

Специализированная оценочная фирма

АСЭКСПЕРТ

ИНН/КПП 3702636723 / 370201001 ОГРН 1103702030376
г. Иваново, ул. Смирнова, д.83, оф. 9, тел. (4932) 30-59-98, 30-59-78, asexpert37@mail.ru.

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ **№ 153/08/2022**

РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ИВАНОВО,
ПРОЕЗД 5-Й, ДОМ 18/56

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

05 АВГУСТА 2022 Г.
03 АВГУСТА 2022 Г.

Г. ИВАНОВО

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	3
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	6
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	9
5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
5.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	12
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	13
8.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
8.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ	14
8.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8.5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
8.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
9.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	23
9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ	24
9.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ИВАНОВО	26
9.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ	32
9.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	39
10.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	40
10.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	53
10.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	54
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	58
11.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	58
11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	59
11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	62
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	63

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 153/08/2022 от 03 августа 2022 года.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

Объект оценки	Объект недвижимости состоящий из: 1). Объект капитального строительства - нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 1855,9 кв. м, кадастровый (условный) номер: 37:24:030545:121. Адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, проезд 5-й, дом 18/56. 2) Оборудование - Лифт больничный, грузопассажирский.		
Состав объекта оценки	Параметры	Содержание	Источник информации
	Местоположение объекта	Ивановская обл., г. Иваново, проезд 5-й, дом 18/56	Свидетельство о ГРП серия 37-СС №266841 от 18 февраля 2013 г.; технический паспорт здания от 29.09.2008 г.; визуальный осмотр
	Наименование	Нежилое здание	
	Общая площадь, кв. м	1855,9	
	Кадастровый номер	37:24:030545:121	
	Кадастровая стоимость, руб.	24 945 911,08	
	Год постройки	1953	
	Количество этажей	Наземных – 2, подземных - 1	
	Стены	Кирпичные	
	Инженерные коммуникации	Не подключены	
	Техническое состояние	Неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт	
	Параметры	Содержание	Источник информации
	Местоположение объекта	Ивановская обл., г. Иваново, проезд 5-й, дом 18/56	визуальный осмотр
	Наименование	Лифт больничный, грузопассажирский	
	Техническое состояние	Нерабочее состояние, требуется капитальный ремонт	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	<p>В отчете оценивается право собственности</p> <p>Объект капитального строительства с кадастровым номером 37:24:030545:121 находится в собственности Ивановской области, закреплен на праве оперативного управления за областным государственным казенным учреждением «Управление по обеспечению защиты населения и пожарной безопасности Ивановской области», ИНН: 3702065660, ОГРН: 1053701002475, согласно свидетельству о государственной регистрации права серия 37-СС №266841 от 18 февраля 2013 г.</p> <p>Согласно вышеуказанным документам, а также данным портала https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online в отношении объектf недвижимости с кадастровым номером 37:24:030545:121 ограничения (обременения) не зарегистрированы.</p>		

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

Таблица 2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта разными подходами

Наименование объектов	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная разными подходами, с учетом НДС, руб.		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Объект капитального строительства - нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 1855,9 кв.м., кадастровый (условный) номер:	11 167 358	Не применялся, обоснован отказ	10 887 229

Наименование объектов	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная разными подходами, с учетом НДС, руб.		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
37:24:030545:121. Адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, проезд 5-й, дом 18/56			
Оборудование – Лифт больничный, грузопассажирский	116 736	Не применялся, обоснован отказ	Не применялся, обоснован отказ

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ИВАНОВО, УЛ. ПРОЕЗД 5-Й, ДОМ 18/56, ПО СОСТОЯНИЮ НА 03 АВГУСТА 2022 ГОДА СОСТАВЛЯЕТ:

11 070 000 (ОДИННАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, С УЧЕТОМ НДС, ИЛИ

**9 225 000 (ДЕВЯТЬ МИЛЛИОНОВ ДВЕСТИ ДВАДЦАТЬ ПЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, БЕЗ УЧЕТА НДС,
НДС СОСТАВЛЯЕТ – 1 845 000 (ОДИН МИЛЛИОН ВОСЕМЬСОТ СОРОК ПЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ.**

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ – ЛИФТА БОЛЬНИЧНОГО, ГРУЗОПАССАЖИРСКОГО, ПО СОСТОЯНИЮ НА 03 АВГУСТА 2022 ГОДА СОСТАВЛЯЕТ:

117 000 (СТО СЕМНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, С УЧЕТОМ НДС, ИЛИ

97 500 (ДЕВЯНОСТО СЕМЬ ТЫСЯЧ ПЯТЬСОТ) РУБЛЕЙ, БЕЗ УЧЕТА НДС,

НДС СОСТАВЛЯЕТ – 19 500 (ДЕВЯТНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ПЯТЬСОТ) РУБЛЕЙ.

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 продажи.

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. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3. Задание на оценку

Объект оценки	<p>Объект недвижимости состоящий из:</p> <p>1). Объект капитального строительства - нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 1855,9 кв. м, кадастровый (условный) номер: 37:24:030545:121. Адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, проезд 5-й, дом 18/56.</p> <p>2) Оборудование - Лифт больничный, грузопассажирский.</p>
---------------	--



Состав объекта оценки	Параметры	Содержание	Источник информации
	Местоположение объекта	Ивановская обл., г. Иваново, проезд 5-й, дом 18/56	Свидетельство о ГРП серия 37-СС №266841 от 18 февраля 2013 г.; технический паспорт здания от 29.09.2008 г.; визуальный осмотр
	Наименование	Нежилое здание	
	Общая площадь, кв. м	1855,9	
	Кадастровый номер	37:24:030545:121	
	Кадастровая стоимость, руб.	24 945 911,08	
	Год постройки	1953	
	Количество этажей	Надземных – 2, подземных - 1	
	Стены	Кирпичные	
	Инженерные коммуникации	Не подключены	
Техническое состояние	Неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт		
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Параметры	Содержание	Источник информации
	Местоположение объекта	Ивановская обл., г. Иваново, проезд 5-й, дом 18/56	визуальный осмотр
	Наименование	Лифт больничный, грузопассажирский	
	Техническое состояние	Нерабочее состояние, требуется капитальный ремонт	
	В отчете оценивается право собственности Объект капитального строительства с кадастровым номером 37:24:030545:121 находится в собственности Ивановской области, закреплена на праве оперативного управления за областным государственным казенным учреждением «Управление по обеспечению защиты населения и пожарной безопасности Ивановской области», ИНН: 3702065660, ОГРН: 1053701002475, согласно свидетельству о государственной регистрации права серия 37-СС №266841 от 18 февраля 2013 г. Согласно вышеуказанным документам, а также данным портала https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 37:24:030545:121 ограничения (обременения) не зарегистрированы.		
Цель и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для продажи. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).		
Вид стоимости	Рыночная стоимость		
Дата оценки	03 августа 2022 г.		
Допущения, на которых должна основываться оценка	Информация, взятая из открытых источников, считается достоверной, не содержащей скрытых факторов, которые могут существенно повлиять на её понимание. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной. Размер вознагражде-		

	<p>ния 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>
<p>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</p>	<p>Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.</p> <p>Отраслевые эксперты при проведении работ не привлекаются.</p> <p>В ходе проведения оценки не требуется указать прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем и определить размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки</p>

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

3.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- 1) Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297;
- 2) Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298;
- 3) Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299;
- 4) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 года N 611.
- 5) Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328.

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

3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Общие понятия оценки

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

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Подходы к оценке

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 1).

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

1. *Сравнительный подход* - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

2. *Доходный подход* - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

3. *Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО № 2).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Виды стоимости

Ниже приведены виды стоимости объекта оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 2).

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость; справедливая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Справедливая стоимость (п.9 IFRS13)- это цена, которая была получена или уплачена в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

При определении справедливой стоимости учитываются, в частности:

-характеристики объекта и возможные ограничения на продажу и использование (п.11 IFRS13);

-текущие рыночные условия на основном для актива рынке, а при его отсутствии- на наиболее выгодном рынке (п.15, 16 IFRS13);

-действия участников рынка в своих лучших экономических интересах.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. 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.

2. 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 оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводилась.

3. 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, входящее в состав пред-

приятия, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Заказчиком предоставлены данные об обременениях оцениваемого объекта.

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

5. 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.

6. 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.

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

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

9. 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 отдельно, 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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 неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки. 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.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 4. Сведения о заказчике

Полное наименование заказчика	Областное государственное казенное учреждение «Управление по обеспечению защиты населения и пожарной безопасности Ивановской области»
Сокращенное наименование	ОГКУ «Управление по обеспечению защиты населения и пожарной безопасности Ивановской области»
ОГРН	1053701002475
Дата государственной регистрации	17.01.2005 г.
Место нахождения заказчика	153000, г. Иваново, пл. Революции, дом 2/1, офис 264

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5. Сведения об оценщике

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

	<p>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> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 019930-2 от 31 мая 2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 31 мая 2021 г. № 201, сроком на 3 года, 007668 – КА2.</p>
<p>Сведения о страховании гражданской ответственности</p>	<p>Профессиональная ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Полис №433-561-031624/22 от 25.03.2022 г., лимит ответственности 5 000 000 рублей. Срок страхования с 26.03.2022 г. по 25.03.2023 г.</p>
<p>Стаж работы в оценочной деятельности</p>	<p>Стаж работы в оценочной деятельности с 1999 года.</p>
<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<p>Настоящим оценщик Астраханцев Г.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Астраханцев Г.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Астраханцев Г.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

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

Таблица 6. 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.

6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

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

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Таблица 7. Этапы оценки

Наименование этапа	Факт выполнения
1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено

Наименование этапа	Факт выполнения
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
5. Составление отчета об оценке	Проведено

Таблица 8. Анализ информации

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок).	Выполнено, перечень документов отражен в п.7 Отчета
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия фактического состояния объекта оценки характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах	Проведено, п.9 Отчета при описании объекта оценки. Расхождений между фактическим состоянием объекта оценки и информации, отраженной в документах, не выявлено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, а также на основании портала Росреестра, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено, п 9 Отчета при описании объекта оценки. В отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 37:24:030545:121, 37:24:030545:354 ограничения не зарегистрированы.
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании данных Заказчика, а также на основании налогового законодательства	Проведено, при анализе возможности применения доходного подхода

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. 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) II. Методическая литература

- 1) Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М. Вагжагмаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с. (Университетская серия);
- 2) Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Сравнительный подход, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.;
- 3) Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.;
- 4) Справочник оценщика недвижимости «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019 г.;
- 5) Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» (КО-ИНВЕСТ), вып. 114, 2021 г.
- 6) Материалы общероссийского информационно-аналитического и научно-практического журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации».

III. Специализированные информационные источники:

- 1) Официальный сайт Ассоциации «Экспертный совет». Режим доступа: <http://srosoret.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) Интернет-портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://portal.rosreestr.ru/>;
- 6) Портал газеты объявлений «Частник» <http://realty.ob.chastnik.ru/>;
- 7) Портал «Росриэлт» <http://www.rosrealt.ru/>;
- 8) Портал бесплатных объявлений «Авито» <https://www.avito.ru/>;

В отчете могут быть использованы и другие источники информации.

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

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

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 37-СС №266841;
2. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.08.2021 г.;
3. Копия технического паспорта от 29.09.2008 г.;

8.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ

В соответствии с п. 3 ФСО-3 отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а

также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

Согласно п. 5 ФСО-3 при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

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

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

Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

8.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1. Сведения об имущественных правах

Объект недвижимости состоящий из:

1). Объект капитального строительства - нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 1855,9 кв.м, кадастровый (условный) номер: 37:24:030545:121. Адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, проезд 5-й, дом 18/56.

2). Лифт больничный, грузопассажирский. Адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, г. Иваново, проезд 5-й, дом 18/56.

Объект капитального строительства с кадастровым номером 37:24:030545:121 находится в собственности Ивановской области, закреплен на праве оперативного управления за областным государственным казенным учреждением «Управление по обеспечению защиты населения и пожарной безопасности Ивановской области», ИНН: 3702065660, ОГРН: 1053701002475, согласно свидетельству о государственной регистрации права серия 37-СС №266841 от 18 февраля 2013 г.


Данные о балансовой (остаточной) стоимости объекта оценки Заказчиком не предоставлены.

В настоящем отчете оценивается право собственности на объект оценки.

8.4.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно свидетельству о государственной регистрации права серия 37-СС №266841 от 18 февраля 2013 г., а также данным портала <https://rosreestr.ru> в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 37:24:030545:121 ограничения (обременения) не зарегистрированы.

Сведения об объекте

 Здание	Ивановская область, Ивановский район, г. Иваново, проезд 5-й д. 18/56
Датум: 01.04.2023	
Общая информация	
Тип объекта	Здание
Страна	Россия
Область субъекта	Ивановская
Муниципальный район	Ивановский
Муниципальное образование	Ивановский район
Муниципальный округ	Ивановский район
Муниципальный район	Ивановский район
Муниципальное образование	Ивановский район
Муниципальный округ	Ивановский район
Характеристики объекта	
Адрес объекта (полный)	Ивановская область, г. Иваново, проезд 5-й д. 18/56
Площадь участка	12333 м²
Площадь здания	назначение
Площадь помещений	2
Площадь помещений в здании	1
Муниципальный район	Ивановский
Муниципальное образование	Ивановский район
Муниципальный округ	Ивановский район
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровый номер участка	50:08:0080301:001
Дата определения	10.10.2019
Сумма стоимости	10 140 000 руб.
Данные присвоенные номера	
Инвентарный номер	50:08:0080301:001
Кадастровый номер	50:08:0080301:001
Муниципальный номер	18/56
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:08:0080301:001/001/2019/001/2019
	Специальное ограничение № 50:08:0080301:001/001/2019/001/2019

8.4.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект капитального строительства с кадастровым номером 50:08:0080301:001 не эксплуатируется, так как находится в неудовлетворительном состоянии. На основании визуального осмотра, к зданию подведены инженерные коммуникации, в частности имеется электроснабжение, теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация.

8.5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.5.1. Местоположение и транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: Ивановская область, г. Иваново, 5-й Проезд, дом 18/56.

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.

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 настоящее время ускоренными темпами развивается торговля и сфера услуг. В городе существует большое количество торговых центров, разветвленная сеть ресторанов быстрого питания и ночных клубов. Существуют предпосылки для развития туризма.

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

В результате визуального осмотра были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объекта оценки. Описание местоположения объекта оценки представлено в следующей таблице и на рис. 1¹:

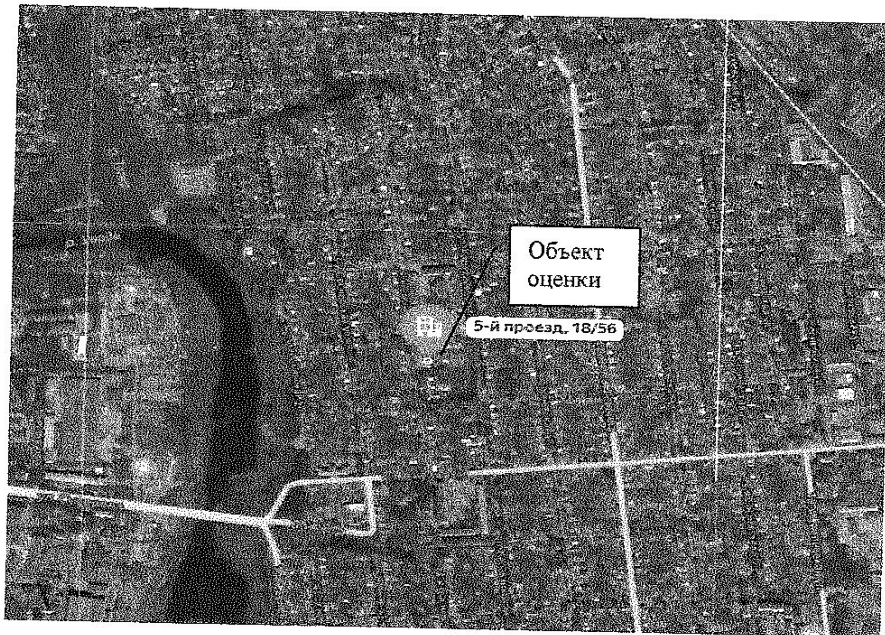


Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки



Рисунок 2. Месторасположение объекта оценки согласно <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

¹ <https://maps.yandex.ru>

Таблица 9. Описание местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Россия, Ивановская область, г. Иваново, 5-й Проезд, дом 18/56	Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-СС №266841 от 18 февраля 2013 г., выписка из ЕГРН от 04 августа 2021 г.
Улица	5-й Проезд	Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-СС №266841 от 18 февраля 2013 г., выписка из ЕГРН от 04 августа 2021 г.
Локальное местоположение	Объект удален от центра города.	Данные сервиса «Яндекс.Карты»
Преобладающая застройка микрорайона	Преобладающая застройка – смешанная. В непосредственной близости от объекта оценки расположены многоэтажные и одноэтажные жилые дома, школы и другие объекты социальной инфраструктуры	Визуальный осмотр
Транспортная и пешеходная доступность	Подъездные пути асфальтированы, находятся в удовлетворительном состоянии.	Визуальный осмотр
Характеристика социальной инфраструктуры	Инфраструктура самого земельного характеризуется как умеренно развитая. В непосредственной близости от объекта оценки расположены многоэтажные и одноэтажные жилые дома, школы и другие объекты социальной инфраструктуры	Визуальный осмотр, рис. 3
Близость к транспортным магистралям	Объект оценки расположен приблизительно в 700 метрах от улицы Суворова, которая является оживленной автомагистралью города, остановки автотранспорта находятся в 550 м.	Визуальный осмотр, рис. 3
Экологические факторы	Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические факторы не влияют.	Визуальный осмотр
Состояние прилегающей территории, наличие подъездных путей	Подъездные пути асфальтированы, находятся в удовлетворительном состоянии, ведут непосредственно к земельному участку. Прилегающая к участку территория благоустроена.	Визуальный осмотр
Дополнительная существенная информация	Не обнаружено	–

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

8.5.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 10. Общая характеристика объекта капитального строительства с кадастровым номером 37:24:030545:121

Параметры	Содержание
Местоположение объекта	Ивановская обл., г. Иваново, проезд 5-й, дом 18/56
Наименование	Нежилое здание
Общая площадь, кв.м.	1855,9

Кадастровый номер	37:24:030545:121
Кадастровая стоимость, руб.	24 945 911,08
Год постройки	1953
Количество этажей	Наземных – 2, подземных - 1
Стены	Кирпичные
Инженерные коммуникации	Не подключены
Техническое состояние	Неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт

8.5.3. 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.

Физический износ определяется на основании справочника ВСН 53-86(р).

Таблица 15. Расчет физического износа здания

Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Техническое состояние	Удельный вес КЭ в строении (%) по таблице справочника Ко-Инвест «Общественные здания», 2016	Физический износ КЭ (%)	Удельный вес физического износа КЭ в износе всего объекта (%)
Фундаменты (подземная часть)	Следы увлажнения цоколя, трещины	4,01%	80%	3,208%
Стены наружные	Ослабление кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей	17,00%	80%	13,600%
Внутренние стены	Разрушение кладки местами	10,00%	80%	8,000%
Перекрытия и покрытия	Множественные глубокие трещины, заметный прогиб плит, конструкция на грани разрушения, которое местами уже началось	18,99%	80%	15,192%
Кровля	Массовые протечки, коррозия, ослабление креплений, разрушение ограждающей решетки	1,98%	80%	3,208%
Проемы	Оконные переплеты разошлись, почти полностью отсутствует остекление, местное разрушение дверных полотен и коробок	8,02%	80%	13,600%
Полы	Отсутствуют	7,00%	100%	8,000%
Отделка	Полностью утрачена	7,00%	100%	15,192%
Прочие конструкции	Марши площадок имеют местные разрушения, ограждающие решетки расшатаны и местами отсутствуют, пользование лестницей опасно	4,01%	80%	1,584%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	Отсутствует	9,91%	100%	6,416%
Водоснабжение и канализация	Отсутствует	5,20%	100%	7,000%
Электроосвещение	Отсутствует	5,29%	100%	7,000%
Слаботочные системы	Отсутствует	1,59%	100%	3,208%
Итого:		100%		87,20%

Физический износ здания округленно составляет 87%.

8.5.4. Сведения об устареваниях

Понятие устаревания

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

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

Функциональное устаревание

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведёт к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Функциональное устаревание первой формы наиболее характерно для машин и сооружений, которые в своей основной конструкции в течение длительного времени не претерпевают серьёзных изменений. Вторая форма функционального износа связана с появлением новой, более производительной и экономичной техники в результате научно-технического прогресса. Возрастает её эффективность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации управления, большей надёжности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей техники безопасности труда и т. д. Это ведёт к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с относительным снижением их эффективности. Вторая форма функционального устаревания действует с наибольшей силой в первый период введения новых машин, установок, приборов; она особенно характерна для машинной техники. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды подвергаются функциональному устареванию одновременно в обеих формах.

Функциональное устаревание также может наблюдаться также в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества.

Внешнее (экономическое) устаревание

Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей.

Характеристика устаревания объекта оценки

Устаревание, понимаемое как потеря стоимости имущества в связи с функциональным и внешним обесценением. Элементы отделки нежилых помещений выполнены с применением материалов, актуальных для времени строительства объекта.

Экономические внешние факторы. Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с дру-

гими 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 и внешнее устаревание объекта оценки не выявлено.

8.5.5. Анализ ликвидности объекта оценки.

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. В данном случае предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделок по продаже, то есть срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публично предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки. Для анализа ликвидности Объекта оценим следующие факторы, оказывающие влияние на время ликвидности.

Таблица 11. Факторы ликвидности

Показатели	Высокая ликвидность	Средняя ликвидность	Низкая ликвидность
Наличие и величина спроса	Много продавцов и покупателей	Небольшое количество покупателей и продавцов	Спрос и предложение носит единичный характер
Эластичность спроса	Высокая эластичность	Средняя эластичность спроса по цене	Низкая эластичность
Функциональная пригодность объекта и соответствие современным технологиям	Объект функционально пригоден, способен приносить валовый доход длительное время без капиталовложений	Объект функционально пригоден, способен приносить валовый доход без крупных дополнительных капиталовложений	Объект функционально непригоден, необходимы крупные дополнительные капиталовложения
Местоположение объекта	Отличная транспортная и пешеходная доступность объекта	Средняя транспортная и пешеходная доступность	Объект находится далеко от транспортных магистралей и пешеходных путей
Площадь объекта оценки	Площадь объекта аналогична площади наиболее ликвидных объектов	Площадь объекта сопоставима с площадью объектов-аналогов	Площадь объекта намного превышает площадь объектов-аналогов
Примерный срок реализации, мес.	До 2	2-6	7 - 18

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Рынок торгово-офисных объектов г. Иваново умеренно развит. Однако объекты в неудовлетворительном состоянии встречаются нечасто, поэтому можно отметить, что спрос и предложение носит единичный характер.

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

Состояние имущества на предмет износа. Изношенный объект оценки в меньшей степени ликвиден, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Оцениваемому зданию требуется капитальный ремонт. *Объект функционально непригоден, необходимы крупные дополнительные капиталовложения.*

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

Площадь объекта оценки сравнивается с объектами-аналогами, которые представлены на рынке. При существенном превышении площади объекта над предлагаемыми на рынке, степень ликвидности объекта снижается. *Согласно данным о сделках и предложениях на рынке площадь объекта оценки сопоставим с аналогами.*

Таким образом, на основании проведенного анализа оценщик пришел к выводу о том, что объект оценки может относиться к группе низколиквидного имущества со сроком реализации **7-18 месяцев** (большее количество факторов наблюдается в зоне низкой ликвидности).

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

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

8.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Согласно предоставленным документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками, **Объект оценки может рассматриваться как нежилое здание свободного назначения.**

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

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

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости состоит из пяти этапов:

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

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта исследования осуществляется на основе кадастровой выписки объекта и технического паспорта.

Список соответствующих законодательству вариантов формируется с учетом возможности изменения:

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

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

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

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

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых помещений, расположенных в аналогичных зданиях, а также исходя из технических особенностей Объекта оценки, решено рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объектов, следующие виды использования: офисное, торговое, производственно-складское. Согласно предоставленным документам, из информации, приведенной в разделе 8.4. настоящего отчета, следует, что объект оценки относится к недвижимости торгово-офисного назначения.

Таблица 12. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Таким образом, согласно проведенному анализу, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является торгово-офисное назначение.

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

9.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В 2021-м экономика России сумела оправиться от вызванного пандемией прошлого года спада. Объём ВВП страны по итогам уходящего года может вырасти сразу на 4,5%. При этом уровень безработицы опустился ниже докризисных значений, бюджет стал профицитным, а реальные располагаемые доходы граждан вернулись к росту. Ускоренное восстановление показателей специалисты объясняют особенностями структуры российской экономики, а также новыми мерами властей по поддержке населения и бизнеса. Ключевым вызовом 2021 года эксперты называют рекордный за шесть лет рост инфляции. Впрочем, за счёт действий Центробанка и правительства потребительские цены могут стабилизироваться уже в 2022-м, не исключают экономисты.

В 2021 году Россия, как и большинство государств мира, начала оправляться от вызванного пандемией экономического кризиса. Если по итогам 2020-го объём валового внутреннего продукта страны сократился на 3%, то в 2021-м, согласно прогнозу Центробанка, ВВП увеличится на 4,5%.

Как следует из материалов Росстата, ещё до начала пандемии коронавируса уровень безработицы в России находился вблизи 4,6—4,7%. В середине 2020 года значение обновило восьмилетний максимум и ненадолго поднималось до 6,4%. Впрочем, как заявил Владимир Путин на большой пресс-конференции, по итогам 2021-го безработица в стране должна составить 4,4%.

По словам главы государства, в текущем году промышленное производство увеличится на 5%, а инвестиции в основной капитал вырастут на 6%. В свою очередь, строительная отрасль установила рекорд — объём вводимого жилья впервые за всю новейшую историю страны должен составить 90 млн м².

Практически вдвое увеличилось и положительное сальдо торгового баланса страны. Как заявлял российский лидер, в 2020 году объём экспорта России превышал сумму импорта на \$94 млрд, а в 2021-м разница составит уже \$184 млрд.

Кроме того, на фоне общего оживления экономики, восстановления объёмов торговли и роста цен на энергосырьё бюджет страны вернулся к профициту. По данным Минфина, в 2020 году расходы государственной казны превысили сумму доходов более чем на 4 трлн рублей. При этом, согласно последним оценкам ведомства, с января по ноябрь 2021-го бюджетные траты оказались меньше поступлений примерно на 2,3 трлн рублей.

Также России удалось сократить объём государственного внешнего долга до 4% ВВП. Как подчеркнул Владимир Путин, это минимальные значения в мире. Одновременно международные резервы страны выросли до \$625,5 млрд, а Фонд национального благосостояния — до \$185,2 млрд. По мнению главы государства, такое положение дел свидетельствует об «устойчивости и хорошей макроэкономике».

Одним из главных вызовов для российской экономики в уходящем году стал заметный рост цен на товары и услуги. По данным Росстата, в ноябре годовая инфляция в стране ускорилась до 8,4%. Показатель более чем в два раза превысил целевую отметку Банка России (4%) и оказался максимальным за последние шесть лет.

Ажиотажное повышение цен в 2021 году носило общемировой характер. Такое положение дел во многом связано с резко возросшим потребительским спросом после карантинных ограничений.

В рамках борьбы с инфляцией Банк России начал ужесточать денежно-кредитную политику. Так, в 2021 году регулятор семь раз повышал ключевую ставку и поднял её с 4,25 до 8,5% годовых. Предполагается, что такие действия ЦБ позволят охладить потребительский спрос за счёт роста процентов по кредитам и депозитам.

Правительство, в свою очередь, временно замораживало цены на некоторые категории товаров, а также одобрило ряд мер для поддержки внутреннего предложения. В частности, речь о запрете экспорта определённой продукции и субсидиях производителям.

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

Таблица 13. Основные выводы по итогам анализа социально-экономического развития РФ

№ п/п	Содержание вывода
1	В 2021-м экономика России сумела оправиться от вызванного пандемией прошлогоднего спада. Объём ВВП страны по итогам уходящего года может вырасти сразу на 4,5%.
2	В 2021 году Россия, как и большинство государств мира, начала оправляться от вызванного пандемией экономического кризиса. Если по итогам 2020-го объём валового внутреннего продукта страны сократился на 3%, то в 2021-м, согласно прогнозу Центробанка, ВВП увеличится на 4,5%.
3	Строительная отрасль установила рекорд — объём вводимого жилья впервые за всю новейшую историю страны должен составить 90 млн м ² .
4	На фоне общего оживления экономики, восстановления объёмов торговли и роста цен на энергосырьё бюджет страны вернулся к профициту.
5	Одним из главных вызовов для российской экономики в году стал заметный рост цен на товары и услуги.

9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Экономическое положение Ивановской области за январь - ноябрь 2021 года по оперативным данным Ивановостата характеризуется ростом большинства показателей.

Так, по сравнению с январем – ноябрем 2020 года отмечен рост объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», на 64,0%; ввода жилых домов – на 16,2%; объема платных услуг населению – на 8,9%; оборота розничной торговли – на 6,9% и оборота общественного питания – на 1,9%.

Индекс промышленного производства за январь – ноябрь 2021 года составил 105,1%. Увеличение промышленного производства связано с ростом производства по 3 основным видам экономической деятельности: «обрабатывающее производство» (102,9%), «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (120,9%), «добыча полезных ископаемых» (105,1%).

По «водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» производство снизилось на 2,0% за счет снижения на 11,3% сбора и обработки сточных вод и снижения на 3,0% забора, очистки и распределения воды.

Наибольший удельный вес в промышленности региона продолжают занимать отрасли обрабатывающих производств – 85%, доля добычи полезных ископаемых остается наименьшей – 0,5%.

Среди обрабатывающих производств снижение отмечено по 8 видам: по металлургическому производству – на 20,0%; ремонту и монтажу машин и оборудования – на 18,0%; производству компьютеров, электронных и оптических изделий – на 17,3%; производству лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 5,6%; производству бумаги и бумажных изделий – на 5,3%; производству пищевых продуктов – на 5,2%; производству химических веществ и химических продуктов – на 2,9% и производству автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 0,3%.

Наибольший прирост (более 10%) зафиксирован в следующих производствах: готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 37,6%; полиграфической деятельности и копировании носителей информации – на 33,8%; прочих готовых изделий – на 32,2%; кожи и изделий из кожи – на 17,0%; машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 15,6% и в обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели – на 13,4%.

В традиционных для региона отраслях по производству текстильных изделий рост составил 106,9%, а по производству одежды – 100,4%.

Индекс потребительских цен за 11 месяцев 2021 года к соответствующему периоду 2020 года вырос на 7,7%. Непродовольственные товары подорожали на 8,7%, продовольственные товары – на 9,4%, цены на услуги выросли на 3,8%.

По итогам 10 месяцев 2021 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 8,7%, реальная заработная плата с учетом инфляции – на 1,1%. Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.12.2021 составил 0,8% (на 01.12.2020 – 4,6%).

Однако необходимо отметить, что произошло снижение по 2-м показателям. Так, по итогам 9 месяцев 2021 года в связи с засушливым летним периодом снизился объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий – на 5,5% в сопоставимых ценах.

На развитие экономики и социальной сферы области организациями всех форм собственности за 9 месяцев 2021 года по оперативным данным Ивановостата использовано 20,3 млрд рублей инвестиций в основной капитал, что составило 84,1% к январю – сентябрю 2020 года в сопоставимых ценах.

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

Таблица 14. Основные выводы по итогам анализа социально-экономического развития Иваново

№ п/п	Содержание вывода
1	Экономическое положение Ивановской области за январь – ноябрь 2021 года по оперативным данным Ивановостата характеризуется ростом большинства показателей.
2	Индекс потребительских цен за 11 месяцев 2021 года к соответствующему периоду 2020 года вырос на 7,7%.
3	По итогам 9 месяцев 2021 года в связи с засушливым летним периодом снизился объем

№ п/п	Содержание вывода
	производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий
4	По итогам 10 месяцев 2021 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 8,7%, реальная заработная плата с учетом инфляции – на 1,1%.

9.3. РЫНОК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ИВАНОВО

9.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

1. рынок жилья;
2. рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой 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 15. 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, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих Объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частные
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Можно выделить следующие группы участников рынка недвижимости:

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

С учётом проведённого анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что объект оценки относится к сегменту торгово-офисной недвижимости г. Иваново. Данное предположение подтверждается использованием объекта оценки, когда здание было в рабочем состоянии.

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

Таблица 16. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Сегмент рынка	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом	Виды разрешенного использования (ВРИ)
Земли под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (ВРИ-1)
Земли под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки (ВРИ-2) Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений (ВРИ-4)
Земли под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (ВРИ-5); Земельные участки для размещения гостиниц (ВРИ-6); Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (ВРИ-7); Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (ВРИ-17)
Земли под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок (ВРИ-3); Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (ВРИ-9); Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов (ВРИ-10); Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэровокзалов (ВРИ-11) Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (ВРИ-13)
Земли под объекты рекреации и объекты лечебно-оздоровительного назначения	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (ВРИ-8); Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (ВРИ-14)
Земли с/х назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки для сельскохозяйственного использования (ВРИ-15)
Земли водного фонда, запаса	Земли водного фонда Земли запаса	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте (ВРИ-12) Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными

Сегмент рынка	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом	Виды разрешенного использования (ВРИ)
		объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные (ВРИ-16)

Относительно принадлежности земельного участка, на котором расположен объект оценки, к категориям в соответствии с Земельным кодексом, земельный участок относится к землям населенных пунктов. Разрешенным использованием данного участка является его использование под родильный дом №4. Поэтому земельный участок можно отнести к сегменту земель под торгово-офисную застройку.

Таким образом, можно сделать вывод, что земельный участок, на котором расположен объект оценки, согласно вышеприведенной таблице относится к сегменту земель под объекты торгово-офисного назначения.

9.3.2. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок продажи недвижимости в г. Иваново развивается по двум основным направлениям. С одной стороны, это – строительство новых зданий (жилых, офисных, торговых и т.д.). С другой стороны, в связи с плотной застройкой центральной части города все больше осуществляется проектов по реконструкции и переоборудованию старых уже существующих зданий. Для осуществления данных проектов привлекается капитал крупных коммерческих организаций и банков. Как правило, цель этих инвестиционных проектов - извлечение прибыли не путем предложения недвижимости на рынок, а путем эксплуатации объектов или сдачи в аренду. Поэтому на свободные площади, до момента завершения реконструкций, ведется активный отбор потенциальных арендаторов, заключаются соответствующие договора, оборудуются рабочие места (зачастую за счет будущих арендаторов).

Коммерческая недвижимость, в большинстве своем используемая для дальнейшей сдачи в аренду, все больше пользуется спросом. В результате постоянно повышается не только цена на торговые помещения, но и арендные ставки. Расценки на коммерческую недвижимость меняются в зависимости от типа помещения. По-прежнему наиболее дорогостоящими являются отдельно стоящие здания, за ними идут производственные, затем складские помещения. Наибольшим спросом при покупке коммерческой недвижимости продолжают пользоваться склады, производственные помещения с развитой инфраструктурой (хорошее инженерное оборудование зданий, наличие стоянок для транспорта и подъездных путей), не удаленные от центра города. Наиболее востребованными для аренды, как и ранее, остаются офисы и продовольственные магазины небольшой площади.

Далее в таблице представлены данные о предложениях на рынке объектов недвижимости офисно-торгового и свободного назначения в период с июля 2022 года по август 2022 года.

Таблица 17. Данные о предложениях недвижимости офисно-торгового и свободного назначения г. Иванова

№	Наименование объекта	Дата предложения	Площадь, кв.м	Адрес	Цена предложения, руб	Удельная цена 1 кв. м/руб.	Источник информации
1	здание свободного назначения	авг.22	1414	г. Иваново, ул. Жиделева, 20	37000000	26167	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1414_m_2438381180
2	здание свободного назначения	авг.22	4262,2	г. Иваново, ул. Кукольниковых, 141	120000000	28154	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4262.2_m_pod_rekontseptsiyu_2492412273
3	здание свободного назначения	июл.22	1802,2	г. Иваново, улица Богдана Хмельницкого, 19	77000000	42726	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_gorod_ivanovo_22_04034288

№	Наименование объекта	Дата предложения	Площадь, кв.м	Адрес	Цена предложения, руб	Удельная цена 1 кв. м/руб.	Источник информации
4	здание свободного назначения	июл.22	2329,3	г. Иваново, ул. 3-го Интернационала, 28	80000000	34345	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_zemelnym_uchastkom_v_tsentre_2329.3_m_2268179099
5	здание свободного назначения	июл.22	430	г. Иваново, ул. Варенцовой, д.9/18	18500000	43023	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_430_m_2441871345
6	здание свободного назначения	июл.22	3228	г. Иваново, ул. Лежневская, д.183	75000000	23234	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3228_m_1021593136
7	здание свободного назначения	июл.22	1867	г. Иваново, ул. Сакко, д.45	44000000	23567	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_prodzha-arenda_1867_m_2108784037
8	здание свободного назначения	июл.22	803	г. Иваново, ул. 3-я Чайковского, 1А	13800000	17186	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_803_m_2282935936
9	здание свободного назначения	июл.22	900	г. Иваново, ул. 23-я Линия, 13	14000000	15556	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_900_m_2151479511
10	здание свободного назначения	июл.22	1200	г. Иваново, ул. 1-я Середская, 1	27000000	22500	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_na_federalnoy_trasseprodazha-arenda1200_m_2140503380
11	здание свободного назначения	авг.22	1029,7	г. Иваново, ул. Севастопольская, 9	27000000	26221	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1029.7_m_1900691058
12	здание свободного назначения	июл.22	1784,5	г. Иваново, ул. Капитана Петрачкова, 2	45000000	25217	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1784.5_m_2226635420
13	здание свободного назначения	июл.22	1680	г. Иваново, ул. 12-я Соосневская, д.3с2	30240000	18000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativno-proizvodstvennoe_zdanie_1680_m_2076161657
14	здание свободного назначения	июл.22	3090	г. Иваново, пр. Ленина, 82А	108500000	35113	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3090_m_2336326780
15	имущественный комплекс	июл.22	6029,4	г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 35 и д.37	64437400	10687	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/imushchestvennyy_kompleks_0.39_ga_6029.4_m_2433778039
16	здание свободного назначения	июл.22	360	г. Иваново, ул. Зверева	8990000	24972	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_zemley_v_tsentre_goroda_ivanovo_-_360_m_2080332151
17	здание свободного назначения	июл.22	1437,9	г. Иваново, ул. Наговициной-Икрянисовой, 5	47000000	32687	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_v_tsentre_1437.9_m_2364150376

В целом по рынку недвижимости были получены следующие результаты о ценах предложений к продаже объектов недвижимости г. Иваново в период с июля 2022 года до даты оценки. Структура сделок и предложений из приведенных выше таблиц в зависимости от площади представлена далее.

Таблица 18. Структура сделок и предложений о продаже недвижимости по площади

Площадь участков, кв. м	Количество	Количество, %
До 3000 кв. м	13	76%
Более 3000 кв. м	4	24%
Итого	17	100%

Далее представлены общие результаты анализа рынка недвижимости торгово-офисного и свободного назначения в г. Иваново в период с июля 2022 года до даты оценки.