

Отчет об оценке № 11/01/24-Н

рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области – нежилого помещения, с кадастровым номером 37:24:040221:193, площадью 18,2 кв.м., этаж № 1, расположенного по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61.

Заказчик: Департамент управления имуществом Ивановской области

Исполнитель: ООО “Бюро независимой оценки и судебных экспертиз”

Дата оценки: 11.01.2024г.

Дата составления отчета: 19.01.2024г.

Иваново 2024 г.

Оглавление

1. Основные факты и выводы	3
1.1. Объект оценки	3
1.2. Сертификат качества оценки	3
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
2. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
3.1. Сведения о Заказчике	7
3.2. Сведения об оценщике	7
3.3. Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовую договор (Исполнитель оценочных услуг)	9
3.4. Информация о специалистах, принимавших участие в проведении оценки и составлении отчета об оценке	10
4. Допущения и ограничения, принятые оценщиком при проведении оценки	10
4.1. Специальные допущения	10
4.2. Иные существенные допущения	10
4.3. Ограничения оценки	10
4.4. Профессиональное суждение об уровне существенности	11
5. Последовательность определения стоимости объекта оценки	11
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности, источники литературы, анализ достаточности и достоверности использованной информации, иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	12
6.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
6.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	12
6.3. Анализ достаточности и достоверности использованной информации	13
6.4. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 13	
7. Заявление о соответствии	14
8. Описание объекта оценки	15
8.1. Перечень документов, используемых оценщиком	15
8.2. Характеристика внешних факторов, количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
8.3. Сведения об износе и устареваниях	21
8.4. Анализ ликвидности объектов оценки	23
8.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	24
9. Анализ рынка объекта оценки и иных внешних факторов	25
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	25
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	31
9.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	32
9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования	33
10. Анализ наиболее эффективного использования объекта	40
11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
11.1. Обоснование применения подходов к оценке	41
11.2. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения	48
11.2.1. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом	48
11.2.2. Расчет рыночной стоимости доходным подходом	56
11.2.3. Согласование результатов расчетов	65
11.3. Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование нежилым помещением	67
11.3.1. Определение рыночной величины арендной платы затратным подходом	67
11.3.2. Определение рыночной величины арендной платы сравнительным подходом	68
11.3.3. Согласование результатов расчетов	69
12. Вывод об итоговой стоимости объектов оценки	71
13. Приложения	72
13.1. Фотографии оцениваемого объекта	72
13.2. Копии документов оцениваемых объектов	76
13.3. Предложение аналогов объекта оценки	78
13.4. Копии документов оценщика	93

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки - ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРАКТ № 01/2024 на оказание услуг по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области от 11.01.2024 г., заключенный между Департаментом управления имуществом Ивановской области (далее – Заказчик) в лице члена Правительства Ивановской области - директора Департамента управления имуществом Ивановской области Рощина Сергея Юрьевича, действующего на основании Положения, утвержденного постановлением Правительства Ивановской области от 08.02.2013 № 31-п «Об утверждении Положения о Департаменте управления имуществом Ивановской области», распоряжения Губернатора Ивановской области от 12.10.2023 № 331-рк «О назначении на государственные должности Ивановской области», и Обществом с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки и судебных экспертиз», в лице директора Абрамова Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава.

1.1. Объект оценки

Объект оценки – помещение, назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:193, площадью 18,2 кв.м., этаж № 1, расположенное по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61.

1.2. Сертификат качества оценки

Подписавший данный Отчёт (далее - Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчёте, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчёте анализ, мнение и заключения принадлежат самому оценщику, и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчёте.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Наименование	Используемый подход	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:193, площадью 18,2 кв.м., этаж № 1, расположенное по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61	Затратный подход	Не применялся
		Сравнительный подход	1 021 912
		Доходный подход	790 921
2	Годовая арендная плата за пользование помещением - назначение: нежилое; кадастровый номер 37:24:040221:193, площадью 18,2 кв.м., этаж № 1, расположенным по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61	Затратный подход	139 580
		Сравнительный подход	110 729
		Доходный подход	Не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете и на основании проведенных расчетов можно заключить, что рыночная стоимость объекта оценки:

- **Помещения:** назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:193, площадью 18,2 кв.м., этаж № 1, расположенного по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61, на дату оценки составляет:

997 000 (Девятьсот девяносто семь тысяч) рублей с учетом НДС;

831 000 (Восемьсот тридцать одна тысяча) рублей без учета НДС.

- **Годовой арендной платы за пользование помещением:** назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:193, площадью 18,2 кв.м., этаж № 1, расположенным по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61, на дату оценки составляет:

120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей в год с учетом НДС;

100 000 (Сто тысяч) рублей в год без учета НДС.

Директор ООО «Бюро независимой оценки и судебных экспертиз», к.т.н.



Абрамов А.А.

2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Объект оценки	Объект оценки – Помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:193, площадью 18,2 кв.м., этаж № 1, расположенное по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:193, площадью 18,2 кв.м., этаж № 1, расположенное по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61. Состав объекта: не имеет состава.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей представлены в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2024-10456828 от 12.01.2024г.; Сервисе портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки находится в собственности Ивановской области, в составе имущества казны Ивановской области (запись о государственной регистрации права собственности Ивановской области от 17.11.2020 года № 37:24:040221:193-37/040/2020-1). На основании Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2024-10456828 от 12.01.2024г.
Цель и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом оценки.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности, право пользования. Ограничения (обременения) права: На дату оценки ограничений и обременений не зарегистрировано.
Предполагаемое использование результатов оценки	Основываясь на информации, полученной от Заказчика, он намерен использовать результаты оценки для предоставления объекта в аренду.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Предпосылки стандартные для рыночной стоимости.
Дата оценки	11.01.2024г.
Срок проведения оценки	11.01.2024г. – 19.01.2024г.
Дата осмотра	17.01.2024г.
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	1. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными.

	<p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 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. 3. Информация, взятая из открытых источников, считается достоверной, не содержащей скрытых факторов, которые могут существенно повлиять на её понимание. 4. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в коей мере не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. 5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целями оценки. 6. Оценщиком принимается допущение о том, что изменение стоимости объектов недвижимости по времени коррелирует с уровнем инфляции, рассчитанной на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.
Ограничения оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. От Оценщика не требуется производить обмер оцениваемого объекта. Ему следует полагаться на достоверность информации о размерах объекта оценки, предоставленной Заказчиком.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> 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 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. 2. 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.
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 5 (пяти) рабочих дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объектов оценки: 1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2024-10456828 от 12.01.2024г.
Балансовая стоимость	Сведения отсутствуют
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Отсутствуют
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

№ п/п	Наименование	Сведения
1.	Наименование	Департамент управления имуществом Ивановской области
2.	Контакты	Телефон +7 (4932) 32-97-09 E-mail dui@ivreg.ru
3.	Почтовый адрес	153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18
4.	Юридический адрес:	153002, Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 18
5.	ОГРН	1023700531800

3.2. Сведения об оценщике.

1	Фамилия, Имя, Отчество	Носкова (Молоканова) Екатерина Александровна
---	------------------------	--

	Адрес местонахождения	г. Иваново, пр. Шереметевский, д.53, оф.27
	Адрес регистрации	г. Иваново, ул.2-я Чапаева, д.40а, кв.36
	Телефон	8-915-829-88-85
	Адрес электронной почты	Molokanova.09@mail.ru
2	Образование	Высшее
2006 год		
	Название учреждения	ГОУ ВПО «Ивановская государственная текстильная академия»
	Название специальности	“Экономика и управление на предприятии”
	Квалификация	Экономист - менеджер
	№ диплома	ВСГ 0632319 от 30 июня 2006г.
3	<u>Образование в области оценки</u>	
2014 год		
	Название учреждения	ФГБОУ ВПО «Ивановский государственный политехнический университет» Институт управления и организации производства
	Название специальности	«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
	№ диплома	№372401110118 от 04.06.2014г.
4	Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014 года
5	Членство в СРО	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Включена в реестр оценщиков 26.11.2014 г. за регистрационным номером 1518) Свидетельство о членстве в саморегулирующей организации оценщиков №001518 от 26.11.2014г.
6	Данные о наличии квалификационных аттестатов.	№ 029676-1 от 17.09.2021 г., выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» № 218 от 17.09.2021 г., по направлению «Оценка недвижимости», действует до 17.09.2024 г.
7	Страхование гражданской ответственности	Ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», Полис (договор) №2300SB40R4859. Действителен до 31.05.2024г. Страховая сумма 300 000,00 руб.
8	Местонахождение оценщика	г. Иваново, пр. Шереметевский, д.53, оф.27

9	Сведения о независимости оценщика.	<p>Настоящим оценщик Носкова Екатерина Александровна 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.</p> <p>Оценщик Носкова Екатерина Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Носкова Екатерина Александровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором 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>
----------	---	--

3.3. Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель оценочных услуг)

№ п/п	Наименование	Сведения
1.	Организационно правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки и судебных экспертиз»
2.	Юридический адрес	153000, г. Иваново, пр. Шереметевский, д.53
3.	Фактическое местонахождение	153000, г. Иваново, пр. Шереметевский, д.53
4.	ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1093702001854 от 30.01.2009 г.
5.	Штатная численность сотрудников, имеющих соответствующую квалификацию в области оценочной деятельности и являющихся членами СРО Оценщиков.	2 чел.
6.	Контактные телефоны	8 (4932) 591-470, 33-61-41
7.	Факс /автоответчик	8 (4932) 591-470
8.	Адрес электронной почты	Ocenka37office@mail.ru
9.	Страхование юридического лица	ОАО «АльфаСтрахование» Страховой полис № 0991R/776/40153/23. Страховая сумма 5 000 000 руб. Действителен до 07.09.2024г.
10.	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с	<p>ООО «Бюро независимой оценки и судебных экспертиз» не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Оценщик Исполнителя, который будет проводить оценку:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или

требованиями статьи 16 данного Закона	свойстве; - не имеет вещные или обязательственные права вне договора; - не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика.
---------------------------------------	---

3.4. Информация о специалистах, принимавших участие в проведении оценки и составлении отчета об оценке.

Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

4. Допущения и ограничения, принятые оценщиком при проведении оценки

4.1. Специальные допущения

Специальные допущения отсутствуют

4.2. Иные существенные допущения

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

1. 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.

2. 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.

3. Информация, взятая из открытых источников, считается достоверной, не содержащей скрытых факторов, которые могут существенно повлиять на её понимание.

4. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в коей мере не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целями оценки.

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

4.3. Ограничения оценки

1. 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.

2. От Оценщика не требуется производить обмер оцениваемого объекта. Ему следует полагаться на достоверность информации о размерах объекта оценки, предоставленной Заказчиком.

4.4. 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:

- выбора объектов-аналогов;
- принятия решения о (не)внесении корректировок;
- определения уместного уровня округления

(<https://srosovnet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.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)

5. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

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.

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

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).	Выполнено, перечень документов отражен в п. 8 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. 8 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. 8 Отчета при описании объекта оценки.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности, источники литературы, анализ достаточности и достоверности использованной информации, иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки.

6.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с:

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: Стандартами Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

6.2. 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 Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. - СПб, 2007. - 584 с.

1. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. - М., 2008 -384 с.
2. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008. 560 с.
3. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 155 с.
4. Ковалев А. П. Оценка стоимости активной части основных фондов. - М.: «Финстатинформ». 1997.
5. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. – 422 с. – ISBN 5-7422-0024-2;
6. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.

Перечень источников внешней информации

- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.:ил.;
- Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 – 422 с. – ISBN 5-901-810-04-X;
- Социально-экономическое положение Ивановской области в 2023г.г. - Ивановский областной комитет государственной статистики. 2023г.г.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика. 2002;

- Материалы сайтов: www.avito.ru.
- «Справочник оценщика недвижимости» Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода, офисно-торговая недвижимость. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., – Нижний Новгород, – 2021.
- Справочник оценщика недвижимости « Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. – Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2021.
- Корректировки www.statrelt.ru ;
- Иные источники, указанные в тексте Отчета об оценке.

6.3. Анализ достаточности и достоверности использованной информации

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. Приложении). Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Оценщик также принял при оценке ряд существенных допущений и ограничивающих условий. В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

6.4. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки.

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI для полного и достаточного представления результата оценки, по мнению Оценщика, необходимо учесть следующие сведения:

1. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников, могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета) с иным количеством знаков после запятой, в отличие от данных в настоящем Отчете.

2. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены, в том числе, копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

Иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки, отсутствуют.

7. Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет (далее: Отчет) оценщик (далее: Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с оценкой объектов, аналогичных данному.

Степень участия в проведении оценки объекта оценки: Заключение Государственного контракта, ознакомление с объектом оценки, сбор и анализ информации, анализ рынка, применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов, согласование оценщиком (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки, составление отчета об оценке.

У подписавших данный отчет не было личной, заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к определению рыночной стоимости объекта оценки, рассматриваемого в данном случае или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверные и не содержат ошибок.

8. Описание объекта оценки

Объект оценки – помещение, назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:193, площадью 18,2 кв.м., этаж № 1, расположенное по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61.

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком.

1. Техническое задание от 11.01.2024г.;
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2024-10456828 от 12.01.2024г.
3. Данные интернет - портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр».
4. Фотографии, сделанные на осмотре.

8.2. Характеристика внешних факторов, количественные и качественные характеристики объекта оценки.

При осмотре объекта оценки, производилось фотографирование внешнего вида, а также конструктивных элементов и внутренних помещений (см. приложение).

Объект оценки расположен по адресу: Россия, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60, 61, в двухэтажном административном здании на 1-м этаже.

Описание района расположения объекта оценки.

Земельный участок, на котором расположен оцениваемый объект, находится вблизи центральной культурно-исторической части города Иваново, в районе административной и жилой застройки. В ближайшем окружении имеются торговые, образовательные, жилые и административные комплексы. Плотность окружающей застройки – высокая. К объекту ведет дорога с хорошим покрытием.

Транспортную доступность можно охарактеризовать как отличную (рядом автобусная остановка, проходит большинство видов транспорта). Объект находится на красной линии. Престижность района, в котором расположен оцениваемый объект, считается средней.

Иваново – город в центральной России на берегу реки Уводь, административный центр Ивановской области. Население 360 687¹чел. (на 2023 год). Город расположен в 290 км к северо-востоку от Москвы и примерно в 100 км от Ярославля, Владимира и Костромы. Через Иваново проходят российские автодороги федерального значения А113 и М7 «Волга», трассы Р79 и Р152. В северной части города находится станция Иваново Северной железной дороги. Северо-западные районы города пересекает самая длинная в России электрифицированная узкоколейная железная дорога, обслуживающая Ивановский силикатный завод. Воздушное сообщение осуществляется с помощью гражданского аэропорта и военно-транспортного аэродрома. В Иваново находятся девять вузов, 7 филиалов вузов, 24 средних специальных учебных заведений и школы.

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

¹ <https://ru.wikipedia.org/>.

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. Описание местоположения объекта оценки представлено в следующей таблице:

Таблица 1

Характеристики местоположения объектов оценки

Факторы	Характеристики
Адрес	Россия, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60, 61.
Земельный участок	Благоустроен
Рельеф/почва	Форма прямоугольная, рельеф спокойный
Затопляемость	Отсутствует
Мощение, дорожки, озеленение	Асфальтирование территории
Инженерные сети:	Водопровод, канализация, электроснабжение, отопление - центральные.
Ближайшее окружение: - расстояние до центра города: - транспортная доступность: - выход на основные магистрали: - экология: - окружающая застройка:	- до 5 км. - отличная, расположен на красной линии. - рядом с магистралью. - благоприятное состояние окр. среды; - высокой плотности, жилищные, административные, торговые, образовательные комплексы.
Сегмент рынка	Рынок коммерческой недвижимости.
Сервитуты	На участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным образом.
Качество дорог	С твердым покрытием.
Состояние дорог	Удовлетворительное
Зона	Зона градостроительной ценности
Расстояние до остановок ОТ	Вблизи

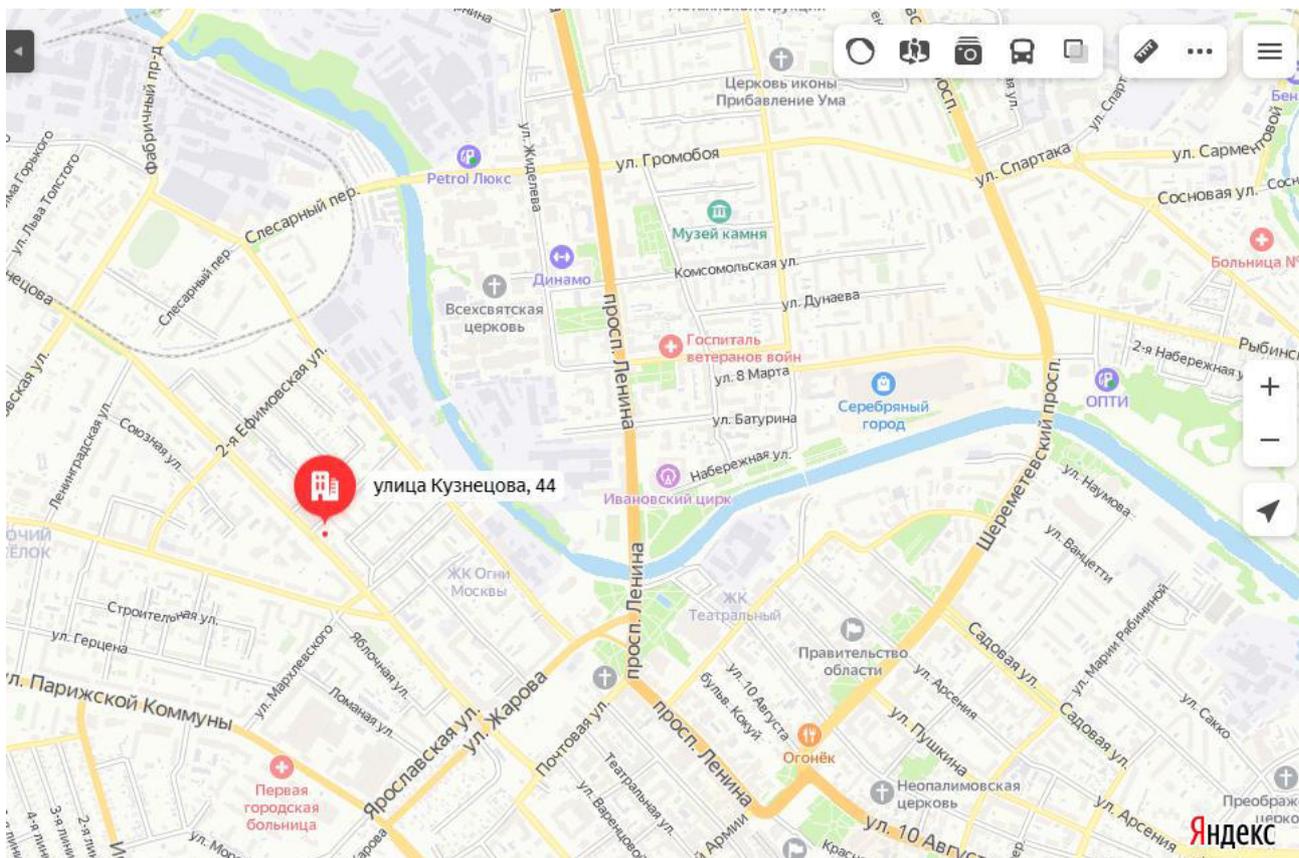


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки относительно микрорайона г. Иваново

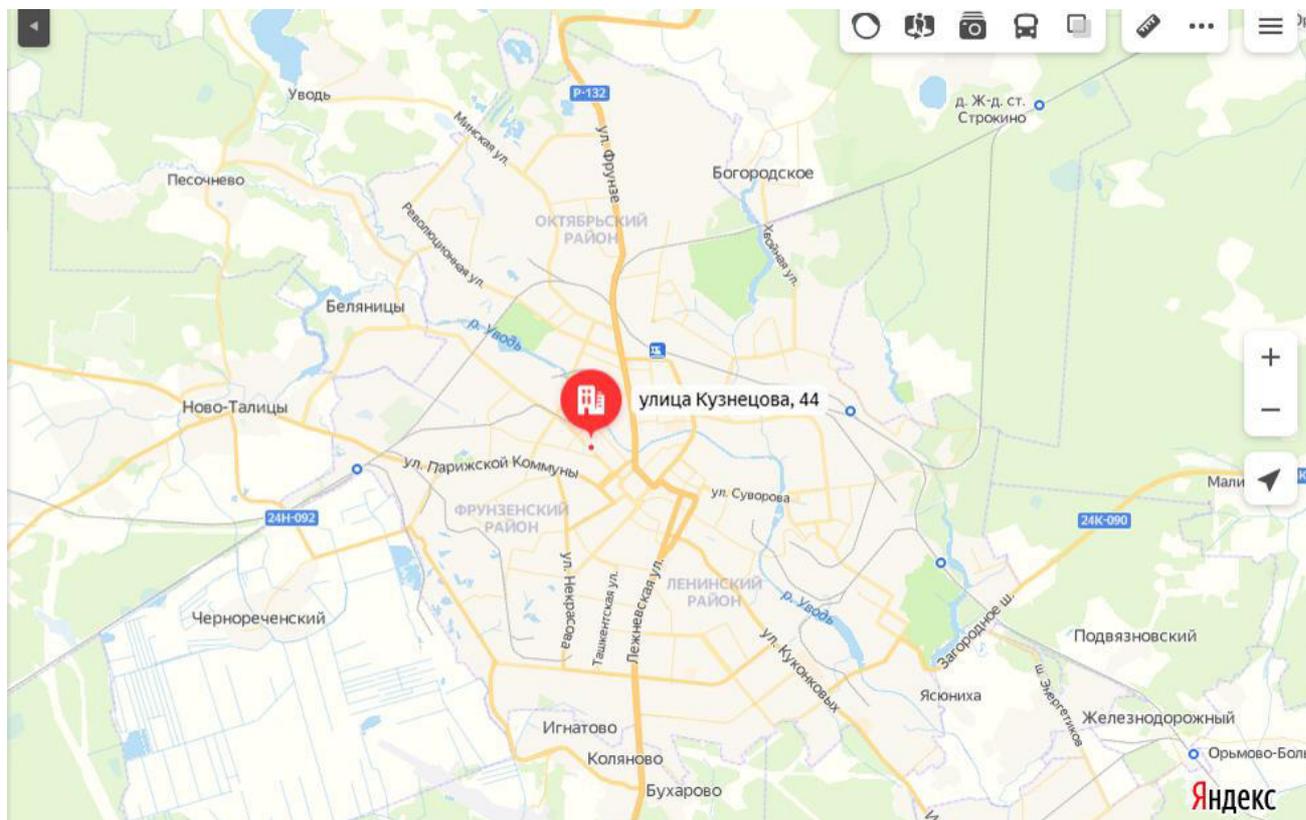


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки относительно районов города Иваново

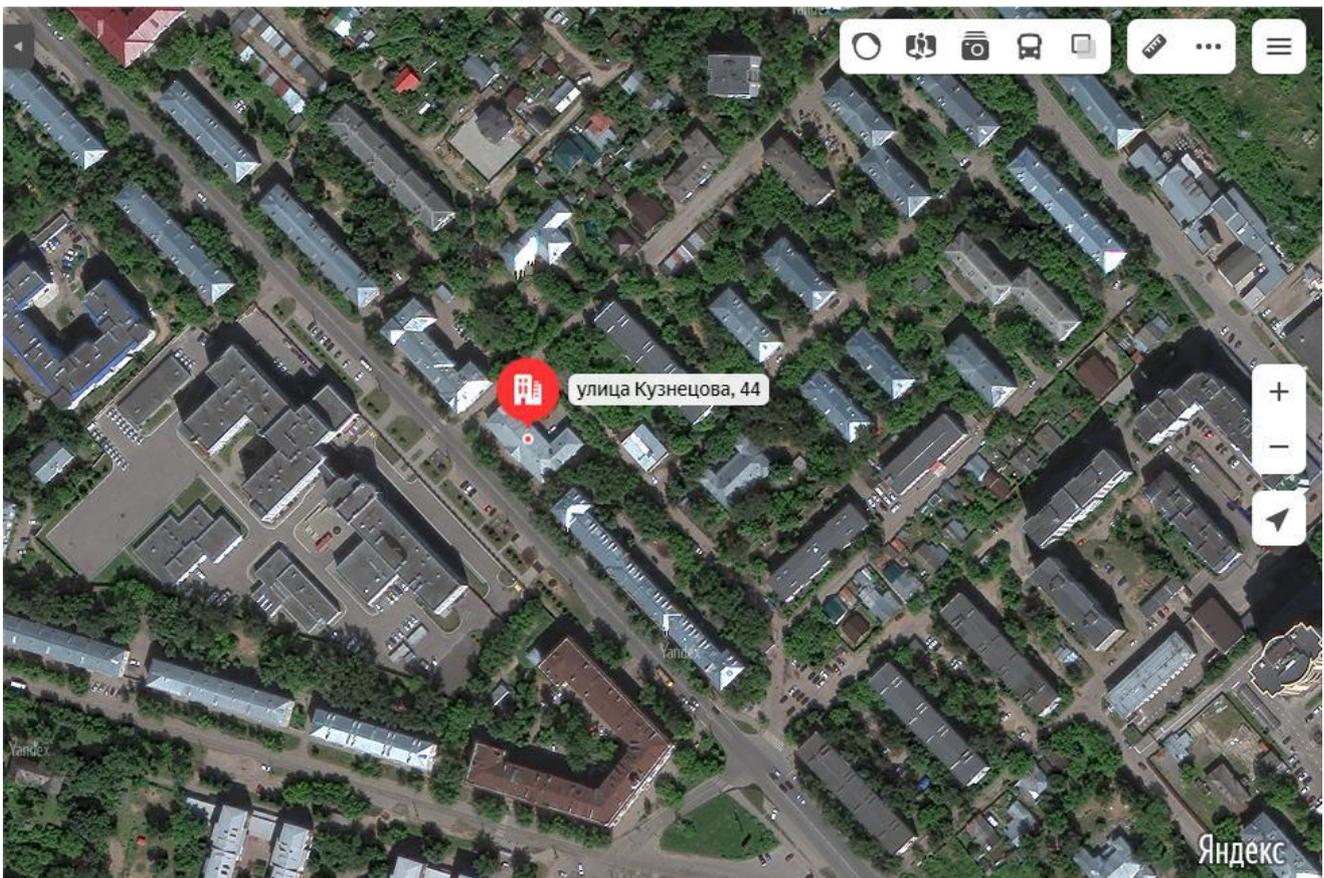


Рисунок 3. Местоположение объекта оценки на спутниковой карте города Иванова

Публичная кадастровая карта

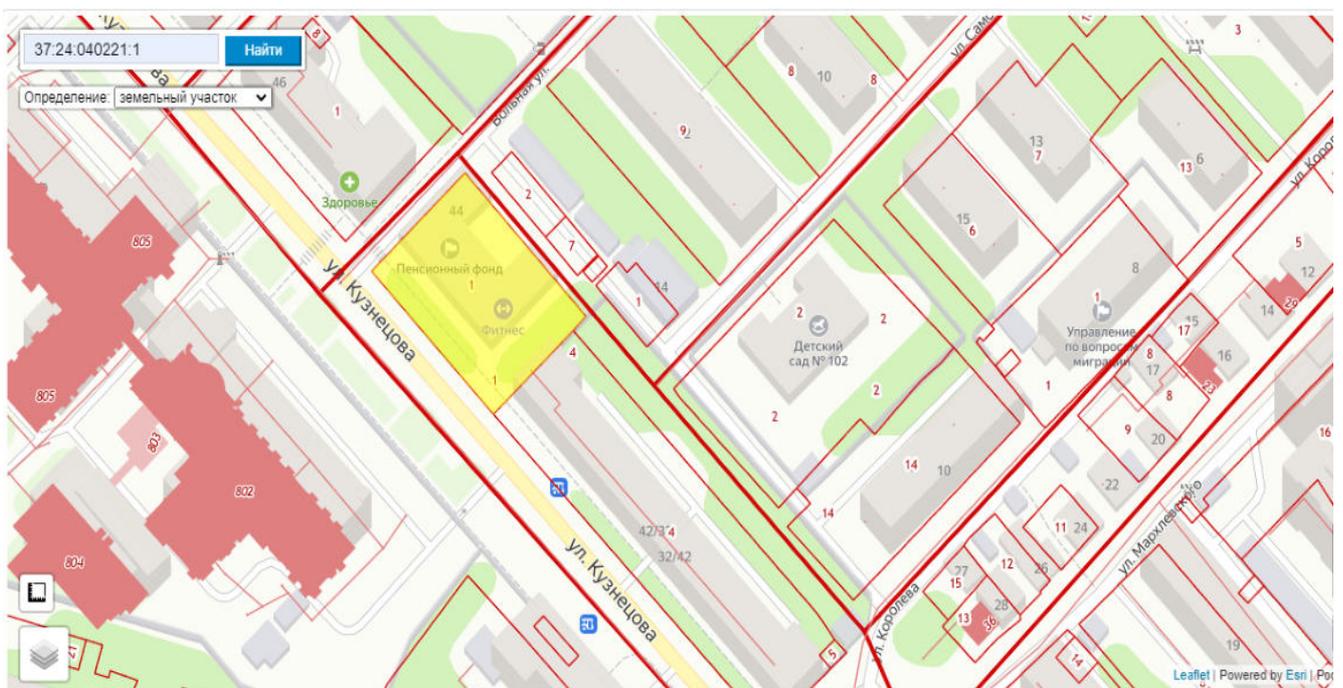


Рисунок 4. Местоположение объекта оценки на кадастровой карте города Иванова

Вывод: Существенные отрицательные факторы местоположения для оцениваемого объекта не обнаружены.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение, площадью 18,2 кв.м. кадастровый номер 37:24:040221:193, находящееся на 1 этаже двухэтажного кирпичного здания (административное здание) 1953 года постройки, общей площадью 1631,3 кв.м. кадастровый номер 37:24:040221:10, расположенного на земельном участке 2032 кв.м. категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения административных зданий, кадастровый номер 37:24:040221:1. Состояние удовлетворительное. На момент осмотра оцениваемое помещение может быть использоваться как офисно – торговые помещения. Текущее использование – по назначению.

При осмотре объекта оценки производилось фотографирование внешнего вида, а также конструктивных элементов и внутренних помещений (см. приложение).

Из инженерных коммуникаций на участке имеется электричество, водоснабжение (центральное), канализация (центральная), отопление (центральное).

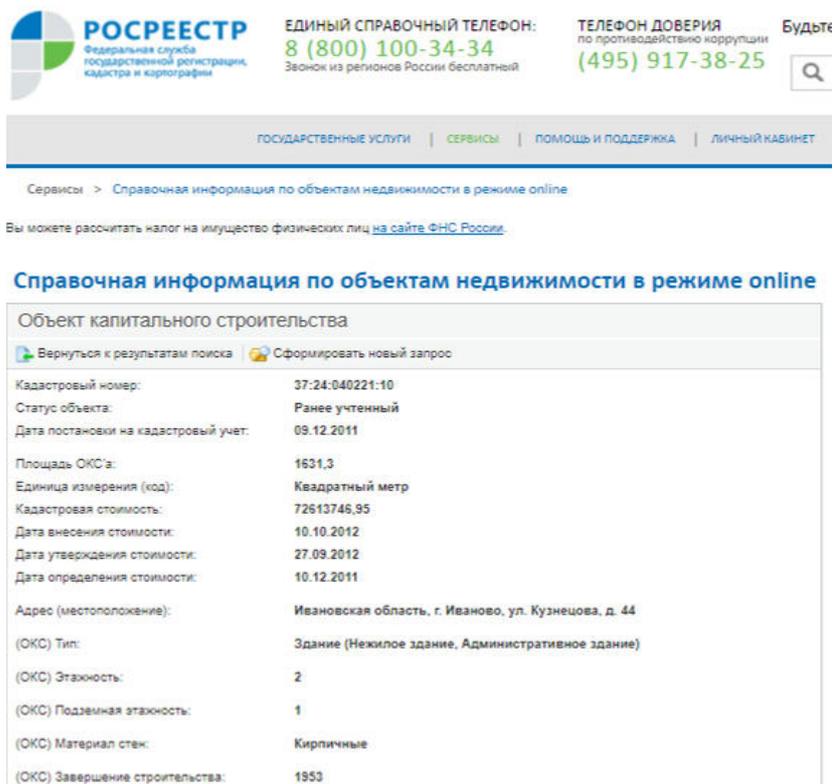
Помещение находится в удовлетворительном состоянии, уровень отделки – простой (стены оштукатурены, окрашены, на полу линолеум, потолок окрашен, окна пластиковые, дверь деревянная). Состояние отделки – местами требуется косметический ремонт. Помещение не имеет отдельного входа, сан. узел в здании.

Административное здание, в котором расположен объект оценки, кирпичное, снаружи оштукатурено и окрашено. Перекрытия и перегородки деревянные.

Справочная информация о нежилом помещении из сервиса портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр):

Помещение		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 25.12.2023		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Помещение	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	37:24:040221:193	
Дата присвоения кадастрового номера	17.11.2020	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 60,61	
Площадь, кв.м	18,2	
Назначение	Нежилое	
Этаж	1	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	611033,70	
Дата определения	01.01.2023	
Дата внесения	24.12.2023	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 37:24:040221:193-37/040/2020-1 от 17.11.2020	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 37:24:040221:193-37/040/2020-2 от 17.11.2020	
	№ 37:24:040221:193-37/040/2020-3 от 17.11.2020	

Справочная информация о здании, в котором расположено оцениваемое нежилое помещение из сервиса портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр):



РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ
по противодействию коррупции
(495) 917-38-25

Будьте

Государственные услуги | Сервисы | Помощь и поддержка | Личный кабинет

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

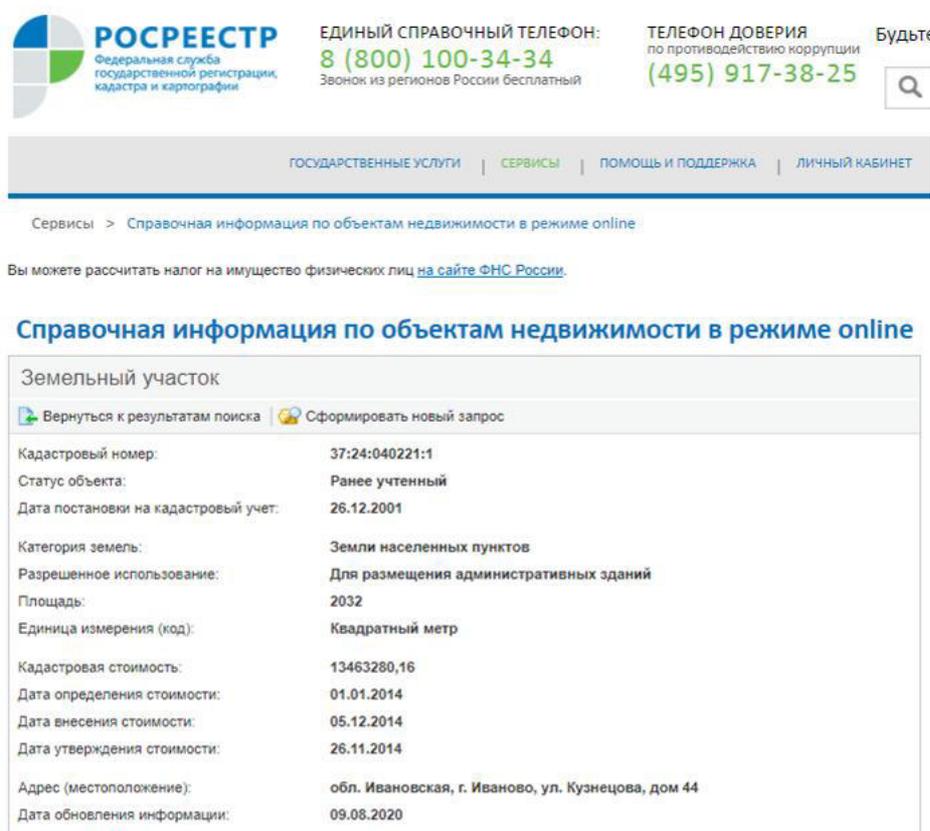
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	37:24:040221:10
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	09.12.2011
Площадь ОКС'а:	1631,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	72613746,95
Дата внесения стоимости:	10.10.2012
Дата утверждения стоимости:	27.09.2012
Дата определения стоимости:	10.12.2011
Адрес (местоположение):	Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Административное здание)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Завершение строительства:	1953

Справочная информация о земельном участке, на котором расположено здание оцениваемого нежилого помещения из сервиса портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр):



РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ
по противодействию коррупции
(495) 917-38-25

Будьте

Государственные услуги | Сервисы | Помощь и поддержка | Личный кабинет

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	37:24:040221:1
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	26.12.2001
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения административных зданий
Площадь:	2032
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	13463280,16
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Дата внесения стоимости:	05.12.2014
Дата утверждения стоимости:	26.11.2014
Адрес (местоположение):	обл. Ивановская, г. Иваново, ул. Кузнецова, дом 44
Дата обновления информации:	09.08.2020

Таблица 2.

Характеристика объекта оценки	Значения. Краткое техническое состояние.
Сегмент рынка	Рынок коммерческой недвижимости.
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер	37:24:040221:193
Адрес	Ивановская область, , г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61.
Имущественные права на объект оценки	Собственность Ивановской области, в составе имущества казны Ивановской области (запись о государственной регистрации права собственности Ивановской области от 17.11.2020 года № 37:24:040221:193-37/040/2020-1).
Существующие ограничения (обременения) права	Ограничения (обременения) права: На дату оценки ограничений и обременений не зарегистрировано. На основании Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2024-10456828 от 12.01.2024г.
Общая площадь помещения, кв.м	18,2
Общая площадь здания, в котором расположено нежилое помещение.	1631,3
Текущее использование	Офисное помещение

8.3. Сведения об износе и устареваниях.

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.

Износ определяется, как уменьшение полезности вещи, а значит и ее стоимости, по любой причине. Износ рассчитывается как разница между затратами на воспроизводство объекта на дату оценки и текущей стоимостью улучшений. Износ начинается с момента создания объекта недвижимости, так как объект сразу после его создания начинает подвергаться различным видам воздействия окружающей среды, определяющих физический износ, а также испытывать влияние изменений архитектурных и иных требований, ведущее к функциональному износу.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на **физический, функциональный и внешний.**

Совокупный (накопленный) износ определяем по Мультипликативной модели расчета совокупного износа и устареваний – модель расчета совокупного износа и устареваний, подразумевающая, что износ и устаревания оказывают взаимное влияние на базу начисления друг друга. Этот метод выстраивает правильную схему расчёта обесценивания. Значение суммарного износа не могут быть более 100%. В данном алгоритме, совокупный износ (при превышении внешнего воздействия с плюсом над величинами физического и функционального износов) может превратиться в надбавку стоимости.

$$(1 - K_{COB}) = (1 - K_{ФИЗ}) \times (1 - K_{ФУНК}) \times (1 - K_{ЭК}).$$

где: K_{COB} – коэффициент совокупного износа, доли ед.;

$K_{ФИЗ}$ – коэффициент физического износа, доли ед.;

$K_{ФУНК}$ – коэффициент функционального устаревания, доли ед.;

$K_{ЭК}$ – коэффициент экономического устаревания, доли ед.

Физический износ - уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

- экспертный;
- нормативный (или бухгалтерский);
- стоимостной;
- метод расчета срока жизни здания.

В данном отчете для определения физического износа для объекта оценки износ был посчитан по упрощенной формуле, учитывающую взаимосвязь между хронологическим возрастом и физической жизнью здания:

$$И(\%) = \frac{ХВ}{ФЖ} \cdot 100, \quad \text{где } И(\%) \text{ – износ в процентах; } ФЖ \text{ – типичный срок физической жизни}$$

(по действующим нормам² (для нежилых зданий с каменными стенами 1 группы капитальности) – 150 лет; $ХВ$ – хронологический (фактический) срок жизни, время, прошедшее со дня ввода здания в эксплуатацию до момента его оценки.

Эффективный возраст (экспертно оцениваемый) основан на оценке внешнего вида объекта с учетом его состояния, дизайна и экономических факторов, влияющих на его стоимость.

Год постройки здания объекта оценки 1953, (по данным Росреестра)

$ФЖ = 150$ лет

$ХВ = 2024 - 1953 = 71$ год.

Физический износ = $(71/150) * 100 = 47 \%$

Понятие устаревания. В настоящее время в отечественной оценочной практике под устареванием понимается устаревание имущества, которое может быть двух видов: функциональное, внешнее (экономическое).

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Это ведёт к тому, что имеющееся имущество устаревает. Проанализировав состояние, год ввода в эксплуатацию объектов оценки, Оценщик пришел к выводу, что функциональное устаревание соответствует 20%.

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,

² Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам №ВГ-21Д, стр.29

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.

Выявлены незначительные изменения социально-экономических показателей и физического состояния 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, не зафиксированы. Внешнее устаревание приравнивается 10%.

Таким образом, объект оценки подвержен физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

В таблице ниже представлен расчёт совокупного износа оцениваемых объектов:

Таблица 3

Наименование	Объект оценки
Физический износ, %	47%
Функциональный износ, %	20%
Внешний (экономический износ),%	10%
Совокупный (накопленный износ),% $1-(1-0,47)*(1-0,2)*(1-0,1)$	62%

Совокупный износ для объекта оценки составил 62%

8.4. Анализ ликвидности объектов оценки.

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

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

Факторы ликвидности

Таблица 4

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 валовой доход длительное время без капиталовложений	Объект функционально пригоден, способен приносить валовой доход без крупных дополнительных капиталовложений	Необходимы крупные дополнительные капиталовложения
Местоположение объекта	Отличная транспортная и пешеходная доступность объекта	Средняя транспортная и пешеходная доступность	Объект находится далеко от транспортных магистралей и пешеходных путей
Площадь объекта оценки	Площадь объекта аналогична площади наиболее ликвидных объектов	Площадь объекта сопоставима с площадью объектов-аналогов	Площадь объекта намного превышает площадь объектов-аналогов
Примерный срок реализации, мес.	До 2	До 6	До 18

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Согласно представленному анализу рынка объектов аналогичной недвижимости, можно сделать вывод о среднем развитии рынка коммерческой недвижимости в указанном районе. Исходя из этого, можно сделать вывод, что существует *небольшое количество покупателей и продавцов*.

Эластичность спроса по цене. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении 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*.

Состояние имущества на предмет износа. Изношенный объект оценки в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Функциональная пригодность объекта и соответствие современным технологиям определяет возможность эксплуатации объекта недвижимости в соответствии с его назначением и его возможности приносить валовой доход. *Объект функционально пригоден, способен приносить валовой доход без крупных дополнительных капиталовложений*.

Местоположение объекта также влияет на степень его ликвидности. Объект имеет отличную транспортную доступность, подъездные пути находятся в удовлетворительном состоянии, подъезд на личном транспорте возможен в любое время года. Поэтому можно сделать вывод *об отличной 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. *Площадь объекта сопоставима с площадью объектов – аналогов*.

Таким образом, на основании проведенного анализа оценщик пришел к выводу о том, что объект оценки может относиться к группе средне ликвидного имущества со сроком реализации **до 6 мес.** (большее количество факторов наблюдает в зоне средней ликвидности).

8.5. 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.

9. Анализ рынка объекта оценки и иных внешних факторов

Согласно п. 11 ФСО № 7 анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.
2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.
4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования.

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2023³ г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г, как и месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +1,0% (+2,4% в августе). В целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,8% г/г (+2,5% г/г за 8 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA месяцем ранее.

Рост промышленного производства в сентябре продолжил ускоряться: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: +3,4% после +6,1%. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 месяцев 2023 г.

В секторе обрабатывающих производств в сентябре выпуск ускорился до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе. С устранением сезонного фактора также существенный рост (+0,8% м/м SA). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре +8,5% после +10,9% в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил +7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 месяцев 2023 г. Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2023 года».

В добывающем секторе по итогам сентября темпы улучшились до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе, в т.ч. на фоне роста добычи угля (+2,1% г/г после +1,4% г/г). Рост продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,7% г/г после +4,4% г/г в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,3% после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

Рост объёма строительных работ в годовом выражении в сентябре сохранился на высоком уровне (до +8,4% г/г реальном выражении после +8,9% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности +11,4% (+16,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в сентябре объём строительных работ составил -2,2% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA 2 в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. наблюдался рост на +8,8% г/г, как и за 8 месяцев 2023 года.

³https://www.economy.gov.ru/material/file/0a5a62be0df6a659f8c31695f110bbe9/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_oktyabr_2023_goda.pdf

В сентябре рост объемов оптовой торговли составил +21,2% г/г после +23,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -6,9% (-3,5% в августе). С исключением сезонного фактора объемы оптовой торговли в сентябре составили -1,4% м/м SA после ускоренного роста на +4,3% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев объемы оптовой торговли превысили уровень прошлого года на +7,7% г/г (+6,1% г/г за 8 месяцев 2023 г.).

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре вырос на +12,7% г/г (снижение на -6,3% г/г в августе). К уровню двухлетней давности рост ускорился до +29,3% (+9,2% месяцем ранее). С устранением сезонности объемы производства выросли на +12,1% м/м SA (в августе снижение на -0,8% м/м SA). В целом за 9 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,3% г/г (за 8 месяцев снижение на -2,0% г/г). Справочно: ретроспективные данные были пересмотрены Росстатом за период с января 2021 года. По предварительным данным Росстата, в сентябре производство мяса выросло, как и в августе на +1,3% г/г, производство молока увеличилось до +1,8% г/г с +1,0% г/г в августе, яиц – сократилось на -1,3% г/г (0,0% г/г в августе).

В сентябре грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после роста на +0,6% г/г в августе. К уровню двухлетней давности -5,4% (-3,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в сентябре составил -1,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась до -1,3% г/г (после -1,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта рост в сентябре ускорился до +2,1% г/г (+1,0% г/г в августе). По видам транспорта: ускорился рост грузооборота на автомобильном транспорте (+28,9% г/г после +23,9% г/г); замедлилось снижение по железнодорожному транспорту (-1,1% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее); возобновился рост на морском транспорте (+34,1% г/г после снижения на -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности темпы улучшились до -0,7% м/м SA после -2,6% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г, как и за 8 месяцев.

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в сентябре составил +25,4% г/г после +25,0% г/г в августе. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост на +2,2% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе). Темпы кредитования юридических лиц в рублях в годовом выражении практически не изменились: +27,2% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост на +2,3% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +22,3% г/г после +20,7% г/г в августе. С исключением сезонности рост на уровне августа – +2,5% м/м SA.

Потребительская активность продолжает оставаться высокой. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре продемонстрировал ускорение до +10,0% г/г в реальном выражении после +9,4% г/г месяцем ранее (+2,1% к сентябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,0% м/м SA после +0,9% м/м SA месяцем ранее. За 9 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,7% г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в сентябре ускорился до +12,2% г/г в реальном выражении после +11,0% г/г в августе. Оборот розницы вышел на уровень сентября 2021 г., таким образом с сентября все компоненты потребительской активности превышают уровень двухлетней давности. С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев текущего года показатель вырос на +4,7% г/г в реальном выражении. Платные услуги населению в сентябре были на +4,1% г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после +5,0% г/г в августе (+6,8% к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности: +0,3% м/м SA после +0,4% м/м SA в августе. За 9 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в сентябре сохранил высокие темпы: +7,2% г/г в реальном выражении после +8,4% г/г месяцем ранее (+14,2% к

сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности $-0,7\%$ м/м SA после $-0,3\%$ м/м SA в августе. С начала текущего года общепит вырос на $+13,1\%$ г/г в реальном выражении.

В сентябре инфляция составила $6,00\%$ г/г, по состоянию на 30 октября 2023 г. – $6,69\%$ г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил $+10,9\%$ г/г (в августе $+6,3\%$ г/г), индекс в целом по промышленности – $+16,7\%$ г/г после $+10,6\%$ г/г в августе. 4

12. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В августе 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил $+15,1\%$ г/г после $+13,9\%$ г/г месяцем ранее, в реальном выражении – $+9,5\%$ г/г после $+9,2\%$ г/г. За 8 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на $+13,2\%$ г/г, реальная – на $+7,5\%$ г/г. Безработица третий месяц подряд сохраняется на низком уровне – $3,0\%$ от рабочей силы в сентябре. Реальные денежные доходы населения по итогам 3 квартала 2023 г. выросли на $+4,9\%$ г/г после $+5,4\%$ г/г в предыдущем квартале, реальные располагаемые денежные доходы выросли также, как и во 2 квартале – $+5,1\%$ г/г. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост на $+4,4\%$ г/г и $+4,8\%$ г/г соответственно.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2023 г. внесли оплата труда наёмных работников ($+8,0\%$ г/г) и доходы от предпринимательской деятельности ($+14,0\%$ г/г)

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

1. По оценке Минэкономразвития в целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на $+2,8\%$ г/г ($+2,5\%$ г/г за 8 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил $+0,3\%$ м/м SA после роста на $+0,4\%$ м/м SA месяцем ранее.

2. Рост промышленного производства в сентябре продолжил ускоряться: $+5,6\%$ г/г после $+5,4\%$ г/г месяцем ранее. С учётом сезонности производство выросло на $+0,2\%$ м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до $+3,3\%$ г/г после $+3,0\%$ г/г за 8 месяцев 2023 г.

3. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в сентябре сохранился на высоком уровне (до $+8,4\%$ г/г реальном выражении после $+8,9\%$ г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности $+11,4\%$ ($+16,2\%$ месяцем ранее).

4. За 9 месяцев текущего года потребительская активность выросла на $+4,7\%$ г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в сентябре ускорился до $+12,2\%$ г/г в реальном выражении после $+11,0\%$ г/г в августе.

5. В сентябре инфляция составила $6,00\%$ г/г, по состоянию на 30 октября 2023 г. – $6,69\%$ г/г.

6. Реальные денежные доходы населения по итогам 3 квартала 2023 г. выросли на $+4,9\%$ г/г после $+5,4\%$ г/г в предыдущем квартале, реальные располагаемые денежные доходы выросли также, как и во 2 квартале – $+5,1\%$ г/г. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост на $+4,4\%$ г/г и $+4,8\%$ г/г соответственно.

7. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Безработица третий месяц подряд сохраняется на низком уровне – $3,0\%$ от рабочей силы в сентябре.

Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе

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

Ведущей отраслью Ивановской области, является текстильная промышленность, а также отрасли промышленности, которые имеют с ней тесные производственные связи -

машиностроение и химическая. До начала реформ область не имела себе равных по выпуску хлопчатобумажных тканей (почти 1/3 российского производства). Третье место в стране занимает по выпуску шерстяных и льняных тканей, седьмое по выпуску шелковых. В области также развиты старинные художественные промыслы лаковая роспись и миниатюрная живопись.

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

По оперативным данным Ивановостата⁴, экономическое положение Ивановской области за 9 месяцев 2023 года характеризуется следующими тенденциями.

Отмечен рост введенного жилья на 22,0%, объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 16,2%, оборота розничной торговли - на 4,9%, объема платных услуг населению - на 2,1%, промышленного производства - на 0,9%. Оборот общественного питания остался на уровне 9 месяцев 2022 года.

В структуре розничного товарооборота преобладала доля продовольственных товаров - 52,7%, непродовольственные товары составили соответственно - 47,3%.

Наибольшая доля товарооборота Ивановской области приходилась на торгующие организации и индивидуальных предпринимателей, реализующие товары вне рынка - 98,8%, на розничные рынки и ярмарки приходилось 1,2%.

Индекс промышленного производства (ИПП) составил 100,9%.

Рост ИПП на 0,9% связан с ростом производства в обрабатывающих отраслях (на 1,6%), доля которых занимает 88,5% в промышленности региона, и ростом производства по добыче полезных ископаемых (на 5,1%).

При этом наблюдалось снижение производства по двум основным видам экономической деятельности промышленности: по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - на 2,9% и водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - на 1,8% (удельный вес данных производств в промышленности 11,0%).

Наибольший рост индекса производства отмечен в отдельных отраслях обрабатывающих производств: металлургическом - на 30,4%, прочей неметаллической минеральной продукции - на 19,4%, резиновых и пластмассовых изделий - на 19,0%, прочих готовых изделий - на 9,3%. В традиционных для региона отраслях индекс производства составил: по производству одежды - 98,6%, по производству текстильных изделий - 104,9%.

В структуре обрабатывающих производств наибольший удельный вес занимали производство текстильных изделий и одежды (45,4%), машиностроительный комплекс (26,4%) и производство пищевых продуктов (6,4%). Удельный вес этих трёх отраслей составляет 78,2% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь - сентябрь 2023 года составил 104,7% (по Российской Федерации - 105,4%), в том числе на продовольственные товары - 102,1% (по Российской Федерации - 103,4%), непродовольственные товары - 103,3% (по Российской Федерации - 103,7%).

За 8 месяцев 2023 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 12,4%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 107,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за I полугодие 2023 года вырос на 7,2% по сравнению с январем - июнем 2022 года.

Объем инвестиций в основной капитал за 6 месяцев 2023 года вырос на 13,9% к январю - июню 2022 года (по Российской Федерации - 107,6%).

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.10.2023 составил 0,4% (на 01.10.2022 - 0,6%).

⁴ <https://37.rosstat.gov.ru/folder/31699>

Таблица 5. Основные показатели социально-экономического развития Ивановской области в январе-сентябре 2023 года

Показатели	январь - сентябрь 2023 года	в % к январю - сентябрю 2022 года
Индекс промышленного производства, % в том числе:	-	100,9
добыча полезных ископаемых, %	-	105,1
обрабатывающие производства, %	-	101,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	97,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	98,2
Объем инвестиций в основной капитал (январь – июнь 2023 года), млн рублей	21 257,3	113,9
Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (январь – июнь 2023 года), млн рублей	5 655,9	107,2
Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м	397,7	122,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	40 878,1	116,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	189 003,2	104,9
Объем платных услуг, оказанных населению области, млн рублей	42 935,7	102,1
Оборот общественного питания, млн рублей	6 185,0	100,0
Индекс потребительских цен (среднегодовой), %	-	104,7
Индекс потребительских цен (сентябрь 2023 года к декабрю 2022 года), %	-	104,8
Индекс потребительских цен (сентябрь 2023 года к августу 2023 года), %	-	100,9
Среднемесячная заработная плата (январь – август 2023 года), рублей	39 628,5	112,4
Реальная заработная плата (январь – август 2023 года), %	-	107,4
Уровень безработицы к экономически активному населению на конец сентября, %	0,4	-

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

1. Отмечен рост введенного жилья на 22,0%, объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 16,2%, оборота розничной торговли - на 4,9%, объема платных услуг населению – на 2,1%, промышленного производства – на 0,9%..
2. Индекс промышленного производства (ИПП) составил 100,9%. Рост ИПП на 0,9% связан с ростом производства в обрабатывающих отраслях

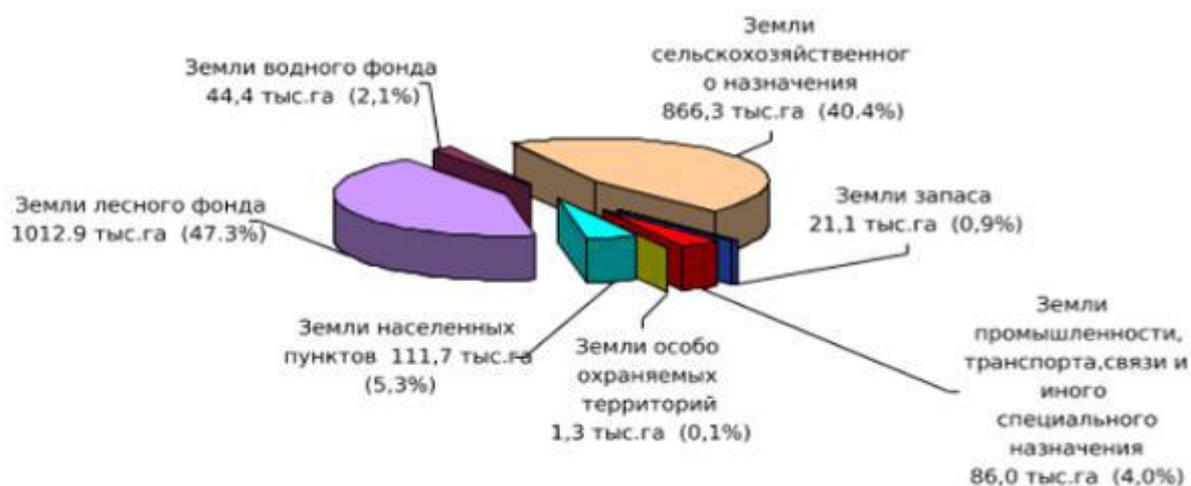
(на 1,6%), доля которых занимает 88,5% в промышленности региона, и ростом производства по добыче полезных ископаемых (на 5,1%).

3. За 8 месяцев 2023 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 12,4%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 107,4%. Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.10.2023 составил 0,4% (на 01.10.2022 – 0,6%).
4. Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь – сентябрь 2023 года составил 104,7% (по Российской Федерации - 105,4%), в том числе на продовольственные товары - 102,1% (по Российской Федерации - 103,4%), непродовольственные товары - 103,3% (по Российской Федерации - 103,7%).

Коммерческий сегмент рынка недвижимости Ивановской области считается развитым.

Земельный фонд Ивановской области на 1 января 2023 года составляет 2143,7 тыс. га и распределен по следующим категориям земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения.
2. Земли населенных пунктов.
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов.
5. Земли лесного фонда.
6. Земли водного фонда.
7. Земли запаса.



Наибольшие площади составляют категории «Земли лесного фонда» - 1012,9 тыс.га (47,2%), «Земли сельскохозяйственного назначения» - 866,3 тыс.га (40,4%), «Земли населенных пунктов» - 111,7 тыс.га (5,3 %), «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» - 86,0 тыс.га (4,0%), «Земли водного фонда» - 44,4 тыс.га (2,1%), «Земли особо охраняемых территорий и объектов» - 1,3 тыс.га (0,1 %), «Земли запаса» - 21,1 тыс.га (0,9 %).

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости. Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Существует несколько классификаций офисно-торговых объектов, согласно Справочнику оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»:

№ п/п	Классификация объектов офисно-торгового назначения в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2016. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»	Краткая характеристика объектов офисно-торгового назначения в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2016. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»
1.	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Отдельностоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2.	Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3.	Высококласная торговая недвижимость	Торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4.	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.
4.1.	Городские отели	Отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
4.2.	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты
4.3.	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.4.	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.5.	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
4.6.	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

С учётом проведённого анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что объектом оценки является нежилое помещение, которое относится к сегменту коммерческой недвижимости торгово-офисного или свободного назначения.

9.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Анализ и значение ценообразующих факторов основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе.

Таблица 6

Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости⁵

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	- состояние мировой экономики; - экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; - финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	- уровень занятости; - величина заработной платы и доходов; - платежеспособность; - наличие адекватных источников финансирования; - ставки процента и аренды; - издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	- площадь продаваемой земли; - число объектов, выставленных на продажу; - затраты на строительство; - доходность девелопера;

⁵ Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm

Группа	Характеристика факторов	Факторы
		- финансирование, налоги; - ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости
Социальные		- базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; - базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности; - тенденции изменения численности населения, размера семьи, омоложение или старение; - тенденции изменения уровня образования, уровня преступности; - стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		- налоговая, финансовая политика; - предоставление разного рода льгот; - контроль землепользования, ставок арендной платы; - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; - правовые нормы и правила
Связанные непосредственно с объектом недвижимости		- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); - вид использования и (или) зонирование; - местоположение объекта; - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью и др.

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади объекта и др. Ценообразующие факторы, влияющие на рыночную стоимость данного объекта оценки, рассмотрены и проанализированы при применении сравнительного подхода в данном отчете об оценке.

9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования.

В г. Иваново представлено значительное количество объектов схожих по площадям аналогичным объекту оценки.

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, спрос на такие объекты относительно велик, стандартный срок экспозиции обычно составляет 6 месяцев, что соответствует средней ликвидности.

Объекты-аналоги подобраны на основании анализа рынка по собственной базе отчетов оценщика и по предложениям, опубликованным на сайте www.avito.ru, на дату оценки (срок экспозиции 6 месяцев), (принтскрины всех предложений в приложении к экспертизе, перечень используемых для проведения оценки источников информации указан в соответствующем разделе экспертизы).

На дату оценки на рынке г. Иваново представлены предложения по продаже 10 нежилых помещений аналогичного использования, различного размера, состояния, местоположения. Все объекты к анализу подобраны на 1-х этажах зданий не новой постройки, площадью до 250 кв.м. Результаты анализа рынка приведены в таблице ниже.

Таблица 7

**Обзор рынка продаж помещений торгово-офисного и свободного назначения
г. Иваново**

№ п/п	Характеристика объекта	Площадь, кв. м.	Дата предл.	Рыночная ст-ть, руб.	Рыночная ст-ть 1 кв.м, руб.
1	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_59.9_m_3239991663</p> <p>Вход: с улицы Общая площадь: 59.9 м² Этаж: 1 Отделка: требует ремонта Ивановская обл., Иваново, Слесарный пер., 15 р-н Фрунзенский Продается помещение свободного назначения в районе Рабочего посёлка. ТОРГ при осмотре. - Идеально подойдет для любого вида деятельности (салон красоты, косметический массажный кабинет, хостел, офис и мн. другое) - Помещение находится на первом этаже (не цоколь) жилого 9-этажного здания. В помещении есть газовая труба, к которой можно подключиться, водоснабжение, отопление. - Просторное главное помещение, две изолированных комнаты, отдельные душевая и туалет. - Есть место для хранения. - Вход в офисное помещение через подъезд. - Есть парковка. В пешей доступности пл. Пушкина и пл. Ленина.</p>	59,9	05.01.2024	2 500 000	41 736
2	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_84.1_m_2382230625</p> <p>Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 84.1 м² Этаж: 1 Высота потолков: 3 м Отделка: требуется ремонт Отопление: центральное Ивановская обл., Иваново, Октябрьский район, мкр-н 14-е Почтовое Отделение, 5 Продается нежилое помещение общей площадью 84,1 кв.м., по адресу: Ивановская область, г. Иваново, п/о 14-е, д. 5, пом. 1001. Помещение сухое, теплое, расположено на 1 этаже, 4-х этажного жилого дома, имеет отдельный вход. Помещение подойдет под размещение салона красоты, клиники, офиса. Требуется косметический ремонт.</p>	84,1	15.12.2023	2 222 434	26 426
3	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83.8_m_4033734918</p> <p>Вход: с улицы Отдельный вход: есть</p>	83,8	14.12.2023	4 650 000	55 489

	<p>Общая площадь: 83.8 м² Этаж: 1 Высота потолков: 3 м Отделка: офисная Отопление: центральное Тип сделки: продажа</p> <p>Ивановская обл., Иваново, Московская ул., 30А (подойдет под офис, салон красоты, хостел!!! Площадь разделена на 5 помещений, отделка офисная (пластиковые окна, радиаторы отопления биметалл, стены покрашены + обои, натяжные потолки, пол - керамогранит). Три санузла (два с душевыми, один с ванной), в каждом установлена новая качественная сантехника. Коммуникации (вода, канализация) - центральные. Горячая вода от бойлера (установлен). Рядом с домом есть парковочные места для машин. Тип здания: жилой дом</p>				
4	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhi_most/svobodnogo_naznacheniya_93_m_3718422084</p> <p>Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 93 м² Этаж: 1 Отделка: офисная Мощность электросети: 10 кВт Отопление: центральное Тип сделки: продажа</p> <p>Ивановская обл., Иваново, ул. Дзержинского, 23 Комфортное помещение свободного назначения, 93 м², расположенное на 1 этаже пятиэтажного жилого дома.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Городское водоснабжение; - Отопление централизованное; - Канализация (с/у, умывальник); - Энергоснабжение 220 в; - Отдельный вход с ул. Дзержинского; - Материал стен кирпич, внутренняя отделка помещения; - Внешнее витринное остекление - витринное пространство можно использовать для экспозиции товаров и услуг; - Помещение правильной формы (см. план). 	93	15.12.2023	7 500 000	80 645
5	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhi_most/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_155_m_3653493994</p> <p>Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 155 м² Этаж: 1 Отделка: офисная</p> <p>Ивановская обл., г.о. Иваново, Фрунзенский район, Рабфаковская ул., 29 Продаётся коммерческая недвижимость, свободного назначения. Отдельный вход. Бывший салон красоты 155 м. кв Невысокие коммунальные платежи. Очень тёплое помещение. Рядом Университет, отличное местоположение. Есть арендаторы. Стоянка. Охрана. Пожарная сигнализация. Металлические рольставни. Мощность 15 кВт. Шесть отдельных кабинетов. Два туалета. Душевая в кабинете косметолога.</p>	155	05.01.2024	11 000 000	70 968
6	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhi_most/svobodnogo_naznacheniya_44_m_2863562613</p> <p>Вход: со двора</p>	44	19.12.2023	2 200 000	50 000

	<p>Отдельный вход: есть Общая площадь: 44 м² Этаж: 1 Высота потолков: 2.6 м Отделка: офисная Отопление: центральное Ивановская обл., Иваново, ул. Пушкина, 30 Продается коммерческое помещение в самом центре города! Подходит под Хостел (сдача номеров)! Под Офис ! Две отдельные большие комнаты ! Отдельная Кухня ! Санузел с душевой кабиной !</p>				
7	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodbnogo_naznacheniya_1 liniya_207.2_m_3018574074</p> <p>Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 207.2 м² Этаж: 1 Высота потолков: 4 м Отделка: офисная Мощность электросети: 20 кВт, можно увеличить Отопление: центральное Ивановская обл., Иваново, ул. Колесанова, 7 Продам нежилое помещение свободного назначения, расположенное в отличном месте по адресу: г. Иваново, ул. Колесанова, д.7. 1 линия автодороги, интенсивный пеший и автомобильный поток. Помещение находится на 1 этаже пятиэтажного кирпичного дома. Общая площадь помещения – 207,2 кв.м. Три отдельных центральных входа с ул. Колесанова, отдельный вход с внутренней стороны здания. Зоны автостоянки и разгрузки-погрузки товара. Полностью действующие центральные коммуникации, электрическая мощность 20 кВт (возможное увеличение). Высота до потолков 4,2м. Пластиковые окна, на полу плитка керамогранит. Санузел. Помещение можно сделать единой площадью или оставить частями с отдельными входами. Магазины, кафе, профильная медицинская организация, студии красоты, молодежный, обучающий центр, и многое, многое другое, что может без проблем разместить наше помещение.</p>	207,2	07.01.2024	12 900 000	62 259
8	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svodbnogo_naznacheniya_249_m_3206338474</p> <p>Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 249 м² Этаж: 1 Высота потолков: 3 м Отделка: офисная Мощность электросети: 15 кВт Отопление: центральное Ивановская обл., Иваново, пл. Революции, 8 помещение в центре города, пл. Революции д.8, общей площадью 249 кв.м, расположенное на первом этаже жилого дома. Помещение отлично подойдет под магазин, салон, или офис и т.п. Помещение находится на одной из основных улиц</p>	249	03.01.2024	12 300 000	49 398

	города - напротив Т.Ц КАСКАД, имеет высокий автомобильный и пешеходный трафик, остановка общественного транспорта рядом с помещением (стоимость ком.услуг в месяц 16 000 т.р)Так же, исходя из удачного расположения - легко добраться в любую другую точку города на общественном транспорте. В данный момент помещение свободно от арендаторов. Данное нежилое помещение- отличный вариант для Вашего бизнеса! Просмотр в удобное для вас время! Видео по запросу. Кстати, если Вы сейчас ПРОДАЕТЕ свою недвижимость,то мы можем помочь с реализацией Вашего жилья , А также безопасно и с удовольствием юридически сопроводим Вашу сделку.				
9	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhi_most/svobodnogo_naznacheniya_80.9_m_3023401048 Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 80.9 м ² Этаж: 1 Отделка: офисная Отопление: центральное Ивановская обл., Иваново, Лежневская ул. Продам помещения. Оживлённый как пешеходный, так и авто трафик. Все вопросы по телефону.	80,9	24.12.2023	7 800 000	96 415
10	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhi_most/svobodnogo_naznacheniya_115_m_3487906390 Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 115 м ² Этаж: полуцоколь Отделка: офисная Отопление: центральное Ивановская обл., Иваново, Коммунальный пер., 13А Предлагается к продаже нежилое помещение свободного назначения, расположение Коммунальный переулок 13А, окна пвх, хорошее состояние, хорошие подъездные пути. Полуцоколь. Отличное месторасположение. Приятного просмотра. Торг	115	09.11.2023	3 900 000	33 913
	Среднее значение:	117			56 725

Вывод: Средняя рыночная стоимость продажи 1 кв.м. нежилых офисно - торговых помещений на первых этажах в зданиях не новой постройки г. Иваново составляет 56 725 рублей при средней площади объекта 117 кв.м. Соответственно, чем больше площадь помещений при их неудовлетворительном состоянии, тем ближе к нижней границе интервала будет лежать его показатель удельной стоимости, и чем меньше площадь помещений и лучше физическое состояние, тем ближе к верхнему значению интервала будет стремиться показатель удельной стоимости таких объектов. Все аналоги подобраны в г. Иваново на первых этажах, являются встроенными помещениями, одинакового назначения с объектом оценки.

В г. Иваново представлено достаточное количество предложений по аренде объектов площади, схожей объекту оценки.

Объекты-аналоги подобраны на основании анализа рынка по собственной базе отчетов оценщика и по предложениям, опубликованным на сайтах www.avito.ru, на дату оценки (принтскрины всех предложений в приложении к экспертизе, перечень используемых для проведения оценки источников информации указан в соответствующем разделе экспертизы).

На дату оценки на рынке г. Иваново представлены предложения по аренде 8 нежилых помещений на первых этажах аналогичного использования, различного размера, состояния, местоположения. Результаты анализа рынка приведены в таблице ниже.

Таблица 8

Обзор рынка аренды помещений торгово-офисного назначения г. Иваново

№ п/п	Характеристика объекта	Площадь, кв. м.	Дата аренды/пре дл.	Рыночная ст-ть аренды в месяц, руб.	Рыночная ст-ть аренды 1 кв.м, руб.
1	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhi_most/ofis_15m_ofis_50_m_3498896077</p> <p>Этаж: 1 Высота потолков: 3 м Отделка: офисная Планировка: кабинетная Тип аренды: прямая Ивановская обл., Иваново, Посадский пер., 4 Аренда помещения от 15 м² до 90 м². Предлагаются в аренду офисные помещения в Бизнес-центре "Время" по адресу пер. Посадский, д. 4.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Круглосуточный доступ для арендаторов, охрана, закрытая парковка. • Возможность реализации планировочного решения арендатора под его цели и задачи. <p>Свободны помещения: ► Наши предложения: - 45,5 м² и 48 м² на 1 этаже есть два варианта помещения одинаковой площади. Один офис кабинетной планировки, другой open space (открытой планировки). Аренда - 600 руб./ за м². - 15 м² на 3 этаже, уютный кабинет. Аренда -16 500 руб./мес. БЦ "Время" находится в самом центре историко-деловой части города. Одна из крупнейших транспортных магистралей - проспект Ленина - проходит в 100 метрах от центра. В непосредственной близости три остановочных узла общественного транспорта, где проходит 80% городских маршрутов.</p>	45,5	13.12.2023	27 300	600
2	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhi_most/svobodnogo_naznacheniya_19_m_3313646704</p> <p>Общая площадь: 19 м² Этаж: 1 Отделка: чистовая Отопление: центральное Тип аренды: прямая Ивановская обл., Иваново, ул. Красной Армии, 1. центр г. Иваново, ТЦ Воздвиженка: постоянный покупательский трафик, бесплатная парковка. 3 помещения 19, 20, 21 кв.м. Подойдет под услуги (ремонт обуви, изготовление ключей, фото мастерская), торговлю, либо склад.</p>	19	29.12.2023	8 550	450
3	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhi_most/svobodnogo_naznacheniya_15_m_3718042471</p> <p>Общая площадь: 15 м² Этаж: 1 Отделка: офисная Тип аренды: прямая Арендные каникулы: есть Минимальный срок аренды: 2 мес. Ивановская обл., Иваново, ул. Кузнецова, 11/38 Сдам уютное помещение в центре города. Удобные подъездные пути, остановки общественного</p>	15	20.12.2023	9 000	600

	<p>транспорта и парковка с трёх сторон здания. В стоимость аренды включено всё кроме электроэнергии (оплачивается отдельно по показаниям счётчика). Можем предоставить мебель-заезжай и работай. Также, можем предоставить юридический адрес. Тип здания: административное здание.</p>				
4	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhi_most/svobodnogo_naznacheniya_100_m_3599538667</p> <p>Отдельный вход: есть Общая площадь: 100 м² Этаж: 1 Отделка: офисная Тип аренды: прямая Арендные каникулы: есть Ивановская обл., Иваново, 3-я ул. Чайковского, 13 460рубза+Комуналка 1 квадратный метр в месяц! Общая 100 квадратных метро. Тип здания: жилой дом</p>	100	10.01.2024	46 000	460
5	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhi_most/ofis_23.5_m_2587405748</p> <p>Общая площадь: 23.5 м² Этаж: 1 Отделка: чистовая, офисная Планировка: открытая Тип аренды: прямая Ивановская обл., Иваново, ул. Красной Армии, 20Б Помещение в центре города в аренду от собственника. 1 этаж, 23.5 кв м. Тип здания: торговый центр</p>	23,5	26.12.2023	16 500	702
6	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhi_most/arenda_pomescheniya_73m2_355534258</p> <p>Вход: с улицы Общая площадь: 73 м² Этаж: 1 Отделка: чистовая Отопление: центральное Тип аренды: прямая Ивановская обл., Иваново, 10-й пр., 16 Сдается в аренду помещение свободного назначения. Адрес: г. Иваново, улица 10-й проезд дом 16. Площадь 73м2. Первая линия. Первый этаж. Помещение светлое, с окнами, с отдельным входом, отапливаемое, есть санузел. Большая проходимость, рядом остановки общественного транспорта, Кенгуру, Магнит, Озон, Винтрест, Сбербанк. Подойдет под разные виды деятельности. Тип здания: жилой дом.</p>	73	14.12.2023	50 000	685
7	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhi_most/pomeschenie_v_arendu_57m2_3555030348</p> <p>Вход: с улицы Общая площадь: 57 м² Этаж: 1 Отделка: чистовая Отопление: центральное Ивановская обл., Иваново, ул. Каравайковой, 90 Сдам помещение в аренду. Площадь 57м2. Адрес: г. Иваново, улица Каравайковой дом 90. Помещение находится на первом этаже жилого многоквартирного дома. Помещение светлое, с окнами, отдельным входом.</p>	57	14.12.2023	34 000	596

	Подходит под такие виды деятельности как: аптека, медицинский центр, медицинский кабинет, пекарня, салон красоты и так далее. Высокая электрическая мощность, кондиционер, есть вода и туалет. Место для погрузки, парковка около помещения. Рядом с помещением находятся 2 школы, детский сад, Бристоль, магазин, почта России, страховая компания. Тип здания: жилой дом				
8	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhi_most/ofis_24_m_2199573376 Общая площадь: 24 м ² Этаж: 1 Высота потолков: 3 м Отделка: офисная Планировка: кабинетная Тип аренды: прямая Арендные каникулы: есть Ивановская обл., Иваново, ул. Смирнова, 105А Сдам помещение свободного назначения общей площадью: 1. 24кв.м. на 1 этаже с отдельным входом за 10 000 руб. с 14.01 2. 30кв.м. на 2ом этаже за 10000 с 20.01 Тип здания: административное здание	24	15.12.2023	10 000	417
	Среднее значение:	44,6			564

Вывод: Средняя рыночная стоимость сдачи в аренду 1 кв.м. нежилых торгово-офисных помещений на первых этажах в зданиях г. Иваново на дату оценки на первых этажах, площадью до 100 кв.м. составляет 564 рублей при средней площади объекта 44,6 кв.м. К анализу были представлены и среднее значение выводилось из предложений объектов разной площади, разного местоположения и состояния, все аналоги являются встроенными помещениями, расположенными в г. Иваново на 1-х этажах.

10. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта и приводит:

К наивысшей стоимости земли, как свободной;

К наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (доходность): рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость участка.

Для объекта недвижимости как улучшенного определение максимальной доходности производится следующим образом:

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

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

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

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

Учитывая юридическую правомочность, физическую осуществимость, финансовую оправданность, максимальную эффективность (доходность), техническое состояние, технические характеристики и месторасположение объектов оценки, наилучшим вариантом их использования является использование для объекта оценки - **в качестве нежилого помещения торгово-офисного или свободного назначения.**

11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

11.1 Обоснование применения подходов к оценке

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемого объекта оценки. При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Затратный подход к оценке

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.

Главным методообразующим принципом затратного подхода является принцип замещения. Согласно этому принципу, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той денежной суммы, которая необходима для покупки аналогичного участка и строительства здания с эквивалентной полезностью без неоправданной задержки с учетом справедливой финансовой компенсации за время, потраченное на строительство.

Согласно ст.24 ФСО №7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения полной стоимости воспроизводства (полной стоимости замещения):

- || метод сравнительной единицы;
- || метод разбивки по компонентам;
- || метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы начинается с определения стоимости строительства сравнительной единицы (1м², 1м³) аналогичного здания. Затем вносятся поправки на различие между оцениваемым и аналогичным объектом. Полная стоимость оцениваемого объекта определяется путем умножения скорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения. При выборе объекта-аналога необходимо учитывать единое функциональное назначение, близость физических характеристик, сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов и другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам (по укрупненным видам работ оценка рыночной стоимости объекта недвижимости отличается от предыдущего метода тем, что стоимость

всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов (фундаментов, перекрытий, стен и др.)

Метод количественного обследования (количественный метод) заключается в составлении смет затрат на все виды работ, которые необходимы для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- || определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- || расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- || определение прибыли предпринимателя;
- || определение износа и устареваний;
- || определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- || определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Объект оценки является встроенным помещением. Ввиду того, что объект оценки не является отдельностоящим зданием, Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода при расчете рыночной собственности нежилого помещения.

При оценке величины арендной платы объектом оценки является не сам объект аренды (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав – пользования и владения в течение определенного срока (совместного пользования). Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный собственник не пожелает сдать в аренду (пользование) объект по ставке меньшей, чем та, которая обеспечит ему возврат капитала, вложенного в приобретение свободного земельного участка (аренды) и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета платы за размещение являются затраты арендодателя (собственника) на создание либо приобретение объекта пользования.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права пользования в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору возмездного оказания услуг).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой так называемую «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. То есть при известной стоимости актива (найденной

сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Требования к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами (в общем случае, специальные случаи рассмотрены ниже):

1. Рассчитать рыночную стоимость объекта аренды затратным и/или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты.

2. Определить коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.

3. Рассчитать требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.

4. Определить величину операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах.

5. Определить требуемый действительный валовой доход (ДВД) от объекта аренды как сумму требуемого ЧОД и учтенных ОР.

6. Определить возможные прочие доходы от объекта.

7. Определить возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате.

8. Определить требуемый потенциальный валовой доход (ПВД) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.

Учитывая конструктивные особенности объекта и занимаемый сегмент рынка, рассматриваемый метод компенсации издержек доходами в рамках затратного подхода принимается экспертом для определения рыночной стоимости арендной платы за пользование нежилым помещением.

Сравнительный подход к оценке

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

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт).
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой, оплате сделки, физических характеристиках, местонахождении и условиях продажи.
3. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт).
4. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой, оплате сделки, физических характеристиках, местонахождении и условиях продажи.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов коммерческой недвижимости, позволяют провести такую оценку. Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

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

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций,

предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правивные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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

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

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

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

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

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

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

В г. Иваново рынок продаж помещений коммерческого назначения достаточно развит. В ходе анализа Оценщику удалось собрать достаточное количество достоверной информации о ценах купли-продажи по объектам-аналогам для объекта оценки, поэтому *сравнительный подход применяется в рамках данного отчета для оценки рыночной стоимости нежилого помещения.*

Поскольку сведений о сдаче в аренду сходных объектов в открытых источниках представлено достаточно (интернет сайты и специализированные газеты, журналы), то сравнительный подход применяется в рамках данного отчета для оценки арендной платы за пользование нежилым помещением

Доходный подход к оценке

Согласно п. 23 ФСО-7 «Оценка недвижимости» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая

прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после

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

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

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

1. предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

2. имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

3. потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

4. оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;

5. объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

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

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

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

В г. Иваново рынок аренды помещений коммерческого назначения достаточно развит. В ходе анализа Оценщику удалось собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам для объекта оценки, поэтому *доходный подход применяется в рамках данного отчета для оценки рыночной стоимости нежилого помещения.*

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

То есть подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

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

На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Таким образом, Оценщик отказался от применения доходного подхода в рамках данного отчета для оценки арендной платы за пользование нежилым помещением.

Вывод:

Оценщик принял решение использовать в данном Отчете для расчета рыночной стоимости нежилого помещения сравнительный и доходный подходы. В качестве метода в рамках сравнительного подхода выбран метод сравнения продаж, в рамках доходного – метод прямой капитализации.

Для расчета рыночной стоимости арендной платы за пользование нежилым помещением - сравнительный и затратный подходы. В качестве метода в рамках сравнительного подхода выбран метод сравнения продаж, в рамках затратного – метод компенсации издержек доходами.

11.2. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения

11.2.1 Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость помещения определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

При определении стоимости оцениваемого помещения были проанализированы сделки с аналогичными оцениваемому объекту и сделаны соответствующие корректировки к объекту оценки (см. таблицу корректировок).

Выбор единицы сравнения

Согласно анализу рынка показателем цены является 1 кв. м общей площади нежилого помещения. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв.м. общей площади нежилого помещения.

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Объекты-аналоги подобраны на основании анализа рынка по собственной базе отчетов оценщика и по предложениям, опубликованным на сайте www.avito.ru, на дату оценки (срок экспозиции 6 месяцев), (принтскрины всех предложений в приложении к экспертизе, перечень используемых для проведения оценки источников информации указан в соответствующем разделе экспертизы).

Все объекты к анализу подобраны на 1-х этажах зданий не новой постройки, наиболее схожие по характеристикам с объектом оценки. Результаты анализа рынка приведены в таблице ниже.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Таблица 9

Предложения по продаже объектов недвижимости торгово-офисного и свободного назначения.

№ п/п	Характеристика объекта	Площадь, кв. м.	Дата прод/предл	Рыночная ст-ть в т.ч. НДС, руб.	Стоимость Продажи 1 кв.м.
1	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_59.9_m_3239991663 Вход: с улицы Общая площадь: 59.9 м² Этаж: 1 Отделка: требует ремонта Ивановская обл., Иваново, Слесарный пер., 15 р-н Фрунзенский Продается помещение свободного назначения в районе Рабочего посёлка. ТОРГ при осмотре. - Идеально подойдет для любого вида деятельности (салон красоты, косметический массажный кабинет, хостел, офис и мн. другое) - Помещение находится на первом этаже (не цоколь) жилого 9-этажного здания. В помещении есть газовая труба, к которой можно подключиться,	59,9	05.01.2024	2 500 000	41 736

	<p>водоснабжение, отопление.</p> <p>- Просторное главное помещение, две изолированных комнаты, отдельные душевая и туалет.</p> <p>- Есть место для хранения .</p> <p>- Вход в офисное помещение через подъезд.</p> <p>- Есть парковка.</p> <p>В пешей доступности пл. Пушкина и пл. Ленина.</p>				
2	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_155_m_3653493994</p> <p>Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 155 м² Этаж: 1 Отделка: офисная</p> <p>Ивановская обл., г.о. Иваново, Фрунзенский район, Рабфаковская ул., 29</p> <p>Продаётся коммерческая недвижимость, свободного назначения. Отдельный вход. Бывший салон красоты 155 м. кв Невысокие коммунальные платежи. Очень тёплое помещение. Рядом Университет, отличное местоположение. Есть арендаторы. Стоянка. Охрана. Пожарная сигнализация. Металлические рольставни. Мощность 15 кВт. Шесть отдельных кабинетов. Два туалета. Душевая в кабинете косметолога.</p>	155	05.01.2024	11 000 000	70 968
3	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1 liniya_207.2_m_3018574074</p> <p>Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 207,2 м² Этаж: 1 Высота потолков: 4 м Отделка: офисная Мощность электросети: 20 кВт, можно увеличить</p> <p>Отопление: центральное</p> <p>Ивановская обл., Иваново, ул. Колесанова, 7</p> <p>Продам нежилое помещение свободного назначения, расположенное в отличном месте по адресу: г. Иваново, ул. Колесанова, д.7.</p> <p>1 линия автодороги, интенсивный пеший и автомобильный поток. Помещение находится на 1 этаже пятиэтажного кирпичного дома. Общая площадь помещения – 207,2 кв.м. Три отдельных центральных входа с ул. Колесанова, отдельный вход с внутренней стороны здания. Зоны автостоянки и разгрузки-погрузки товара. Полностью действующие центральные коммуникации, электрическая мощность 20 кВт (возможное увеличение). Высота до потолков 4,2м. Пластиковые окна, на полу плитка керамогранит. Санузел. Помещение можно сделать единой площадью или оставить частями с отдельными входами. Магазины, кафе, профильная медицинская организация, студии красоты, молодежный, обучающий центр, и многое, многое другое, что может без проблем разместить наше помещение.</p>	207,2	07.01.2024	12 900 000	62 259
4	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_249_m_3206338474</p> <p>Вход: с улицы Отдельный вход: есть</p>	249	03.01.2024	12 300 000	49 398

	<p>Общая площадь: 249 м² Этаж: 1 Высота потолков: 3 м Отделка: офисная Мощность электросети: 15 кВт Отопление: центральное</p> <p>Ивановская обл., Иваново, пл. Революции, 8 помещение в центре города, пл. Революции д.8, общей площадью 249 кв.м, расположенное на первом этаже жилого дома. Помещение отлично подойдет под магазин, салон, или офис и т.п. Помещение находится на одной из основных улиц города - напротив Т.Ц КАСКАД, имеет высокий автомобильный и пешеходный трафик, остановка общественного транспорта рядом с помещением (стоимость ком.услуг в месяц 16 000 т.р)Так же, исходя из удачного расположения - легко добраться в любую другую точку города на общественном транспорте. В данный момент помещение свободно от арендаторов. Данное нежилое помещение- отличный вариант для Вашего бизнеса! Просмотр в удобное для вас время! Видео по запросу. Кстати, если Вы сейчас ПРОДАЕТЕ свою недвижимость, то мы можем помочь с реализацией Вашего жилья , А также безопасно и с удовольствием юридически сопроводим Вашу сделку.</p>				
--	--	--	--	--	--

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. -М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра нежилых помещений выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Коэффициент вариации был рассчитан по следующей формуле⁶:

WWW.RNZ.RU

$$V = \frac{\sigma_{www.rnz.ru}}{\bar{x}_{www.rnz.ru}} * 100\%$$

Где V – коэффициент вариации, %

σ – среднее квадратическое отклонение,

\bar{x} – среднее арифметическое выборки.

Расчет произведен с помощью онлайн калькулятора на сайте: <http://www.rnz.ru>

⁶ http://www.rnz.ru/statistika/raschet_koefficienta_variatsii.php

Решение:
Для расчета значения коэффициента вариации используем следующую формулу:

$$v = \frac{\sigma_{www.mz.ru}}{\bar{x}_{www.mz.ru}} * 100\%$$

Для этого построим вспомогательную таблицу:

№ п/п	x_i	$(x_i - x_{\text{среднее}})^2$
1	41736	206044493.06
2	70968	221347445.06
3	62259	38053476.56
4	49398	44786210.06
Итого	224361	510231624.74

Определим среднее значение: $\bar{x} = 224361 / 4 = 56090.25$
Среднее квадратическое отклонение: $\sigma = \sqrt{(510231624.74 / 4)} = 11294.15$
Коэффициент вариации: $v = 11294.15 / 56090.25 * 100 = 20.14\%$

Полученное значение коэффициента вариации показывает, что колеблемость значений относительно небольшая и составляет 20.14% среднего уровня. Полученное значение также указывает на однородность исследуемой совокупности, т.к. полученное значение коэффициента вариации менее 33%.

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра нежилых помещений выбранных объектов-аналогов составляет 20,14%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение стоимости объектов-аналогов.

Приведенные объекты-аналоги наиболее сопоставимы с объектом оценки по:

- назначению;
- по дате предложения;
- по площади;
- качественным и конструктивным показателям.

Определение корректировок

В ходе анализа цены предложений были откорректированы с учетом различий, существующих между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости здания. Оценщик учёл следующие виды корректировок применительно непосредственно к рассматриваемому помещению, а именно:

- Корректировка на условия продажи (поправка на торг)

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки. Уторговывание является экономической корректировкой. Так как экспертом -оценщиком рассматривается цена предложения аналогов, а не окончательный договор купли-продажи данных аналогов, предполагается, что цену предложения можно незначительно понизить путем переговоров (требуется корректировка).

Обоснование данной корректировки принято на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал. Выбор конкретного значения этой величины осуществляет эксперт - оценщик внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)
(statistika-ruska/statistika-na-01-07-2023g/korrekciony-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложенной коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statistika (<http://www.statistika.ru/>), проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автоэксплуатация и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82	0,85	0,83	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,89	0,80	0,84	0,81	0,76
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,90	0,88	0,85

Корректировка для всех объектов-аналогов составит 5%, т.е. 0,94.

- Корректировка на дату предложения

Дата, на которую определяется рыночная стоимость – 12 января 2024 года, Время предложений объектов аналогов январь 2024 года до даты оценки. Срок экспозиции помещений торгово-офисного назначения равен 6 мес. Корректировка не требуется.

- Корректировка на оцениваемые права

Оцениваемое право на объект – собственность, права на объект у аналогов аналогичные, выбрана корректировка 1,0

Физические характеристики:

- Корректировка на тип объекта

В качестве формата объекта рассматривается расположение объекта относительно других объектов. При расположении объекта обособленно от других, он попадает в статус «отдельно-стоящего здания», а также может быть смежным с другими помещениями с отдельно организованным входом с улицы, позволяющим самостоятельно регулировать поток клиентов, или через общие коридоры и проходы.

Обоснование данной корректировки и последующих, для помещения принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода, офисно-торговая недвижимость. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., – Нижний Новгород, – 2021.

Оцениваемый объект относится к встроенному нежилому помещению торгово - офисного или свободного назначения, находящееся на первом этаже офисного здания, не имеет отдельного входа, сан.узел на этаже. Объект аналог №1 также не имеет отдельного входа, к нему корректировку не применяем.

Аналоги №2,3, и 4 относятся к нежилым помещениям торгово-офисного или свободного назначения, являются так же встроенными и так же расположены на 1 этажах зданий, но имеют отдельный вход, сан.узел. К ним применим корректировку в размере 0,93.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.92	0.94

- Корректировка на местоположение

Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости объектов недвижимости. Обоснование **данной корректировки и последующих**, для помещения принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода, офисно-торговая недвижимость. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., – Нижний Новгород, – 2021.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.81	0.80	0.82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.72	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.64
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Объект оценки расположен в Центре административных районов города, как и объекты аналоги 1,2 и 3, к ним корректировка не применяется. Объект-аналог 4 расположен в культурно-историческом центре города, к нему применим корректировку в размере $0,89/1 = 0,89$.

- Корректировка на общую площадь

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект сравнения.

Большие по площади объекты обычно сложнее продать, чем меньшие по площади, что снижает цену на первые.

Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи

		Объект аналог				
		До 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	Общая площадь, кв.м.					
	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00
	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	
	Площадь, кв.м	18,2	59,9	155	207,2	249
	Корректировка		1	1,14	1,14	1,14

- Корректировка на состояние и уровень отделки

Объект оценки имеет простую отделку, требующую косметического ремонта, как объекты аналоги 3 и 4, к ним корректировка не применялась.

Объект-аналог №2 имеет типовой ремонт, не требующий ремонта, к нему применим корректировку в размере 0,85.

Объект-аналог №1 требует капитального ремонта отделки, к нему применим корректировку 1,17.

Офисные объекты класса С и ниже

Таблица 90. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,25	1,47	1,72
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,18	1,38
	требует косметического ремонта	0,68	0,85	1,00	1,17
	требует капитального ремонта (без отделки)	0,58	0,73	0,85	1,00

- Корректировка на наличие инженерных коммуникаций:

Стоимость продажи нежилой недвижимости, не располагающей коммуникациями меньше стоимости аналогичных объектов, оснащенных коммуникациями. В данном случае произведен подбор аналогов, имеющих аналогичный подбор коммуникаций, что и у Объекта оценки. Корректировка не требуется.

- Физическое состояние здания:

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов является физический износ. Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств. Здание объекта оценки и всех объектов аналогов не новой современной постройки, в удовлетворительном состоянии. Корректировка не требуется.

- Расположение относительно красной линии. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

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

Все объекты аналоги, как и объект оценки имеют свободный доступ и открытые гостевые парковочные места.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91

Объект оценки имеет отличную транспортную доступность и расположен на красной линии у автодороги, как и объекты-аналоги № 2,3 и 4, к ним корректировку не

применяем. Объект аналог №1 расположен внутри квартала, недалеко от магистрали, поэтому к нему применим корректировку в виде верхнего значения из расширенного интервала в размере $1/0,91 = 1,1$.

- **Близость к остановкам общественного транспорта.** Остановка общественного транспорта является локальным центром активности, местом концентрации пешеходных и транспортных потоков. Поправка учитывает отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1.15	1.07	1.23

Проанализировав Яндекс карту, оценщик пришел к выводу, что объект оценки и аналоги 2 и 4 расположены непосредственно у остановок общественного транспорта, к нему корректировка не применяется. Объекты-аналоги №1 и 3 расположены дальше от остановок общественного транспорта, но не значительно, к ним применим корректировку в размере значения нижней границы расширенного интервала 1,07.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов:

Оценщик выбрал один из существующих методов согласования – исходя из суммы модулей выведенных корректировок (чем больше корректировок, тем меньше вес)

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	40	42	34	38
Сумма корректировок, приведенная к единице $1/(1+Si)$	0,714286	0,704225	0,746269	0,724638
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,889417			
Весовые коэффициенты, (%)	24,72	24,37	25,60	25,08

Весовой коэффициент объекта-аналога 1 = 25%

Весовой коэффициент объекта-аналога 2 = 24%

Весовой коэффициент объекта-аналога 3 = 26%

Весовой коэффициент объекта-аналога 4 = 25%

Корректировки и расчет стоимости 1 кв.м. объекта

Номер аналога	1	2	3	3
Стоимость продажи, руб.	2 500 000	11 000 000	12 900 000	12 300 000
Общая площадь, кв.м.	59,90	155,00	207,20	249,00
Дата продажи	05.01.2024	05.01.2024	07.01.2024	03.01.2024
Стоимость 1 кв.м. продажи, руб.	41 736	70 968	62 259	49 398
Корректировки:				
Оцениваемые права	Аналог	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	41 736	70 968	62 259	49 398
Условия финансирования	Аналог	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	41 736	70 968	62 259	49 398
Условия продажи (поправка на торг)	Аналог	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	0,94	0,94	0,94	0,94
Скорректированная стоимость, руб.	39 232,05	66 709,68	58 523,17	46 433,73
Дата продажи	Аналог	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	39 232,05	66 709,68	58 523,17	46 433,73
Физические характеристики:				
Состояние отделки	1,17	0,85	1	1
Местоположение	1	1	1	0,89
Общая площадь, кв.м.	1	1,14	1,14	1,14
Удаленность от ООТ	1,07	1	1,07	1
На красную линию	1,1	1	1	1
Тип объекта (отдельный вход)	1	0,93	0,93	0,93
Физическое состояние	1	1	1	1
Общая корректировка	1,29	0,85	1,07	0,89
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	54 026,07	60 116,76	66 389,50	43 813,85
Удельный вес аналога в рассчитанной стоимости объекта	0,250	0,240	0,260	0,250
Стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта, р.	56 149			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, площадью 18,2 кв.м., рассчитанная сравнительным подходом, руб.	1 021 912			

ИТОГО: стоимость нежилого помещения, общей площадью 18,2 кв.м., определенная сравнительным подходом, составляет: **1 021 912 рубля.**

11.2.2. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Доходный подход — способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования.

В настоящем отчете с учетом доступной информации для вынесения решения о стоимости Объекта, полученной с применением доходного подхода, использовался метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации переводит величину годового дохода в показатель стоимости недвижимости, при этом стоимость (V) определяется путем деления дохода (I) на коэффициент капитализации (R):

$$V = I/R$$

Определение стоимости объекта на базе общего коэффициента капитализации (Ro) выполняется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

Ro

где NOI - чистый операционный доход (ЧОД).

Основные этапы оценки при этом подходе:

- ✓ Оценка потенциального валового дохода (ПВД) на основе анализа деятельности аналогичных доходных объектов, действующих цен и тарифов на рынке аренды и определение оптимальной (рыночной) ставки арендной платы.
- ✓ Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных платежей.
- ✓ Определение действительного (эффективного) валового дохода (ЭВД) путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки.
- ✓ Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого Объекта на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.
- ✓ Определение чистого операционного дохода (ЧОД или NOI) путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.
- ✓ Выбор коэффициента капитализации (дисконтирования) и способа пересчета чистого дохода в стоимость Объекта.
- ✓ Расчет стоимости Объекта путем деления величины чистого операционного дохода (потока доходов) на коэффициент капитализации.

Выбор основы для расчета денежного потока

Расчеты стоимости можно производить как на реальной (не учитывающей инфляцию), так и на номинальной (с учетом инфляции) основе. Темпы инфляции определяются на основе анализа ретроспективных данных, анализа текущей рыночной ситуации и макроэкономического прогноза на ближайший год.

В данной оценке денежный поток рассчитывался на реальной основе.

Расчеты проводились в денежных единицах с постоянной покупательной способностью (рублях РФ), то есть в постоянных ценах, что обеспечивает сопоставимость разделенных во времени финансовых показателей.

Анализ доходов**Определение потенциального валового дохода (ПВД)
административно-бытового назначения.**

В качестве дохода от эксплуатации Объекта недвижимости рассматривается арендная плата за помещения административно-бытового назначения, расположенных в зданиях г. Иваново.

При расчетах поправки вносятся на единицу сравнения – это общий показатель, позволяющий сравнить между собой объекты и аналоги различной величины. Поправки вносятся в абсолютных величинах (рублях) или процентах. Поправка будет положительной, если сопоставимая продажа хуже оцениваемой недвижимости, и наоборот отрицательной, если сопоставимая продажа лучше оцениваемой недвижимости. В данной работе в качестве базы используются стоимости 1 м² общей площади объектов – аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом и выступающих на рынке аренды коммерческой недвижимости, а в частности информация по материалам сайтов: <http://avito.ru/> на дату оценки.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость арендной ставки непосредственно связана с ценой аренды алогичных объектов. Каждая сопоставимая аренда сравнивается с оцениваемой недвижимостью (ставкой). В цену сопоставимой арендной ставки вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В итоге, оценщиком были найдены 4 объекта-аналога, сопоставимых с оцениваемой группой помещений и отвечающих представленным ниже требованиям.

Данные о сравниваемых объектах представлены в Таблице ниже.

Таблица 11

Краткая информация по объектам аналогам для торгово-офисных помещений

№ п/п	Характеристика объекта	Площадь, кв.м.	Дата продажи/предложения	Рыночная стоимость аренды в месяц, руб.	Рыночная стоимость аренды 1 кв.м., руб.
1	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_15_m_3718042471</p> <p>Общая площадь: 15 м² Этаж: 1 Отделка: офисная Тип аренды: прямая Арендные каникулы: есть Минимальный срок аренды: 2 мес. Ивановская обл., Иваново, ул. Кузнецова, 11/38 Сдам уютное помещение в центре города. Удобные подъездные пути, остановки общественного транспорта и парковка с трёх сторон здания. В стоимость аренды включено всё кроме электроэнергии (оплачивается отдельно по показаниям счётчика). Можем предоставить мебель- заезжай и работай. Также, можем предоставить юридический адрес. Тип здания: административное здание.</p>	15	20.12.2023	9 000	600
2	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_3599538667</p> <p>Отдельный вход: есть Общая площадь: 100 м² Этаж: 1 Отделка: офисная Тип аренды: прямая Арендные каникулы: есть Ивановская обл., Иваново, 3-я ул. Чайковского, 13 460рубза+Комуналка 1 квадратный метр в месяц! Общая 100 квадратных метро. Тип здания: жилой дом</p>	100	10.01.2024	46 000	460
3	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_23.5_m_2587405748</p> <p>Общая площадь: 23.5 м² Этаж: 1 Отделка: чистовая, офисная Планировка: открытая Тип аренды: прямая Ивановская обл., Иваново, ул. Красной Армии, 20Б Помещение в центре города в аренду от собственника. 1 этаж, 23.5 кв м. Тип здания: торговый центр</p>	23,5	26.12.2023	16 500	702
4	<p>https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_arendu_57m2_3555030348</p> <p>Вход: с улицы Общая площадь: 57 м² Этаж: 1 Отделка: чистовая Отопление: центральное Ивановская обл., Иваново, ул. Каравайковой, 90 Сдам помещение в аренду. Площадь 57м2. Адрес: г. Иваново, улица Каравайковой дом 90. Помещение находится на первом этаже жилого многоквартирного дома.</p>	57	14.12.2023	34 000	596

Помещение светлое, с окнами, отдельным входом. Подходит под такие виды деятельности как: аптека, медицинский центр, медицинский кабинет, пекарня, салон красоты и так далее. Высокая электрическая мощность, кондиционер, есть вода и туалет. Место для погрузки, парковка около помещения. Рядом с помещением находятся 2 школы, детский сад, Бристоль, магазин, почта России, страховая компания. Тип здания: жилой дом				
---	--	--	--	--

Решение:

Для расчета значения коэффициента вариации используем следующую формулу:

Для этого построим вспомогательную таблицу:

№ n/n	x_i	$(x_i - x_{\text{среднее}})^2$
1	600	110.25
2	460	16770.25
3	702	12656.25
4	596	42.25
Итого	2358	29579

Определим среднее значение: $x = 2358 / 4 = 589.5$ Среднее квадратическое отклонение: $\sigma = \sqrt{(29579 / 4)} = 85.99$ Коэффициент вариации: $v = 85.99 / 589.5 * 100 = 14.59\%$

Полученное значение коэффициента вариации показывает, что колеблемость значений относительно небольшая и составляет 14,59% среднего уровня. Полученное значение также указывает на однородность исследуемой совокупности, т.к. полученное значение коэффициента вариации менее 33%.

Способ внесения корректировок

В ходе анализа цены предложений были откорректированы с учетом различий, существующих между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом. Отрицательная поправка (берется коэффициент ниже 1 на количество корректируемых процентов 5 % равен 0,95 и т.д.) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (берется коэффициент выше 1 на количество корректируемых процентов 5 % равен 1,05 и т.д.) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Все поправки вносятся в процентном выражении в цену предложения объекта-аналога. Надо также учитывать, что если по какому-либо элементу сравнению аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится, исходя из того, за сколько был бы сдан в аренду объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

1. Оцениваемые права. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – прав аренды, корректировка по данному фактору не проводилась.

2. Условия финансирования. Сдача в аренду объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (сдача в аренду с правом выкупа и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

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

Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

4. Время продажи/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию, близкому к дате оценки 12.01.2024г. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

5. Поправка на торг. Обоснование данной корректировки принято на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал. Выбор конкретного значения этой величины осуществляет эксперт - оценщик внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.) (<http://statistika-nynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/>)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автосервисов и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93

Корректировка для всех объектов-аналогов составит 5%, т.е. 0,94.

6. Тип объекта капитальность/материал стен. Оцениваемый объект относится к встроенному нежилому помещению торгово - офисного или свободного назначения, находящееся на первом этаже капитального (кирпичного) офисного здания, не имеет отдельного входа, сан.узел на этаже, как и у аналогов 1 и 3, к ним корректировка не применялась.

Аналоги 2 и 4 так же относятся к нежилым помещениям торгово-офисного или свободного назначения, являются так же встроенными и так же расположены на 1 этажах капитальных зданий, но имеют отдельный вход, сан.узел, к ним применим корректировку в размере 0,94.

Обоснование **данной корректировки и последующих**, для помещения принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода, офисно-торговая недвижимость. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., – Нижний Новгород, – 2021.

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

7. Корректировка на место расположения. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости арендной платы.

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.80	0.79	0.81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.73	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.63
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Объект оценки расположен в Центре административных районов города, как и объект аналог №1, к нему корректировка не применяется.

Объект-аналог 2 расположен в культурно-историческом центре города, к нему применим корректировку в размере $0,88/1 = 0,88$.

Объекты-аналоги 2 и 4 расположены в спальном районе высотной застройки, к ним применим корректировку в размере $0,89/0,8 = 1,11$.

Объект аналог № 3 расположен в культурно-историческом центре города, к нему применим корректировку в размере $0,89/1 = 0,89$.

7. Корректировка на физическое состояние и уровень отделки. Физическое состояние помещения учитывает состояние внутренних конструктивных элементов - перегородок, заполнений дверных и оконных проемов, отделки и т.д. Техническое состояние - это фактор, учитывающий естественное физическое устаревание объектов, происходящих с течением времени. Однако, проведение капитального ремонта, частичная или полная замена конструктивных элементов может снизить степень общей изношенности строения.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,25	1,47	1,72
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,18	1,38
	требует косметического ремонта	0,68	0,85	1,00	1,17
	требует капитального ремонта (без отделки)	0,58	0,73	0,85	1,00

Объект оценки имеет простую отделку, требующую местами косметического ремонта, как и объект аналог 4, к нему корректировка не требуется. Аналог 1,2,3 имеют типовую отделку, не требующую ремонта, к ним применим корректировку в размере 0,85.

9. Общая площадь строения.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект сравнения.

Большие по площади объекты обычно сложнее сдать, чем меньшие по площади, что снижает цену на первые.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м	18,2	15	100	23,5	57
Корректировка		1	1	1	1

таблица 230. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	до 125	1.00	1.10	1.12	1.38	1.41
	от 125 до 300	0.91	1.00	1.02	1.26	1.29
	от 300 до 750	0.89	0.98	1.00	1.23	1.26
	от 750 до 1500	0.72	0.80	0.81	1.00	1.03
	от 1500	0.71	0.78	0.79	0.98	1.00

10. Наличие инженерных коммуникаций. Стоимость аренды нежилой недвижимости, не располагающей коммуникациями меньше стоимости аналогичных объектов, оснащенных коммуникациями. В нашем случае произведен подбор аналогов имеющих аналогичный набор коммуникаций, что и у объекта оценки. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

11. Близость к остановкам общественного транспорта.

Остановка общественного транспорта является локальным центром активности, местом концентрации пешеходных и транспортных потоков. Поправка учитывает отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок.

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

Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1.16	1.08	1.24
---	------	------	------

Проанализировав Яндекс карту, оценщик пришел к выводу, что объект оценки и аналоги 1 и 3 расположены непосредственно у остановок общественного транспорта, к ним корректировка не применяется. Объекты-аналоги № 2 и 4 расположены дальше от остановок общественного транспорта, но не значительно, к ним применим корректировку в размере верхнего значения расширенного интервала 1,08.

12. Расположение относительно красной линии. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

Объект оценки имеет отличную транспортную доступность и расположен на красной линии у автодороги, как и все объекты аналоги, корректировка не требуется.

13. Корректировка на этаж расположения.

Объект оценки расположен на 1 этаже здания, как и все объекты аналоги.

Корректировка не требуется.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов:

Оценщик выбрал один из существующих методов согласования – исходя из суммы модулей выведенных корректировок (чем больше корректировок, тем меньше вес).

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	21	46	32	31
Сумма корректировок, приведенная к единице $1/(1+S_i)$	0,826	0,685	0,758	0,763
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	3,032			
Весовые коэффициенты, (%)	27,3	22,6	25,0	25,2

Весовой коэффициент объекта-аналога 1 = 27%

Весовой коэффициент объекта-аналога 2 = 23%

Весовой коэффициент объекта-аналога 3 = 25%

Весовой коэффициент объекта-аналога 4 = 25%

Общая корректировка на физические характеристики рассчитывается как произведение всех корректировок.

Таблица 12

Корректировки и расчет стоимости 1 кв.м.

Номер аналога	1	2	3	4
Стоимость аренды в месяц, руб.	9 000	46 000	16 500	34 000
Общая площадь, кв.м.	15,00	100,00	23,50	57,00
Дата продажи	20.12.2023	10.01.2024	26.12.2023	14.12.2023
Стоимость 1 кв.м. аренды, руб.	600	460	702	596
Корректировки:				
Оцениваемые права	Аналог	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	600	460	702	596
Условия финансирования	Аналог	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	600	460	702	596
Условия продажи (торг)	Аналог	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	0,94	0,94	0,94	0,94
Скорректированная стоимость, руб.	564,00	432,40	660,00	560,70
Дата продажи	Аналог	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	564,00	432,40	660,00	560,70
Физические характеристики:				
Тип объекта (отдельный вход)	1	0,94	1	0,94
Местоположение	1	1,11	0,89	1,11
Общая площадь, кв.м.	1	1	1	1
Состояние и уровень отделки	0,85	0,85	0,85	1
Наличие коммуникаций	1	1	1	1
Удаленность от ООТ	1	1,08	1	1,08
на красную линию	1	1	1	1
Общая корректировка на физические характеристики	0,85	0,96	0,76	1,13
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	479,40	414,17	499,29	631,84
Удельный вес аналога в рассчитанной стоимости объекта	0,270	0,230	0,250	0,250
Стоимость аренды 1 кв.м. оцениваемого объекта, руб.	507			

Арендная ставка принята исходя из опыта оценщика и сложившейся ситуации на рынке недвижимости с учетом общей площади оцениваемого объекта размере 18,2 кв.м. и составляет: $18,2 * 507 * 12 = 110\,729$ руб./год, с учетом НДС.

Потенциальный валовой доход от Объекта оценки составит 110 729 руб. в год.

Определение действительного валового дохода

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на долю неплатежей при аренде и недозагрузку площадей. Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежи и способность арендаторов

Учет данного коэффициента при расчете действительного валового дохода не производим, так как помещение небольшого размера и сдается полностью.

Анализ расходов (определение величины операционных расходов)

Операционные расходы – периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода.

К операционным (или эксплуатационным) расходам относятся издержки по эксплуатации объекта, предоставлению услуг пользователю и поддержанию потока доходов. В состав эксплуатационных расходов объекта недвижимости входят: заработная плата и премии обслуживающего персонала, социальное страхование работников, коммунальные услуги (электричество, газ, телефон, вода и пр.), расходы на содержание объекта (оплата услуг охранной и противопожарной служб, по обслуживанию лифта, инженерных коммуникаций, телефона и пр.), представительские расходы, расходы на рекламу, банковские услуги, а также транспортные расходы.

В условиях данной оценки прогнозируем, что операционные расходы несет арендатор.

Чистый операционный доход (ЧОД или NOI) составит 110 729 рублей.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- ♣ дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,

- ♣ нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- ♣ кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);

- ♣ метод рыночной экстракции

Кoeffициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Кoeffициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коoeffициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коoeffициентов.

Суть коoeffициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость (/index.php/analiz-rynka/25-struktura-riskov-pri-investirovanii-v-nedvizhimost)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коoeffициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночных данных за истекший квартал

Объекты	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,14	0,18

Кoeffициент капитализации для оцениваемого объекта составит 14 % (среднее значение).

Следовательно, стоимость объекта оценки составит: $110\,729 / 0,14 = 790\,921$ руб.

ИТОГО: стоимость нежилого помещения, общей площадью 18,2 кв.м., определенная доходным подходом, составляет: **790 921 рублей.**

11.2.3. Согласование результатов расчетов

Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Таблица 13

Результат расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ n/ n	Наименование объекта	Рыночная стоимость рассчитанная		
		затратным подходом, руб.	сравнительным подходом, руб.	доходным подходом, руб.
1	Помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:193, площадью 18,2 кв.м., этаж № 1, расположенное по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61.	Не применялся	1 021 912	790 921

Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:

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

2. Субъективное взвешивание.

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

$$X = \sum X_i * W_i, \text{ где:}$$

X - искомая средняя взвешенная величина;

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

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

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

Для определения окончательной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, мы использовали подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Расчет удельных весов для каждого подхода

Наименование подхода	Показатель	Фактор А	Фактор Б	Фактор В	Фактор Г	Итого	Удельный вес, %
Затратный	Уровень	Средний	Низкий	Низкий	Низкий		
	Ранг	0	0	0	0	0	0
Сравнительный	Уровень	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий		
	Ранг	2	2	2	2	8	89
Доходный	Уровень	Средний	Средний	Средний	Низкий		
	Ранг	0	1	0	0	1	11

При выборе весовых коэффициентов мы принимали во внимание следующие факторы:

А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца. Результаты, полученные сравнительным подходом, имеют высокое значение, т.к. данные подходы достаточно полно отражает информацию согласно данному фактору. Результаты, полученные доходным подходом, имеют низкое значение, т.к. данный подход не полно отражает информацию согласно данному фактору;

Б. Качество, данных, на основе которых проводится анализ. Результаты, полученные сравнительным подходом, имеют высокое значение, т.к. данные результаты наиболее полно отражают ситуацию на рынке. Результаты, полученные доходным подходом, имеют среднее значение, т.к. на основе информации, применяемой при оценке в рамках доходного подхода, был сделан прогноз возможных доходов в будущем.

В. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания. Результаты, полученные сравнительным подходом, имеют высокое значение, т.к. параметры, используемые в рамках сравнительного подхода, наиболее полно учитывают конъюнктурные колебания. Результаты, полученные доходным подходом, имеют низкое значение, т.к. данные параметры учитывают конъюнктурные колебания, но не полностью.

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость. Результаты, полученные сравнительным подходом, имеют высокое значение, т.к. результаты, полученные данным подходом, наиболее полно учитывают специфические особенности объекта. Результаты, полученные доходным подходом, имеют низкое значение, т.к. результаты, полученные данным подходом, не учитывают специфические особенности объекта.

Определение итоговой рыночной стоимости:

№ п/п		Затратный подход, руб.	Вес, %	Сравнительный подход, руб.	Вес, %	Доходный подход, руб.	Вес, %	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект оценки	Не применялся		1 021 912	* 0,89	790 921	* 0,11	996 503

На основании проведенных расчетов можно заключить, что рыночная стоимость оцениваемого объекта - помещения: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:193, площадью 18,2 кв.м., этаж № 1, расположенного по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61 на дату оценки:

- с учетом НДС и с учетом допустимых округлений составляет: **997 000 (Девятьсот девяносто семь тысяч) рублей.**

На основании заявки на оценку, рыночную стоимость объекта оценки нужно определить без учета НДС.

$$\text{НДС} = 997\,000 \times 20 / 120 = 166\,167 \text{ рублей.}$$

- без учета НДС и с учетом допустимых округлений составляет: **831 000 (Восемьсот тридцать одна тысяча) рублей.**

11.3. Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование нежилым помещением.

11.3.1. Определение рыночной величины арендной платы затратным подходом.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Требования к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами (в общем случае, специальные случаи рассмотрены ниже):

1. Рассчитать рыночную стоимость объекта аренды затратным и/или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты.

2. Определить коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.

3. Рассчитать требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.
4. Определить величину операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах.
5. Определить требуемый действительный валовой доход (ДВД) от объекта аренды как сумму требуемого ЧОД и учтенных ОР.
6. Определить возможные прочие доходы от объекта аренды.
7. Определить возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате.
8. Определить требуемый потенциальный валовой доход (ПВД) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.

Рыночная стоимость объекта аренды определена и составляет 997 000 рублей.

Коэффициент капитализации для определения чистого операционного дохода определен в п.11.2.2 настоящего отчета об оценке и составляет 14%.

Рассчитаем требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.
ЧОД = 997 000 * 0,14 = 139 580 рублей.

Коэффициент потерь – показатель, учитывающий недополучение дохода от сдачи объектов в аренду, связанный с невыплатой арендной платы, учитывающий сроки оплаты по арендным договорам по объекту, или существенных задержек платежей, недозагрузка площадей. Фактически представляет собой долю денежных средств, полученных от всего возможного дохода от сдачи объекта недвижимости в аренду. Учет данного коэффициента при расчете действительного валового дохода не производим, так как помещение небольшого размера и сдается полностью.

Операционные расходы – периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода. В условиях данной оценки прогнозируем, что операционные расходы несет арендатор.

Определяем требуемый потенциальный валовой доход (ПВД) от объекта аренды.
ПВД = ДВД = ЧОД = 139 580 рублей.

ИТОГО: Рыночный размер годовой арендной платы за пользование помещением: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:193, площадью 18,2 кв.м., этаж № 1, расположенным по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61, рассчитанная с помощью затратного подхода, с учетом НДС составит: **139 580 рублей в год.**

11.3.2. Определение рыночной величины арендной платы сравнительным подходом.

Рыночный размер годовой арендной платы за пользование помещением: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:193, площадью 18,2 кв.м., этаж № 1, расположенным по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61, рассчитанная с помощью сравнительного подхода определена в п.11.2.2. настоящего отчета об оценке, и составляет с учетом НДС: **110 729 рублей в год.**

11.3.3. Согласование результатов расчетов.

Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Таблица 14

Результат расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ n/ n	Наименование объекта	Рыночная стоимость рассчитанная		
		затратным подходом, руб.	сравнительным подходом, руб.	доходным подходом, руб.
1	Годовая арендная плата за пользование помещением - назначение: нежилое; кадастровый номер 37:24:040221:193, площадью 18,2 кв.м., этаж № 1, расположенным по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61	139 580	110 729	Не применялся

Для определения окончательной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, мы использовали подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Расчет удельных весов для каждого подхода

Наименование подхода	Показатель	Фактор А	Фактор Б	Фактор В	Фактор Г	Итого	Удельный вес, %
Затратный	Уровень	Средний	Низкий	Низкий	Низкий		
	Ранг	1	1	1	1	4	33
Сравнительный	Уровень	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий		
	Ранг	2	2	2	2	8	67
Доходный	Уровень	Средний	Средний	Средний	Низкий		
	Ранг	0	0	0	0	0	0

При выборе весовых коэффициентов мы принимали во внимание следующие факторы:

А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца. Результаты, полученные сравнительным подходом, имеют высокое значение, т.к. данные подходы достаточно полно отражают информацию согласно данному фактору. Результаты, полученные затратным подходом, имеют среднее значение, т.к. данный подход не полно отражает информацию согласно данному фактору;

Б. Качество, данных, на основе которых проводится анализ. Результаты, полученные сравнительным подходом, имеют высокое значение, т.к. данные результаты наиболее полно отражают ситуацию на рынке. Результаты, полученные затратным подходом, имеют среднее значение, т.к. данные параметры не полностью отражают ситуацию на рынке.

В. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания. Результаты, полученные сравнительным подходом, имеют высокое значение, т.к. параметры, используемые в рамках сравнительного подхода, наиболее полно

учитывают конъюнктурные колебания. Результаты, полученные затратным подходом, имеют среднее значение, т.к. данные параметры учитывают конъюнктурные колебания, но не полностью.

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость. Результаты, полученные сравнительным подходом, имеют высокое значение, т.к. результаты, полученные данным подходом, наиболее полно учитывают специфические особенности объекта. Результаты, полученные затратным подходом, имеют среднее значение, т.к. данные параметры учитывают специфические особенности, но не полностью.

Определение итоговой рыночной стоимости:

№ п/п		Затратный подход, руб.	Вес, %	Сравнительный подход, руб.	Вес, %	Доходный подход, руб.	Вес, %	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект оценки	Не применялся		110 729	* 0,67	+	139 580	* 0,33 = 120 250

На основании проведенных расчетов можно заключить, что рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование помещением: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:193, площадью 18,2 кв.м., этаж № 1, расположенным по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61 на дату оценки:

- с учетом НДС и с учетом допустимых округлений составляет **120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей.**

На основании заявки на оценку, рыночную стоимость объекта оценки нужно определить без учета НДС.

$\text{НДС} = 120\,000 \times 20 / 120 = 20\,000$ рублей.

- без учета НДС и с учетом допустимых округлений составляет: **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

12. Вывод об итоговой стоимости объектов оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете и на основании проведенных расчетов можно заключить, что **рыночная стоимость объекта оценки:**

- **Помещения:** назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:193, площадью 18,2 кв.м., этаж № 1, расположенного по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61, на дату оценки составляет:

997 000 (Девятьсот девяносто семь тысяч) рублей с учетом НДС;

831 000 (Восемьсот тридцать одна тысяча) рублей без учета НДС.

- **Годовой арендной платы за пользование помещением:** назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:193, площадью 18,2 кв.м., этаж № 1, расположенным по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.60,61, на дату оценки составляет:

120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей в год с учетом НДС;

100 000 (Сто тысяч) рублей в год без учета НДС.

Оценщик



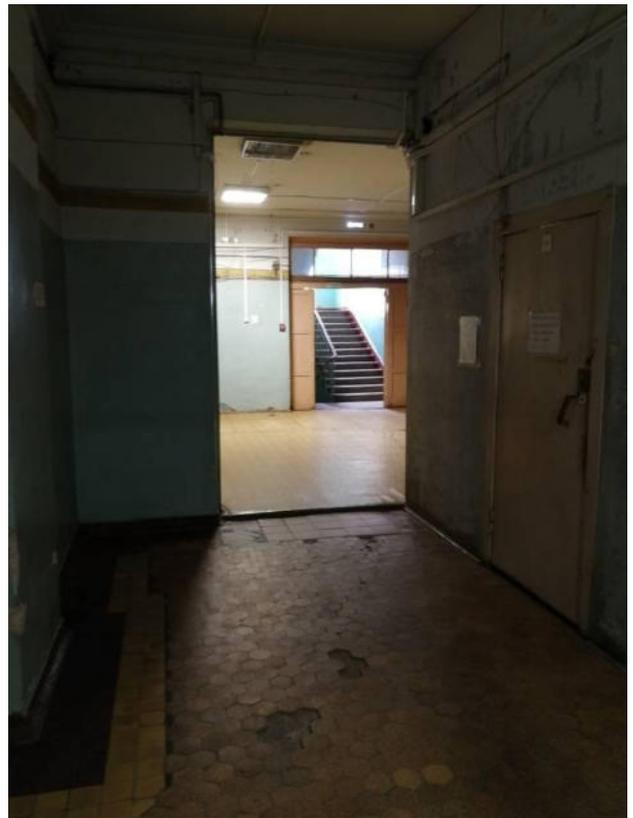
Носкова Е.А.

13. Приложения

13.1. Фотографии оцениваемого объекта.



Здание объекта оценки



Места общего пользования в здании объекта оценки.

Объект оценки





Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.01.2024г. № КУВИ-001/2024-10456828		Кадастровый номер: 37-24-040221-193	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000105687401378453784538425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.08.2023 по 19.08.2024	инициалы, фамилия

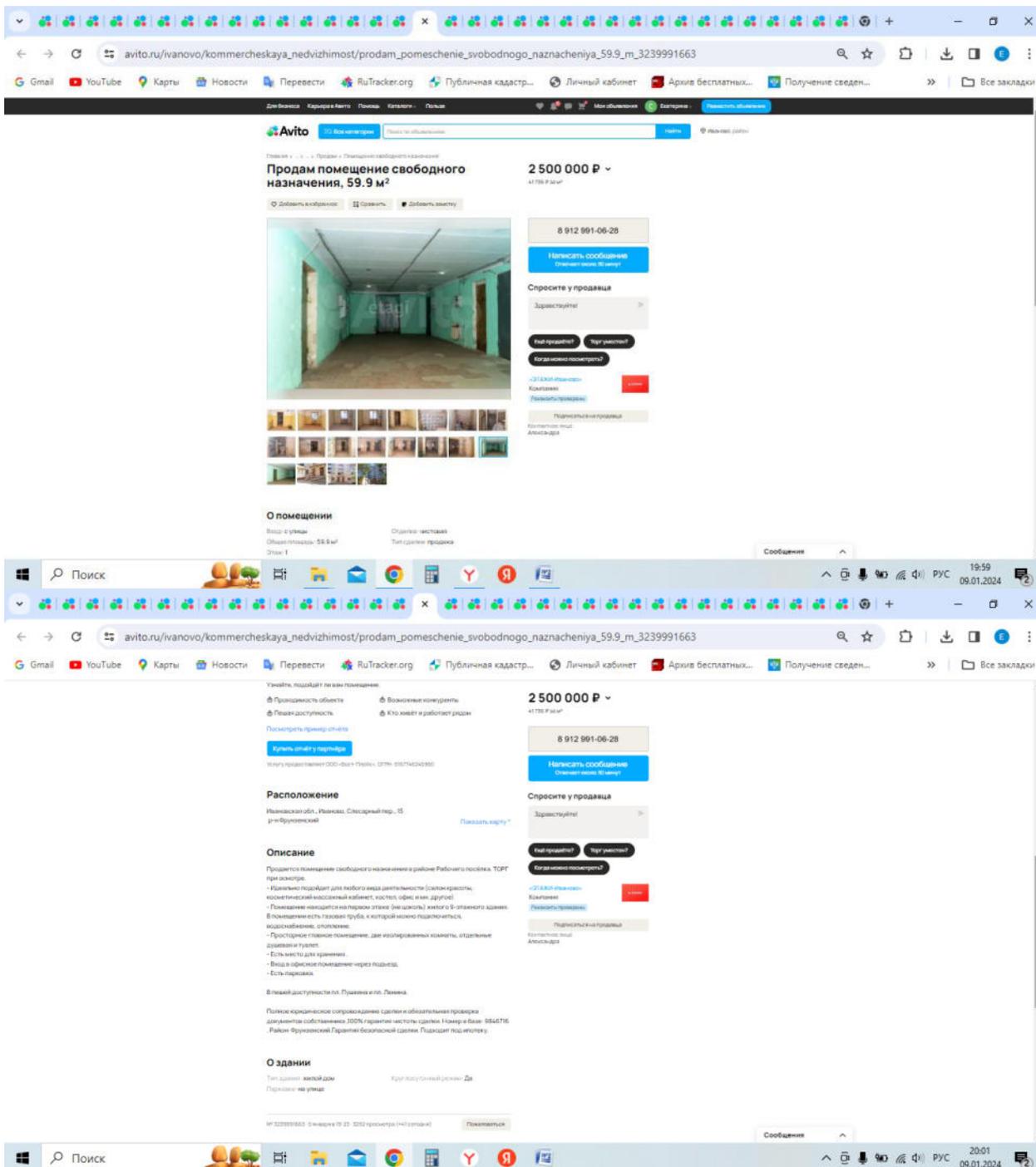
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

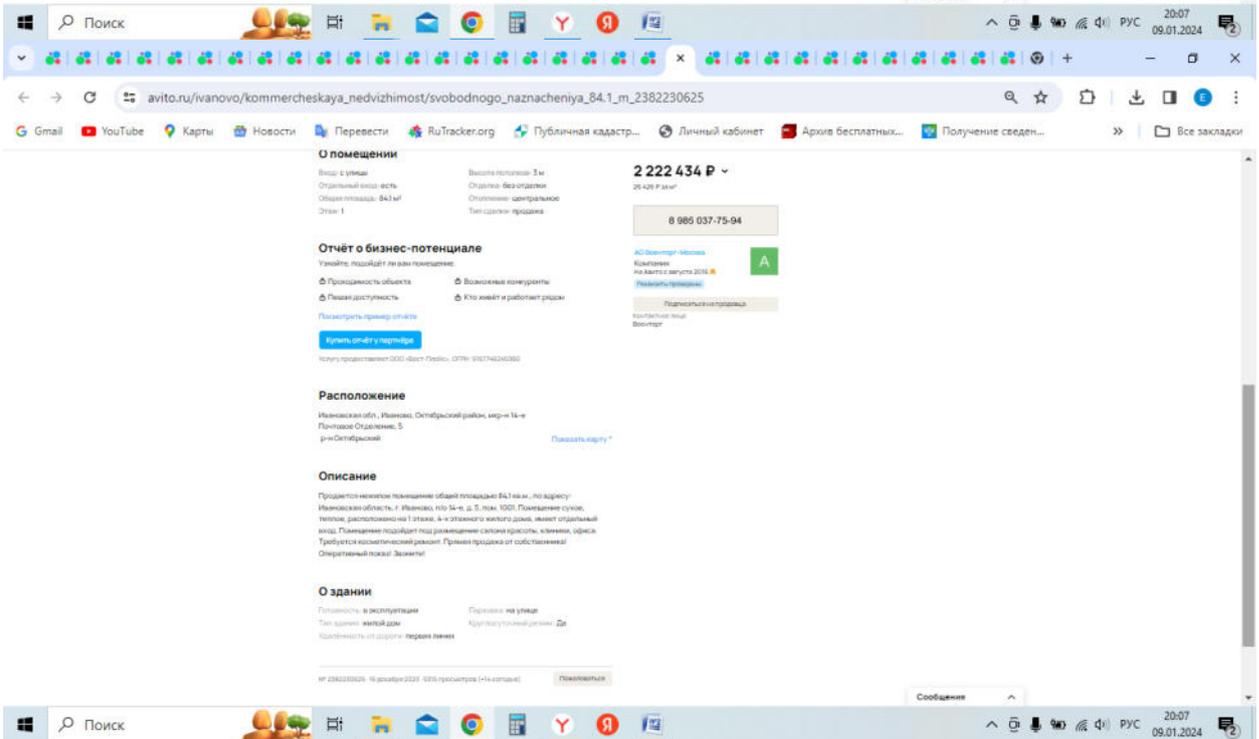
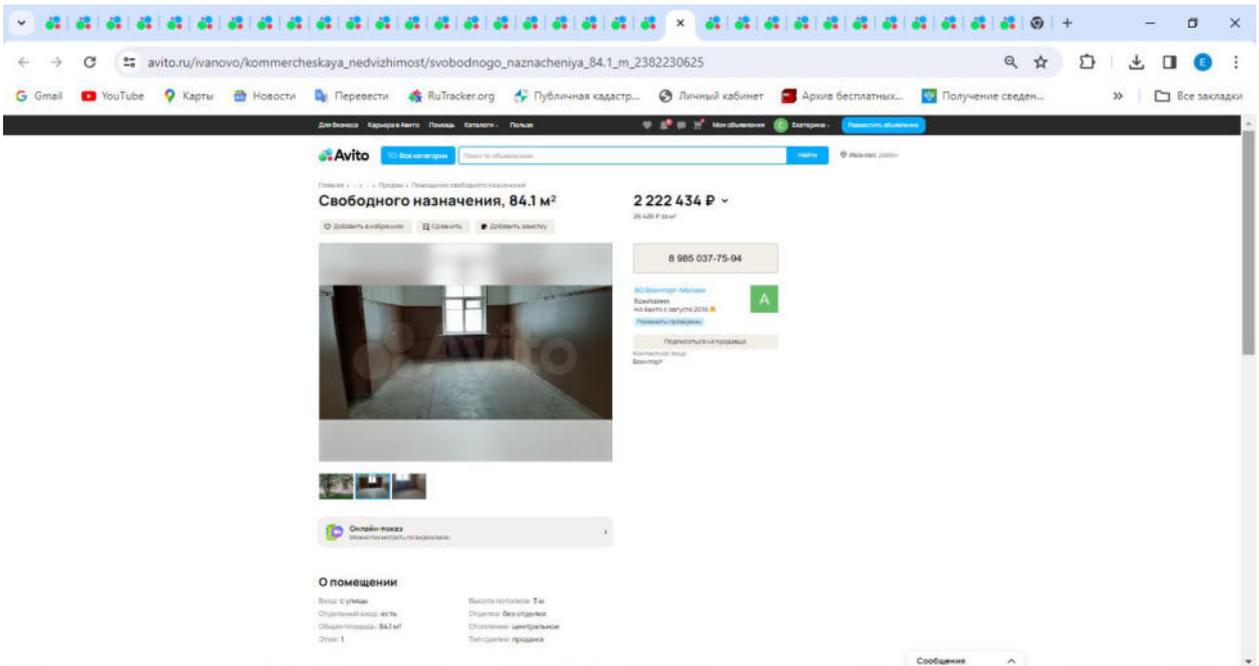
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.01.2024г. № КУВИ-001/2024-10456828		Кадастровый номер: 37-24-040221-193	
		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

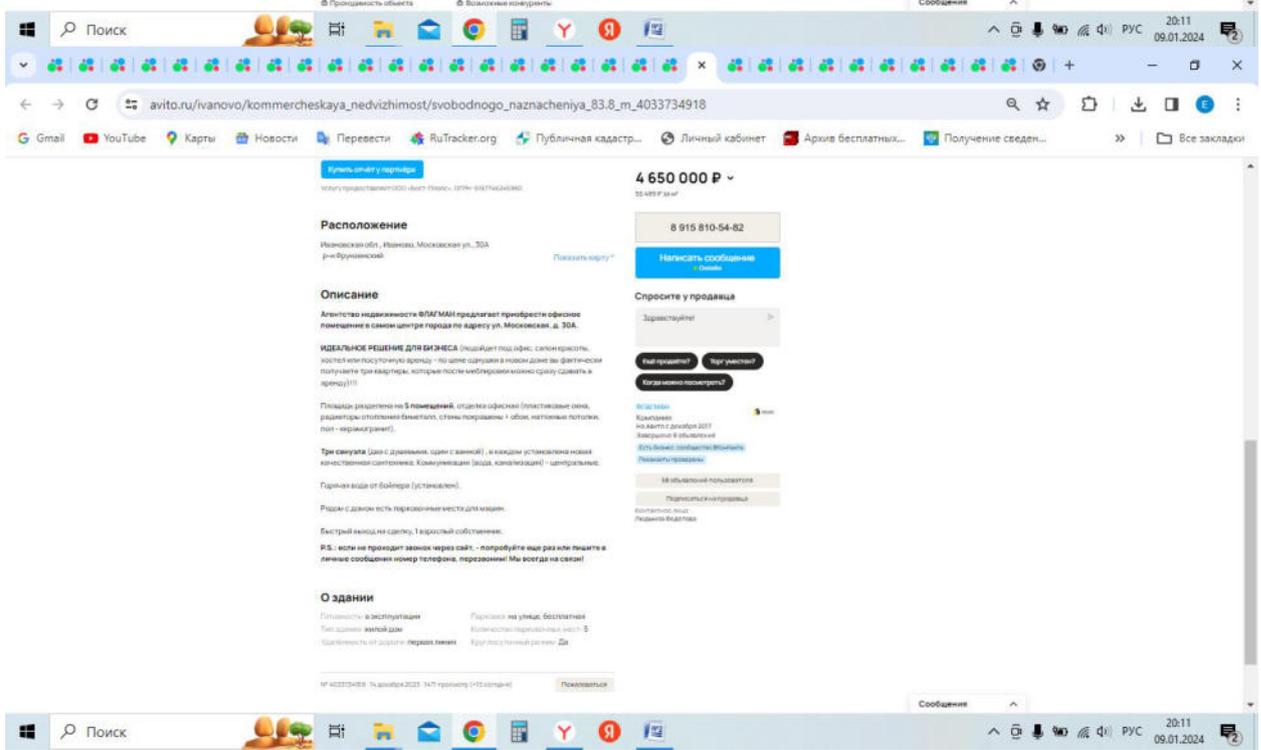
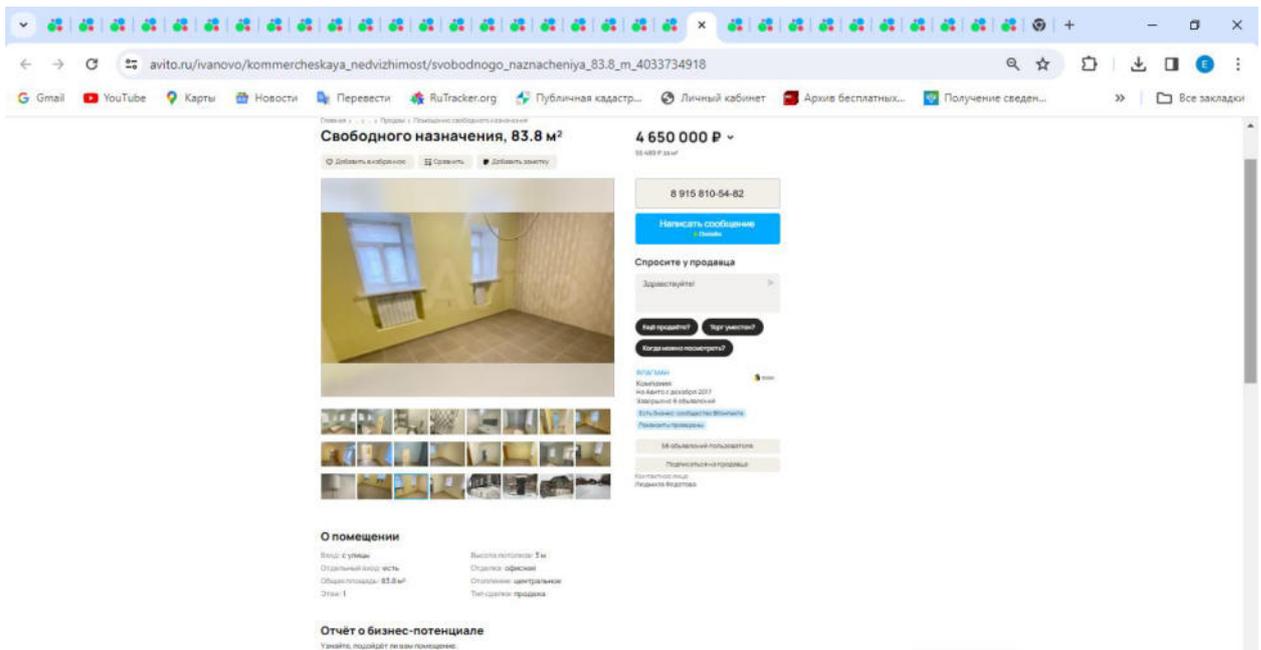
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000105687401378453784538425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.08.2023 по 19.08.2024	инициалы, фамилия

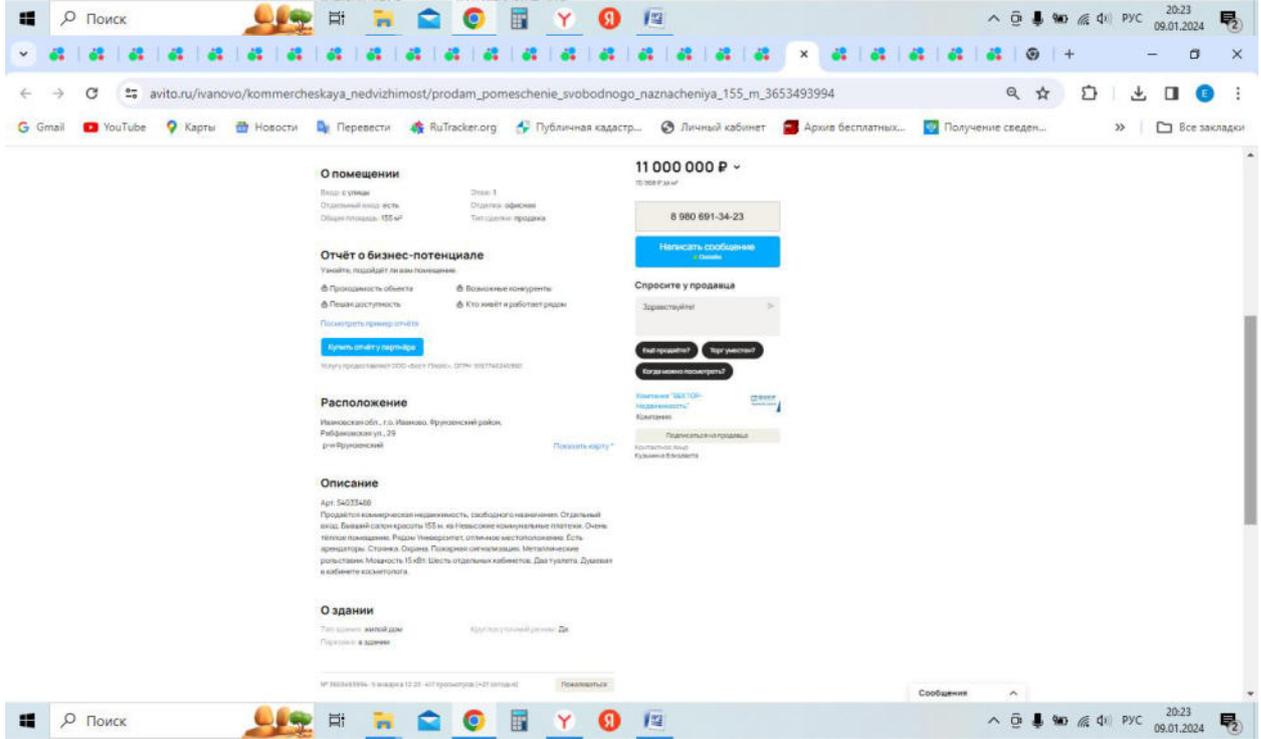
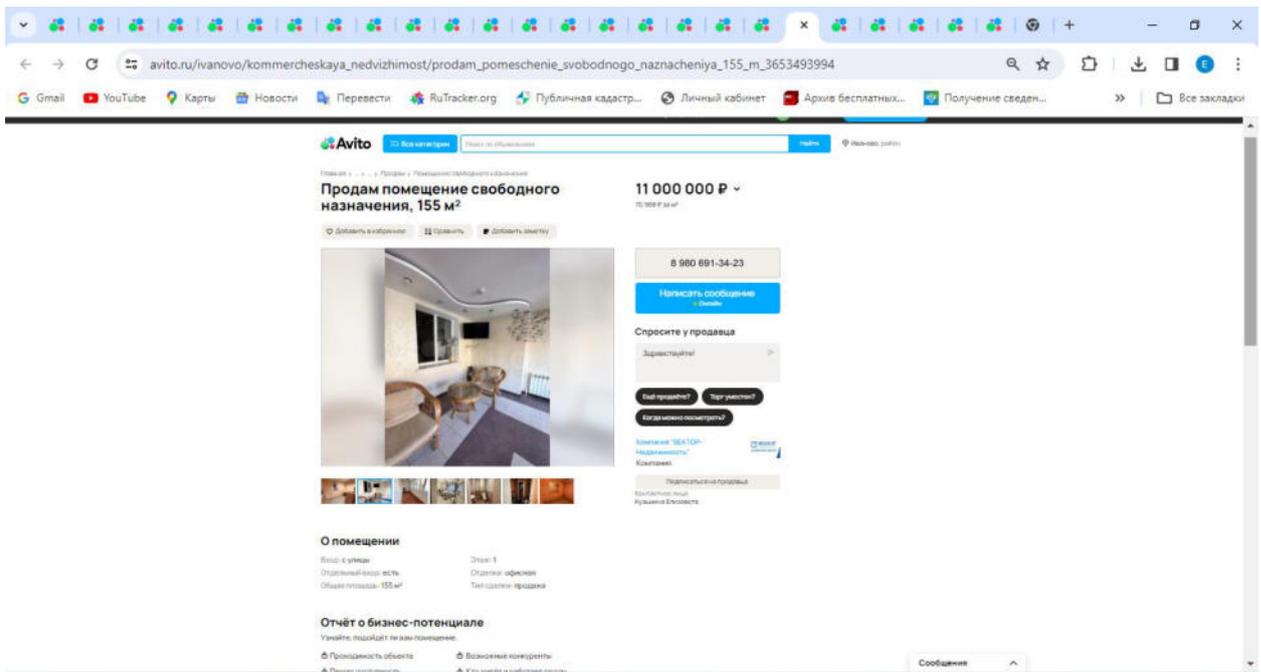
13.3. Предложение аналогов объекта оценки

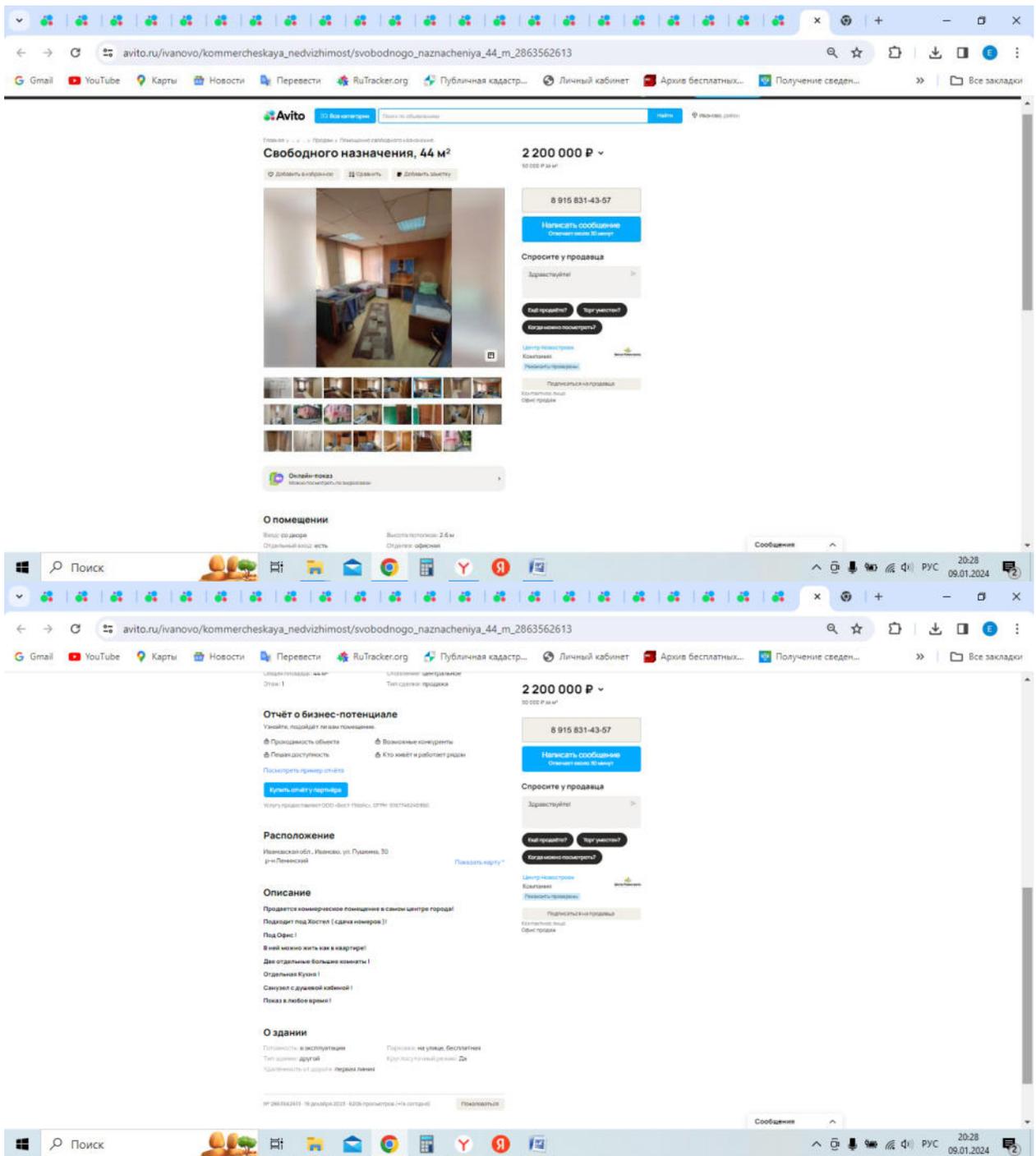
Предложения по продаже нежилых помещений

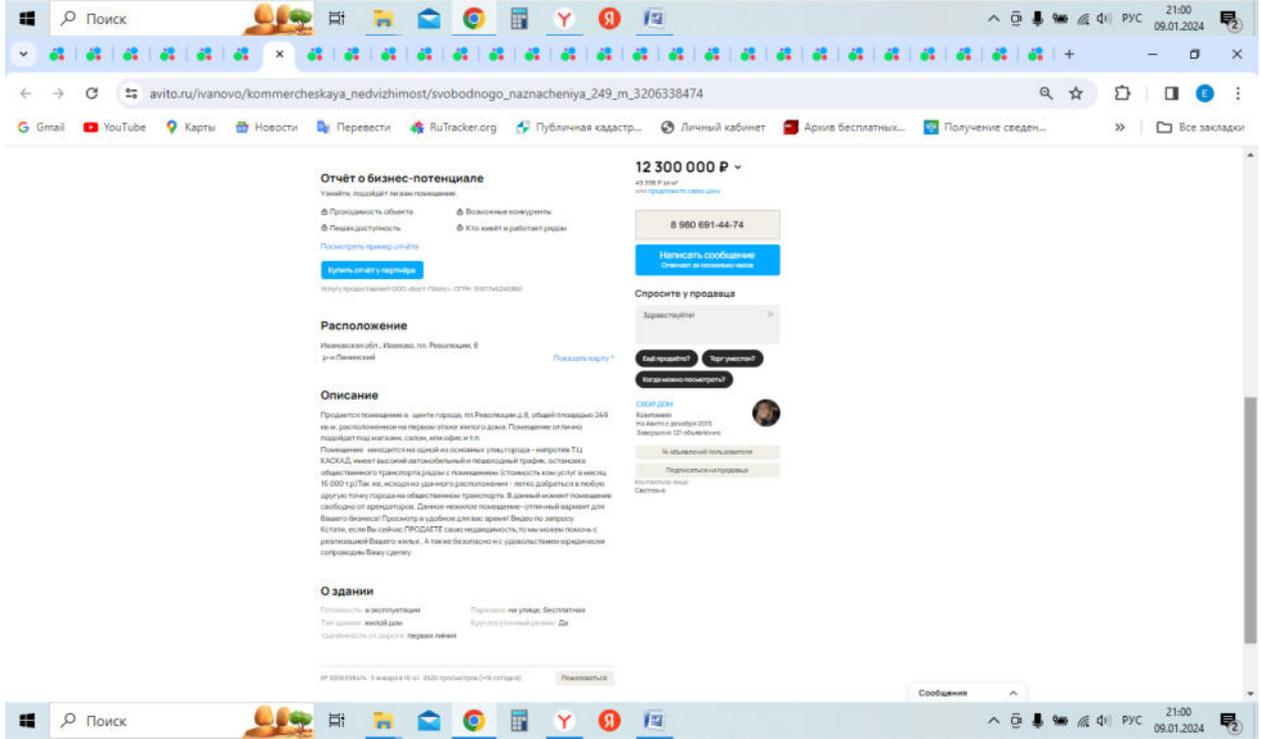
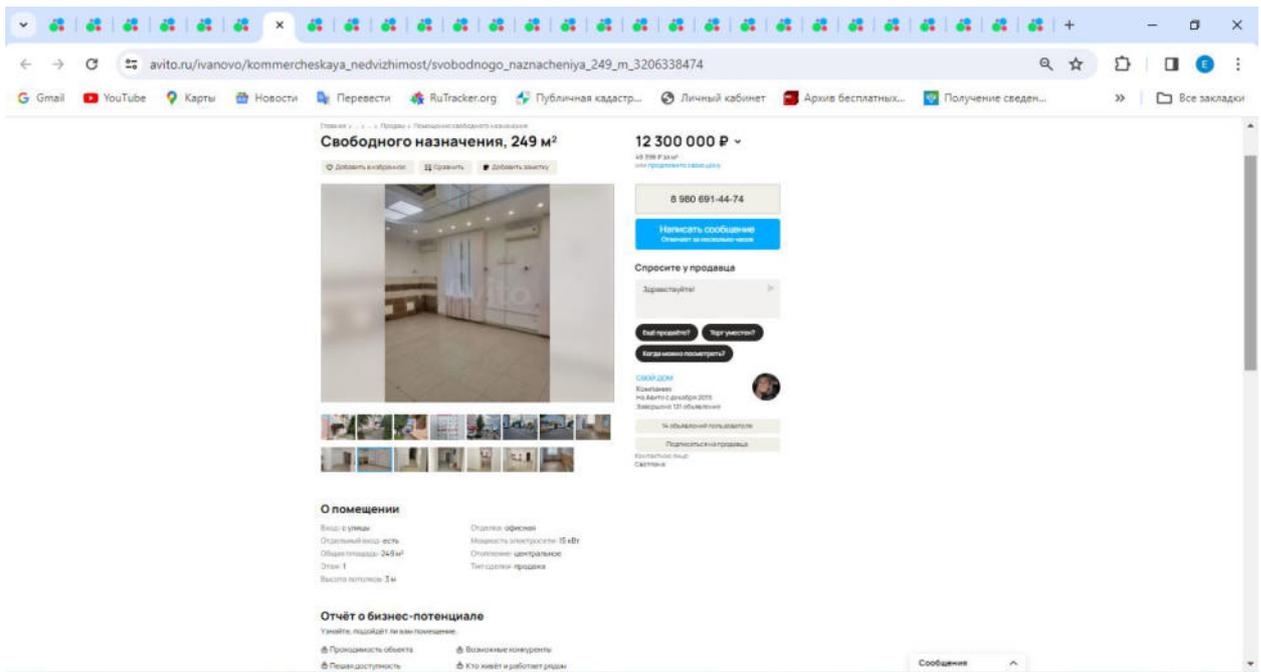








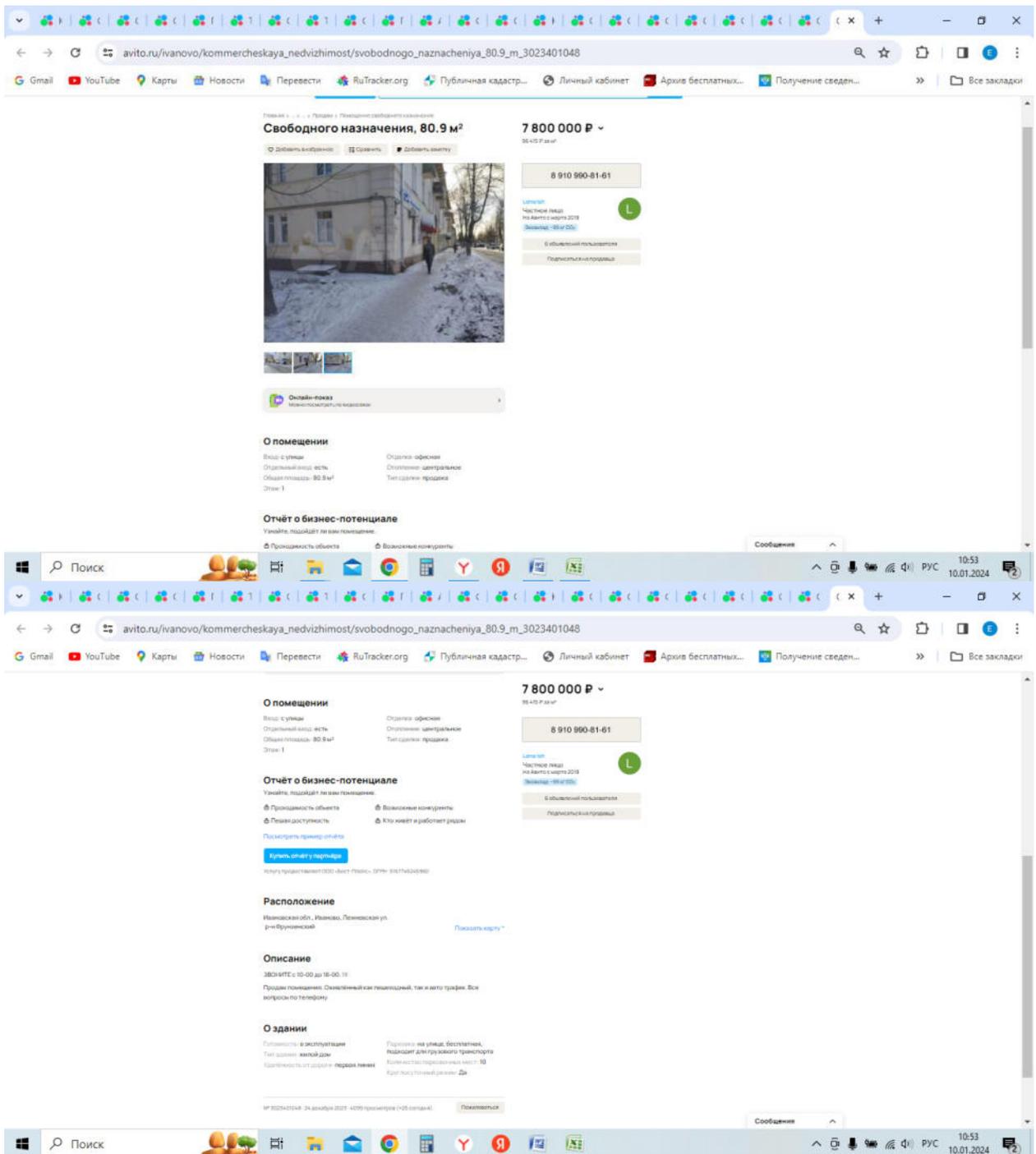


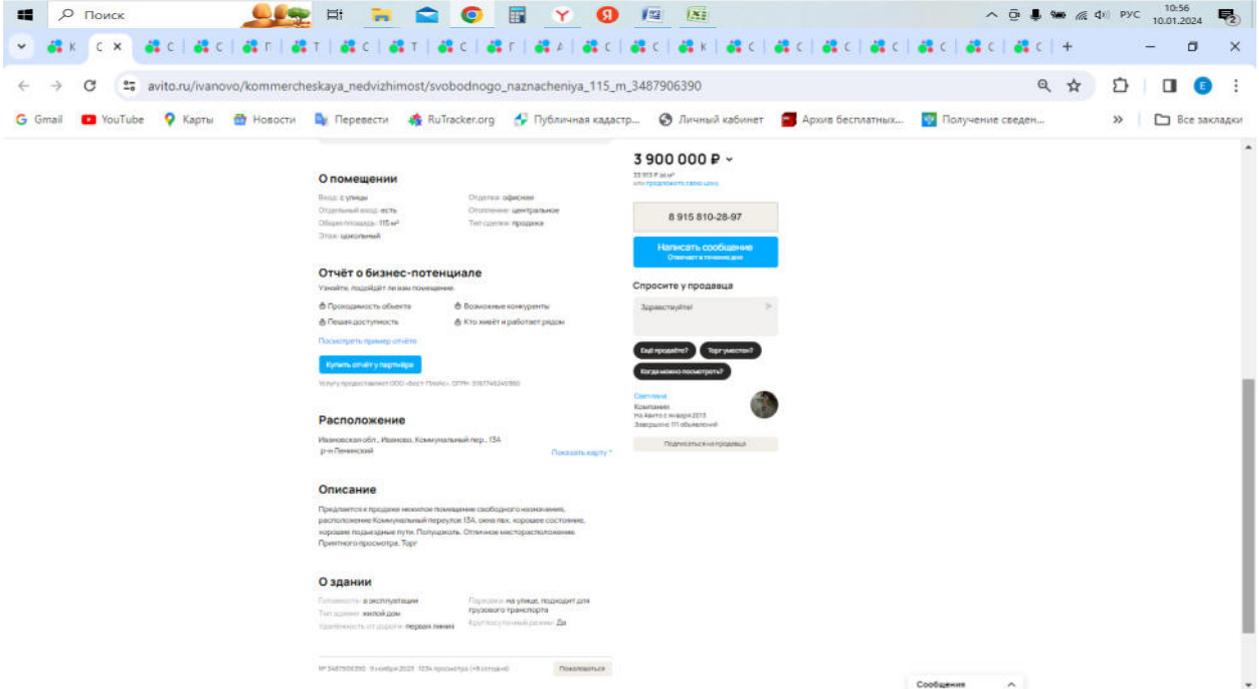
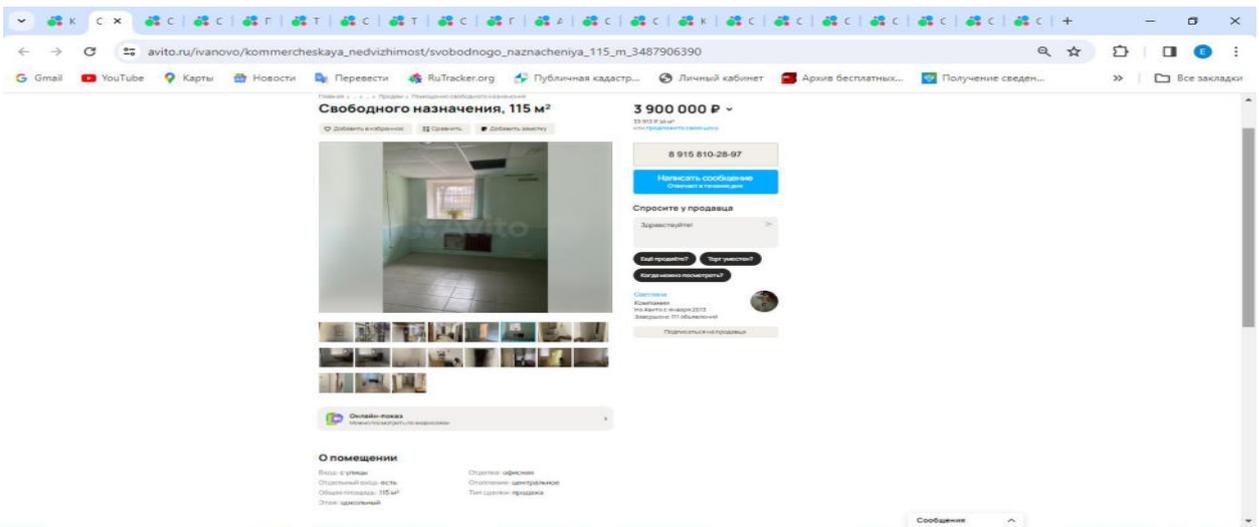


The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot shows the main listing page with a photo of an empty room. The bottom screenshot shows a detailed view of the listing, including a business potential report and a detailed description of the property.

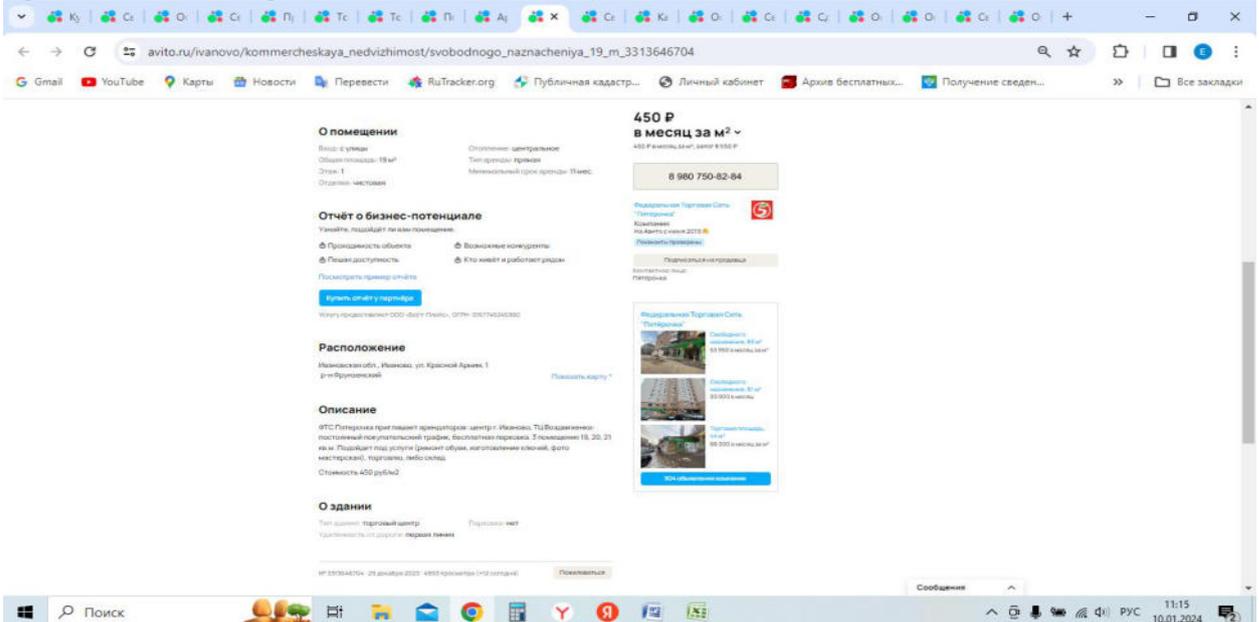
Avito Listing Details:

- Property Name:** Свободного назначения, 93 м²
- Price:** 7 500 000 Р
- Area:** 93 м²
- Contact:** 8 910 690-89-87
- Location:** Ивановская обл., Иваново, ул. Дзержинского, 25
- Property Type:** Тип здания: офисное
- Business Potential Report (Отчёт о бизнес-потенциале):**
 - Уникальн. локация: на территории многоэтажного жилого дома.
 - Положение: в центре города.
 - Планировка: удобная, функциональная.
 - Материалы: качественные, долговечные.
 - Состояние: отличное, требует минимальных вложений.
 - Потенциал: высокий, подходит для различных видов бизнеса.
- Description (Описание):**
 - Комфортное помещение свободного назначения, 93 м², расположенное на 1 этаже пятиэтажного жилого дома.
 - Положение: в центре города.
 - Планировка: удобная, функциональная.
 - Материалы: качественные, долговечные.
 - Состояние: отличное, требует минимальных вложений.
 - Потенциал: высокий, подходит для различных видов бизнеса.
- Building Details (О здании):**
 - Планировка: в соответствии с проектом.
 - Тип здания: жилой дом.
 - Состояние: отличное.





Предложения по аренде нежилых помещений



avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nevzhimost/svobodnogo_naznacheniya_15_m_3718042471

9 000 Р в месяц
900 Р в месяц за м², залог 9 000 Р
или предложить свою цену

8 915 840-78-14

Написать сообщение
Отвечать в течение часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Есть объект? Спрос уместен?
Куда можно посмотреть?

Агент
Арендодатель
19 Января 2024
Завязало 27 объявлений
Действия: 4 из 50

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 15 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная

Тип аренды: аренда
Арендная категория: офис
Минимальный срок аренды: 3 мес.
Плюшки: включены: коммунальные, эксплуатационные

Отчёт о бизнес-потенциале
Укажите, подходит ли вам помещение.

Проксимность объекта
Пешая доступность

Возможные конкуренты
Кто живет и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у продавца

Или у продавца от ООО «Бюро», ОГРН: 51074240390

Расположение
Ивановская обл., Иваново, ул. Кузнецова, 19/38
р-н Фрунзевский

Показать карту

Описание
Сдам уютное помещение в центре города. Удобные подъезды, парковка, оставлены все необходимые инструменты и приборы в трёх stories здании. В стоимость аренды включены все расходы электроэнергии и безопасности объекта по показателям счётчиков. Можем предоставить мебель: заварки и работы. Также, можем предоставить юридический адрес.
Помещение будет доступно с 09.01.24

О здании
Тип здания: административное здание
Парковка: на улице, бесплатная

№ 3718042471: 20 января 2023 18:02 просмотра (142 отзыва) | Показать фото

avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nevzhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_3599538667

460 Р в месяц за м²
460 Р в месяц за м², без залога
или предложить свою цену

8 908 560-26-58

Написать сообщение
Отвечать в течение часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Есть объект? Спрос уместен?
Куда можно посмотреть?

Агент
Арендодатель
14 Января 2024
Завязало 11 объявлений

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

О помещении
Вход: с улицы
Отделочный вид: офис
Общая площадь: 100 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Тип аренды: аренда
Арендная категория: офис
Минимальный срок аренды: 12 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале
Укажите, подходит ли вам помещение.

Проксимность объекта
Пешая доступность

Возможные конкуренты
Кто живет и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у продавца

Или у продавца от ООО «Бюро», ОГРН: 51074240390

Расположение
Ивановская обл., Иваново, 3-я ул. Чайковского, 13
р-н Советский

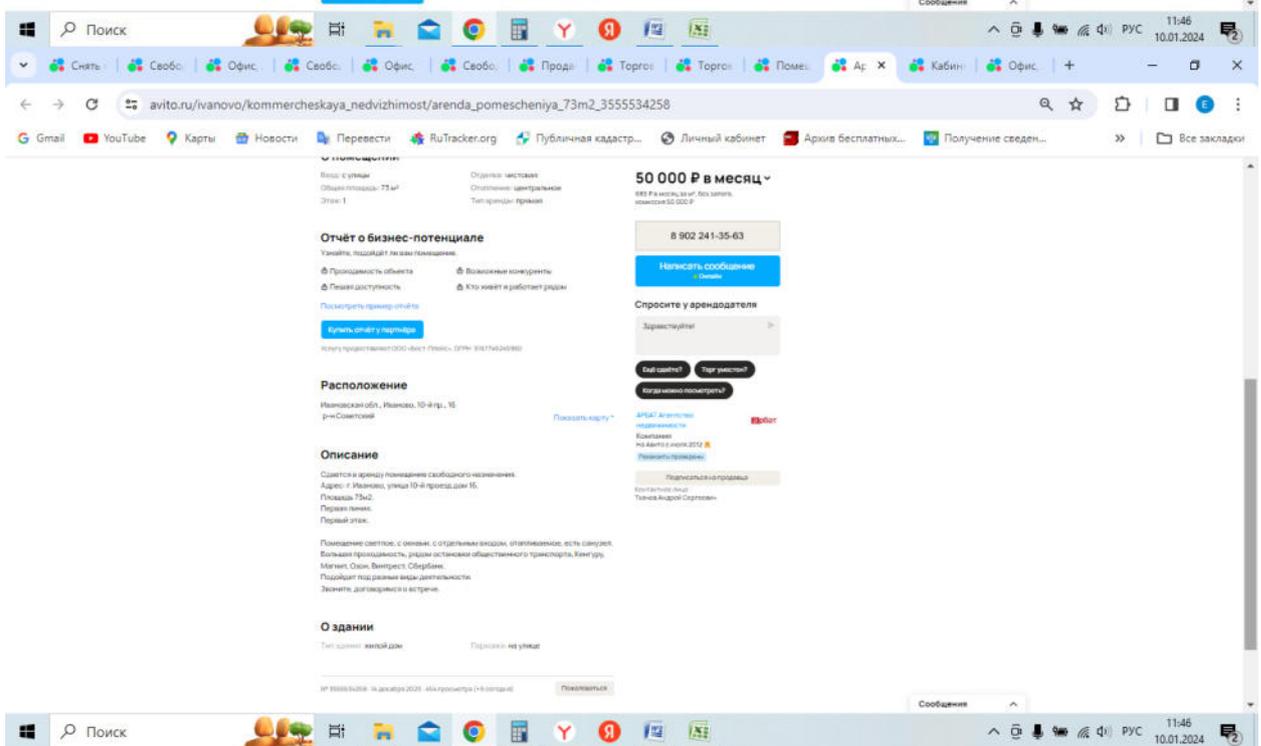
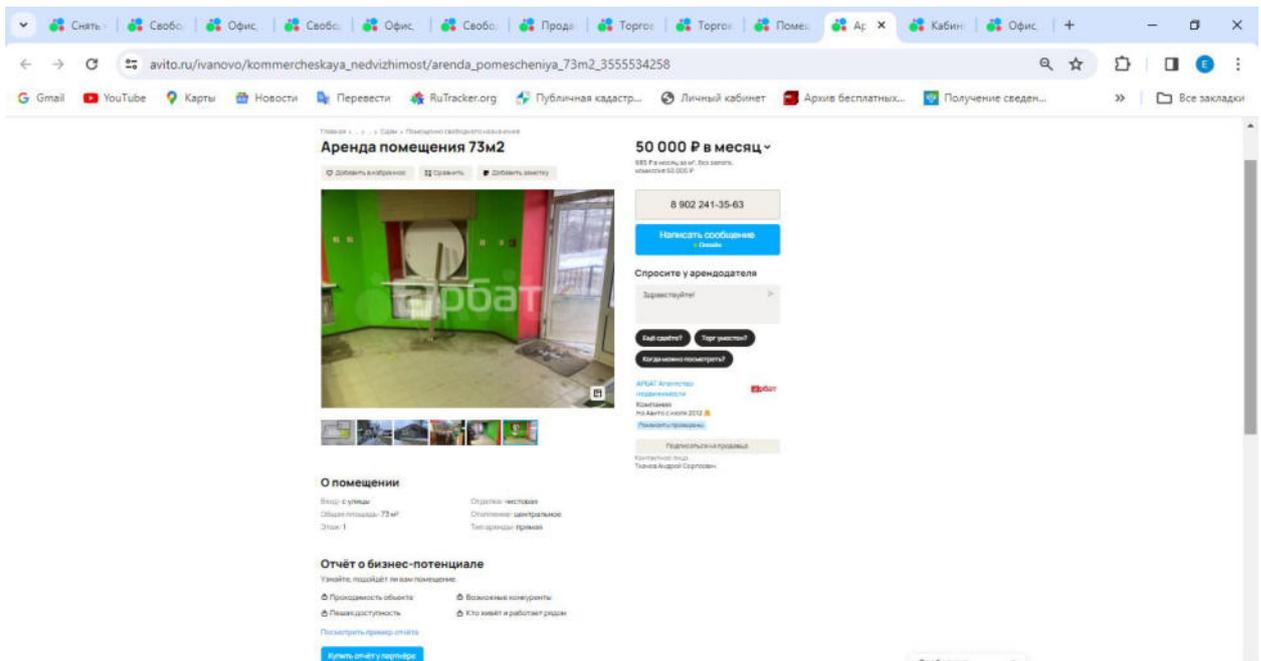
Показать карту

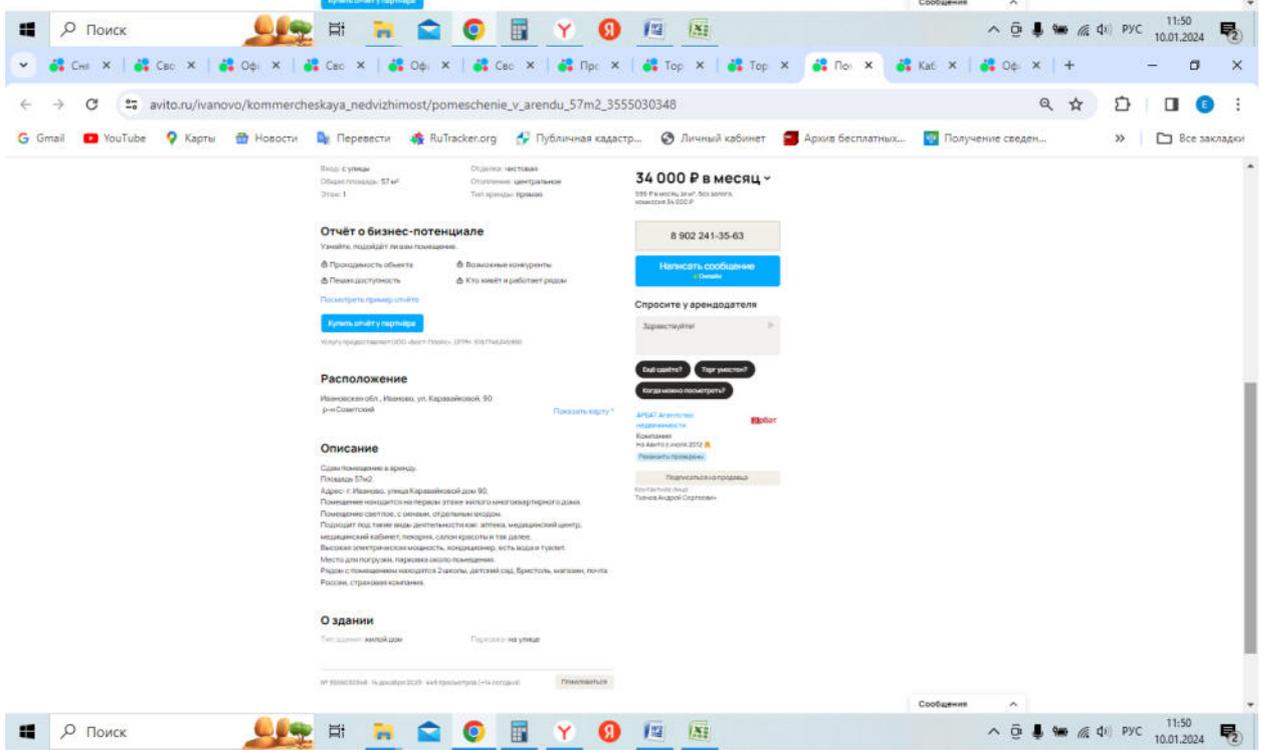
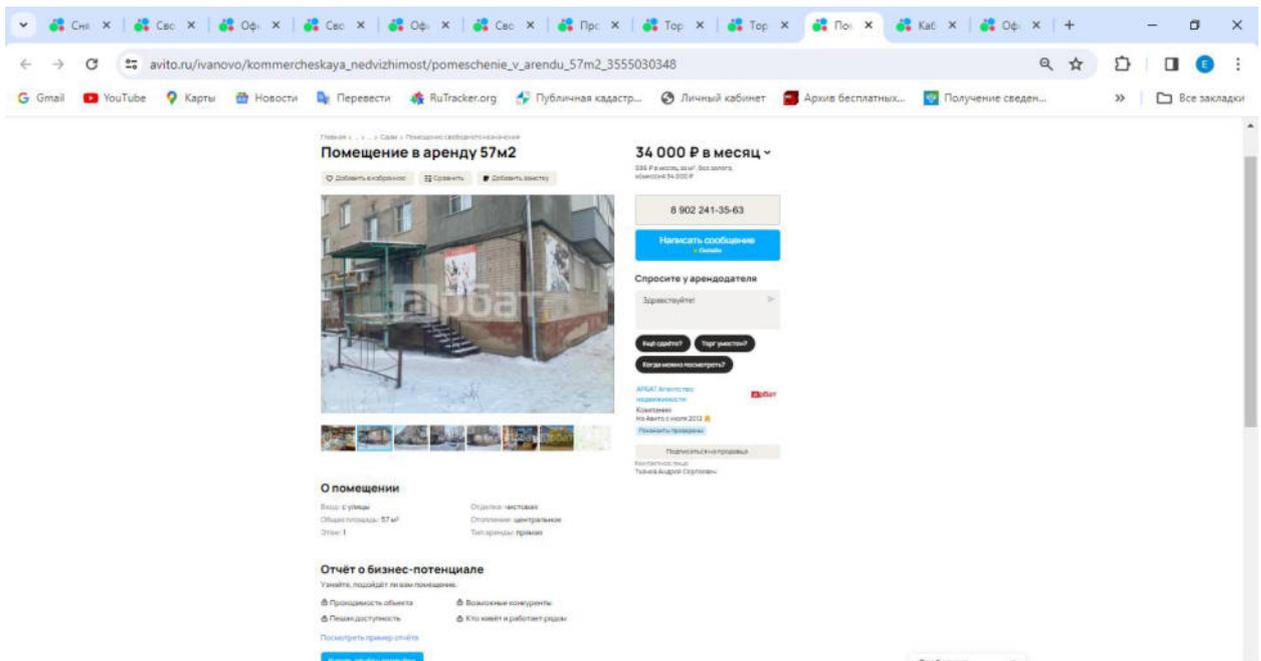
Описание
460рубля-Коммуналка 1 квадратный метр в месяц! Общая 100 квадратных метры

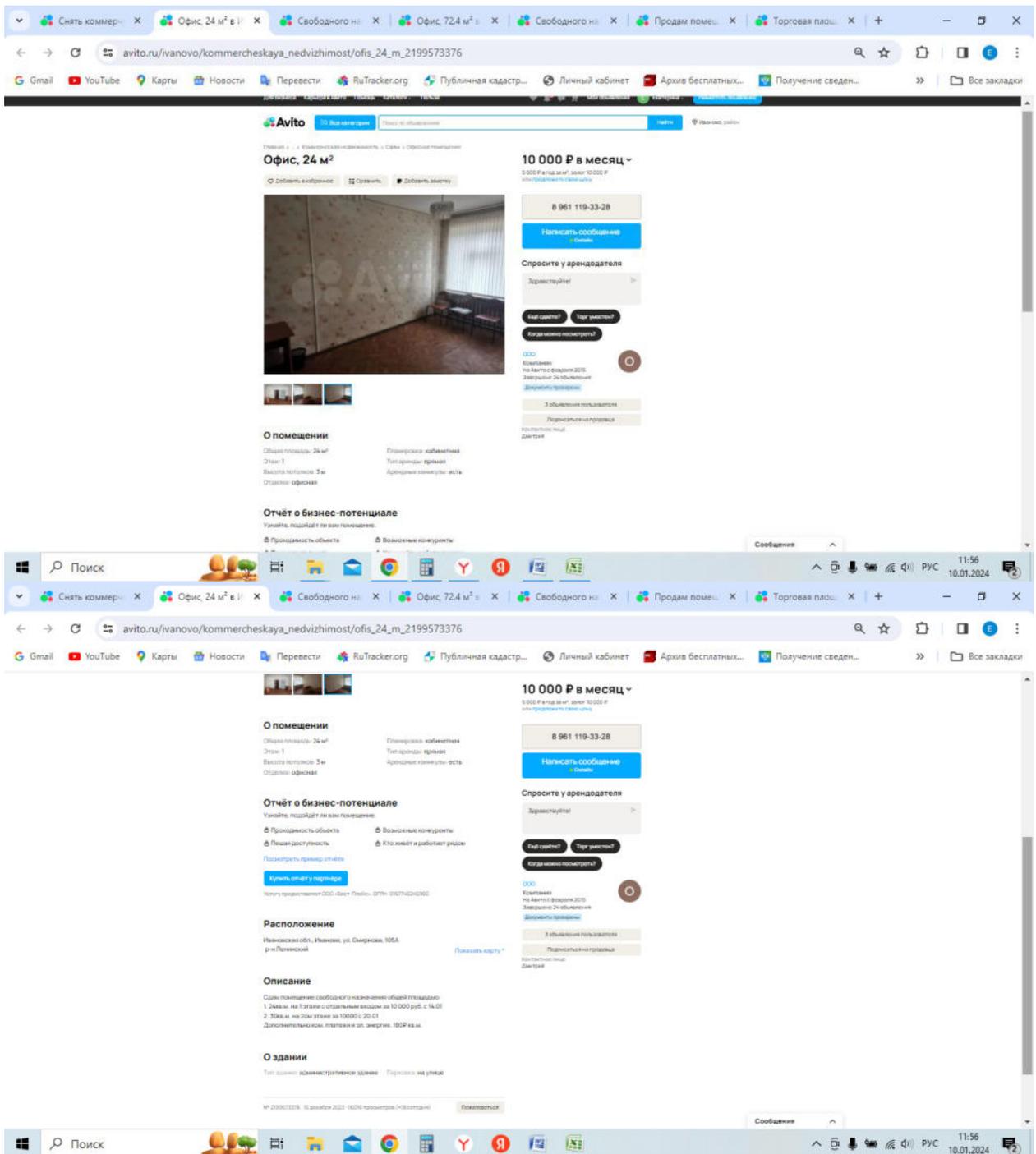
О здании
Тип здания: нежилое

Парковка: на улице, бесплатная, выделенный для грузового транспорта

№ 3599538667: вчера в 11:08 10:02 просмотра (78 отзывов) | Показать фото







The image shows two screenshots of a web browser displaying an advertisement on the Avito platform. The browser's address bar shows the URL: `avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_23.5_m_2587405748`. The advertisement is for a commercial office space with the following details:

- Price:** 16 500 Р в месяц (16,500 RUB per month)
- Area:** 23.5 м²
- Contact:** 8 980 680-86-59
- Location:** Иваново, ул. Красной Армии, 20Б
- Features:** Type: office; Floor: 1; Status: ready for use; Minimum lease term: 3 months.

The advertisement includes a main photo of the office interior and a smaller photo of the building exterior. Below the main photo, there are sections for 'О помещении' (About the room), 'Отчёт о бизнес-потенциале' (Business potential report), 'Расположение' (Location), and 'О здании' (About the building). The 'Отчёт о бизнес-потенциале' section includes a button 'Купите отчёт у Продавца' (Buy report from seller) and a note: 'Иллюстрация: ООО «Бюро независимой оценки и судебных экспертиз»'. The 'Расположение' section includes a button 'Показать карту' (Show map). The 'О здании' section includes a button 'Посмотреть' (View).

13.4. Копии документов оценщика



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №23005B40R4859
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Носкова Екатерина Александровна	
Дата рождения	19/02/1984	
Место рождения	д. Косиково Приполярского района Ивановской области	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно).
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно).
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно).
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	
	Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.	
	При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.	
	Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».	

Особые условия страхования:
Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ. ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ». СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
ИНН 7710026574
КПП 997950001
Р./сч. 40701810600020001241
Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва
БИК 044525225
ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220
Тел./Факс: (495) 727-44-44

От имени Страховщика: *А.Н. Мочалова*
М. П.  А.Н. Мочалова *Е.А. Носкова*

Место выдачи: г. Москва
Дата выдачи/заключения: 31.05.2023





11366972



ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/40153/23

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «05» сентября 2023 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000365 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 04452593 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.
Страхователь	ООО «БЮРО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ И СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ» 153000, ОБЛАСТЬ ИВАНОВСКАЯ, Г. ИВАНОВО, ПР-КТ ШЕРЕМЕТЕВСКИЙ, Д. 53, ЛИТЕР А, ЭТАЖ 2, ПОМЕЩ. 16, ОИАС 27 ИНН: 3702576707 КПП: 370201001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c43c48b-199ffc1c19a6be25fed1096afad.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

- Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
 - подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
 - подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
 - согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика, Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
 - подтверждает, что объект, указанный в графе «Место осуществления застрахованной деятельности», не относится к объектам, перечисленным в п.6) раздела Исключения Условий страхования по Полису-Оферте;
 - дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условными страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «08» сентября 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «07» сентября 2024 г. (Период страхования)
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
Страховая премия	6 700,00 (Шесть тысяч семьсот и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «21» сентября 2023 г.
Франшиза	Не установлена
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аплатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Tele2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Правила страхования оценщиков



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Носков
(Фамилия)
Дмитрий Андреевич
(Имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(Гражданство)

« 9 » сентября 1984 г. русский
(Дата рождения) (Место рождения)

Ивановская область, г. Приволжск
(Место рождения)

и
Молоканова
(Фамилия)
Екатерина Александровна
(Имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(Гражданство)

« 19 » февраля 1984 г. русская
(Дата рождения) (Место рождения)

Ивановская область, Приволжский район, д. Косиково
(Место рождения)

заключили брак **31 июля 2020 г.**
(Дата, месяц, год)

о чем **2020** года **июля** месяца **31** числа

составлена запись акта о заключении брака № **120209370000101047003**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Носков**
жене **Носкова**

Место государственной регистрации **93700001 Филиал по городу Иванову и Ивановскому району комитета Ивановской области ЗАГС**
(код и наименование органа, который выдает свидетельство государственная регистрация актов гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства **93700001 Филиал по городу Иванову и Ивановскому району комитета Ивановской области ЗАГС**
(код и наименование органа, который выдает свидетельство государственная регистрация актов гражданского состояния)

« 31 » июля 2020 г.

Л.В. Афанасьева
(подпись)
И-ФО № 693552

Иванов, ИИР, Москва, 2019, «Б»

