450 | г. Иваново, ул. 10 Августа, д.1 | 600 | 270000 | 7200 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_450_m_2995931289 |
| мар.23 | Здание свободного назначения (общественное питание) | 40,5 | г. Иваново, ул. Гнедина, д.21А | 864 | 34992 | 10368 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_40.5_m_2659851017 |
| апр.23 | торговое помещение | 100 | г. Иваново, пр-т Ленина, д.47 | 750 | 75000 | 9000 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_1184295824 |
| мар.23 | торговое помещение, помещение общественного питания | 325 | г. Иваново, пл. Революции, д.2/1 | 1000 | 325000 | 12000 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/obschepit_325_m_2778028084 |
| мар.23 | торговое помещение, помещение общественного питания | 43 | г. Иваново, пр-т Ленина, д.7 | 1200 | 51600 | 14400 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_43_m_2268726682 |
| мар.23 | помещение свободного назначения | 130,6 | г. Иваново, ул. Зеленая, д.41 | 842 | 109965 | 10104 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovaya_ploshchad_ot_30_m_2343915982 |
| мар.23 | помещение свободного назначения | 6 | г. Иваново, пр. Текстильщиков, д.80 | 2500 | 15000 | 30000 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovaya_ploshchad_6_m_1242249825 |
| мар.23 | торговое помещение | 60 | г. Иваново, ул. Велижская, д.47 | 1000 | 60000 | 12000 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovaya_ploshchad_60_m_2535050804 |
| мар.23 | помещение свободного назначения | 42,4 | г. Иваново, пр. Текстильщиков, д.5Б | 1061 | 44986 | 12732 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovaya_ploshchad_42.4_m_2549585434 |
| мар.23 | торговое помещение, помещение общественного питания | 16 | г. Иваново, пр-т Ленина, д.108 | 2500 | 40000 | 30000 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/pod_obschepit_na_krasnoy_linii_2597911627 |
| мар.23 | здание торговое | 23,5 | г. Иваново, ул. Куконковых, д.132 | 2000 | 47000 | 24000 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_23.5_m_2856541954 |
| мар.23 | помещение свободного назначения | 4 | г. Иваново, ул. Демьяна Бедного, д.113 | 1500 | 6000 | 18000 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/svobodnogo_naznacheniya_4_m_2311737984 |
| мар.23 | торговое помещение | 2099 | г. Иваново, пр. Шереметевский, д.89 | 900 | 1889100 | 10800 | https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimo_st/torgovaya_ploshchad_ot_2_m_do_2099_m_1869789444 |

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

Таблица 14. Структура предложений по аренде недвижимости по площади

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

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

Таблица 15. Анализ предложений по аренде торгово-офисных помещений

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

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

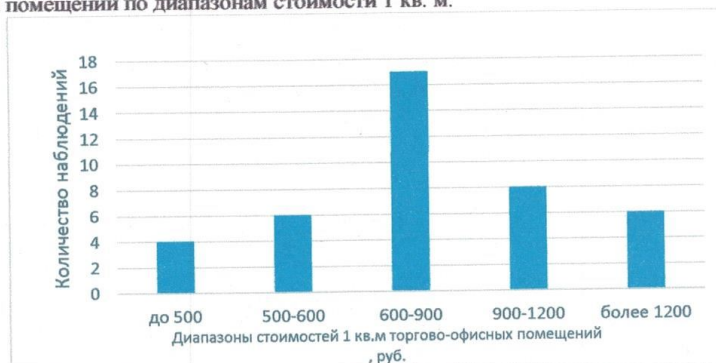


Рисунок 2. Распределение предложений по аренде торгово-офисных помещений по стоимости квадратного метра

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

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

Таблица 16. Основные выводы по итогам анализа рынка г. Иваново

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

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

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

1. Местоположение объекта.

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

Корректировка на местоположение применяется согласно Справочнику недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного под-

хода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 134-136.

Таблица 17. Скидки на местоположение объекта оценки по отношению районов города

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

2. Площадь объекта.

Расчет корректировки на площадь нежилого помещения

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

Таблица 18. Корректировка на площадь объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки

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

3. Время продажи/предложения.

В качестве параметра, отражающим темпы изменения стоимости объектов во времени, был выбран ежемесячный показатель инфляции⁵.

Таблица уровня инфляции по месяцам в годовом исчислении

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

| Год | Янв | Фев | Мар | Апр | Май | Июн | Июл | Авг | Сен | Окт | Ноя | Дек | Всего |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2023 | 11.76 | 10.97 | 3.51 | 2.30 | | | | | | | | | 2.07 |
| 2022 | 8.74 | 9.16 | 16.70 | 17.83 | 17.11 | 15.90 | 15.09 | 14.30 | 13.67 | 12.63 | 11.97 | 11.92 | 11.92 |
| 2021 | 5.19 | 5.67 | 5.78 | 5.52 | 6.01 | 6.51 | 6.47 | 6.69 | 7.41 | 8.14 | 8.40 | 8.39 | 8.39 |

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной

торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Обоснование корректировки для офисно-торговой недвижимости принято согласно рекомендациям, согласно Справочнику недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты. Корректирующие

⁵ <https://уровень-инфляции.рф/таблицы-инфляции>

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 460-463.

Таблица 19. Скидки на торг. Активный рынок.

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

Таблица 20. Скидки на торг. Неактивный рынок.

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

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Размер корректировки индивидуален и рассчитывается на основе инструментов инвестиционного анализа и степени влияния на стоимость.

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

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату согласно договора аренды;

- получение покупателем кредита у финансовой структуры для аренды объектов недвижимости;
- рассрочка платежа, предоставляемая арендодателем арендатору

Рассрочка платежа, предоставляемая арендодателем арендатору, в каждом случае предоставляется индивидуально, поэтому и диапазоны корректировок определяются также индивидуально на основе инструментов инвестиционного анализа.

7. Условия заключения договора аренды (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки арендной ставки при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых

нетипичной мотивацией сдачи недвижимости в аренду. Размер корректировки индивидуален и рассчитывается на основе инструментов инвестиционного анализа.

8. Тип объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от типа объекта. Обоснование корректировки для принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 347.

Таблица 21. Корректировка на тип объекта

| Показатель | Среднее | Расширенный интервал | | Доверительный интервал | |
|--|---------|--------------------------|------|------------------------|------|
| | | Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки. | 0,93 | 0,92 | 0,93 | 0,88 | 0,97 |

9. Тип площади. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от типа площади. Обоснование корректировки для принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 362-363.

Таблица 22. Корректировка на тип площади

| Показатель | Среднее | Доверительный интервал | | Расширенный интервал | |
|--|---------|--------------------------|------|----------------------|------|
| | | Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади. | 0,68 | 0,65 | 0,71 | 0,50 | 0,88 |

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

11. Наличие отдельного входа. Как правило стоимость офисно-торговых объектов зависит от наличия отдельного входа. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 386.

Таблица 23. Корректировка на наличие отдельного входа

| Показатель | Среднее | Доверительный интервал | | Расширенный интервал | |
|--|---------|--------------------------|------|----------------------|-----|
| | | Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом. | 0,94 | 0,93 | 0,95 | 0,87 | 1,0 |

12. Этажность здания. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от этажности (этажа расположения) недвижимости: помещения на верхних этажах стоят дешевле помещений, расположенных на первом этаже. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 369.