

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ПРОФИ»

Юридический адрес: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица 4-я Деревенская, дом 60, офис 59, ИНН/КПП: 3702711096/370201001 ОГРН: 1133702025490, дата государственной регистрации:

15.10.2013 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации налоговой службы по городу Иваново

Тел.: 8-908-560-06-26

ОТЧЕТ № 716/08/24.

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

Срок проведения оценки: С «13» августа 2024 года по «21» августа 2024 года.

Дата составления отчета: «21» августа 2024 года.

Дата определения стоимости объекта оценки: «13» августа 2024 года.

-ИВАНОВО 2024 ГОД -

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	6
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	16
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	27
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	27
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	72
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ	87

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:704, площадь 87,0 м², этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:715, площадь 24,2 м², этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11.

Состав объекта оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:704, площадь 87,0 м², этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:715, площадь 24,2 м², этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11.

Характеристики объекта оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:704, площадь 87,0 м², этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а принадлежит на праве собственности Ивановской области.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:715, площадь 24,2 м², этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11 принадлежит на праве собственности Ивановской области.

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

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:704, площадь 87,0 м², этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а принадлежит на праве собственности Ивановской области принадлежат на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-190644582 от 24.07.2024 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:715, площадь 24,2 м², этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11 принадлежит на праве собственности Ивановской области принадлежат на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.07.2024 г.

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

Цель оценки:

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

Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости

- 1) предполагается использование объекта оценки не для совершения сделки;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;
- 3) предполагаемым использованием объекта оценки является дальнейшее использование.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):

«13» августа 2024 года.

Срок проведения оценки:

С «13» августа 2024 года по «21» августа 2024 года.

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки:

1. Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.

2. Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам.

3. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости объекта может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете.

5. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз.

6. Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете.

7. В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.

8. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для предоставления объекта в аренду в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

9. Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки.

10. Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

11. Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Задаaniem на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях.

12. Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.

Дополнительные частные допущения и ограничения:

13. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.

Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ:

Отсутствуют.

Форма составления отчета об оценке:

Отчет передается Заказчику на бумажном носителе в количестве 2 (двух) экземпляров и в электронном виде в формате pdf.doc.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен печатью Исполнителя.

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:

Отсутствует.

Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):

Отсутствуют.

Форма представления итоговой стоимости:

Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.

Специфические требования к отчету об оценке:

Отсутствуют.

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:

Отсутствует.

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:

Отсутствует.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Федеральные стандарты оценки:

При настоящей оценке применялись следующие действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

Федеральные стандарты оценки, разработанные для соответствующих видов объектов оценки (ФСО7):

• Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года № 611).

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО):

Дополнительно Оценщик руководствовался Сводом стандартов оценки Русского общества оценщиков ССО РОО 2022.

Обоснование применения:

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке;
- оценка недвижимости.

Применение при оценке стандартов Русского общества оценщиков обосновано тем, что оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» и данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению

Общие понятия оценки:

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

Ниже приведены общие понятия оценки согласно Федеральным стандартам оценки.

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

2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Подходы к оценке:

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральным стандартам оценки.

11. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки:

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

14. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

Виды стоимости:

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

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

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

19. При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

20. При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

21. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Дополнительные понятия и определения, используемые в оценке:

В иных нормативных документах и специальной литературе, касающихся вопросов оценки, применяются специфические термины и понятия. Ниже приведены определения и пояснения с целью однозначности толкования используемых в настоящем отчете терминов и понятий.

Аренда - юридически оформленное право пользования чужой собственностью на определенных условиях.

Арендная плата - плата за право пользования чужим имуществом. Величина и периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором.

Термины "износ" и "амортизация" используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете, и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений Оценщики, применяя методы воспроизводства и возмещения затрат, могут использовать термины обесценение, износ или начисленный износ, имея в виду любую потерю стоимости относительно полной стоимости замещения (воспроизводства). Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. Термин амортизационные начисления (accruals for depreciation) обозначает скидки, определяемые бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. Важно отметить, что для Оценщика начисленный износ является функцией рыночных отношений. Амортизационные начисления, в свою очередь, зависят прежде всего от конкретного способа вычислений, применяемого бухгалтером, и не обязательно отражают состояние рынка. (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Имущество - юридическое понятие, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности. Активы представляет собой ресурсы, находящиеся в чем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Капитализация (дисконтирование) - преобразование ожидаемых в будущем доходов в единовременно получаемую в настоящий момент стоимость.

Недвижимость (объект недвижимости) включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью. Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее маркетинга, призванного обеспечить достижение цены, отвечающей ее рыночной стоимости, требуется более длительный период времени. Для этого характерно более продолжительное время экспозиции, отсутствие рынка «спот» (рынка, на котором товары имеются в наличии для немедленной продажи), а также комплексный характер и большое разнообразие рынков и объектов имущества, что обуславливает необходимость услуг профессиональных оценщиков и стандартов оценки. (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Наиболее эффективное [«наивысшее и наилучшее»] использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Номер отчета – идентификационный (регистрационный по методологии оценщика).

Оценка (оценочная деятельность) – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик – физическое лицо, являющиеся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Полная восстановительная стоимость – совокупность затрат на создание нового объекта собственности. В зависимости от целей расчета может выступать в виде полной стоимости воспроизводства либо в виде полной стоимости замещения.

Полная стоимость воспроизводства (затраты воспроизводства) - затраты создания возможной (виртуальной) новой копии существующего объекта оценки с использованием того же строительного проекта и аналогичных строительных материалов. (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Ставка дисконта – ставка доходности, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Стоимость - является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров или услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки. (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Стоимость замещения - расчетная величина затрат на создание объекта с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время. (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным,

национальным или международным. (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является совершившимся фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателей и продавцов уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы «приписать» этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и/или продавцом при конкретных обстоятельствах. Колебания цен во времени являются результатом действия общих и специфических экономических и социальных воздействий. Общие воздействия могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Обладающие своими собственными движущими силами, специфические воздействия (например, технологические изменения) могут приводить к сдвигам в спросе и предложении и к значительным изменениям цен. (ССО РОО 1-01-2022. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

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

Общие допущения

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

1. Предполагается, что имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

2. Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда), (ФСО №7, п.6).

3. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное, (ФСО №7, п.7).

4. Оценщик исходит из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

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

6. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника и должное управление имуществом, как в период проведения оценки, так и в будущем.

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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

2. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к имущественным единицам целиком и любое их разделение на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

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

4. 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. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к предприятию, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности.

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Полное наименование:

Департамент управления имуществом Ивановской области

Юридический адрес:

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

Реквизиты:

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

Сведения об оценщике

Показатель	Специалист-оценщик
Фамилия, имя, отчество оценщика	Виноградова Лидия Николаевна
Местонахождение оценщика	РФ, 153000, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(908)560-06-26, E-mail: 89085600626@mail.ru
Информация о членстве в саморегулирующей организации оценщиков	Виноградова Лидия Николаевна является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков «02» сентября 2011 года за регистрационным № 007567
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 734530, регистрационный номер 2319, выдан «03» июня 2011 года. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 772401315828, выдано «12» мая 2014 года. Международная академия оценки и консалтинга. Программа: Оценочная деятельность. Удостоверение о повышении квалификации № 762404919282, выдано 14.04.2017 г., регистрационный номер 1813, Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Ярославским государственным техническим университетом» Программа: Оценочная деятельность.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 234106-035-000015 от «21» сентября 2023 года; срок действия полиса с «27» сентября 2023 года по «26» сентября 2024 года, МОФ ПАО «САК «Энергогарант»», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, Полис № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23 – 007567 от «19» июня 2023 года обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» июля 2023 года по «31» декабря 2024 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 028966-1 от 31.08.2021 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 028965-2 от 31.08.2021 года.
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Профи»
Сведения о независимости оценщика	Настоящим, оценщик Виноградова Лидия Николаевна, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик - Виноградова Лидия Николаевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик - Виноградова Лидия Николаевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
ОГРН, дата присвоение ОГРН	ОГРН 1133702025490, дата государственной регистрации: 15.10.2013 года, наименование

Показатель	Специалист-оценщик
юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	регистрационного органа: Инспекция Министерства Российской Федерации налоговой службы по городу Иваново
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим подтверждает Общество с ограниченной ответственностью «Профи» полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Профи» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	РФ, 153000, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(908)560-06-26, E-mail: 9085600626@mail.ru
Информация о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 11 лет

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика.

Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;

оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. (ст.16 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Ответственность ООО «Профи» как оценщика, застрахована в страховой компании, МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 234106-035-000017 от 21.10.2023 года; срок действия договора с «23» октября 2023 года по «22» октября 2024 года, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей).

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

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

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является государственный контракт № 28/2024 от 13.08.2024 г. на выполнение работ по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом Ивановской области.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:704, площадь 87,0 м², этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а принадлежит на праве собственности Ивановской области принадлежат на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-190644582 от 24.07.2024 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:715, площадь 24,2 м², этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11 принадлежит на праве собственности Ивановской области принадлежат на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.07.2024 г.

Адрес местоположения объекта оценки:

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Рыночная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом: не определялась.

Рыночная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	2 216 282
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11	24,2	616 483

Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная доходным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	2 998 020
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11	24,2	833 932

Итоговая рыночная стоимость нежилых помещений

Итоговое заключение рыночной стоимости нежилых помещений составляет:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Итоговое заключение рыночной стоимости с учетом НДС, (руб.)	Итоговое заключение рыночной стоимости без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	2 607 151	2 172 626
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11	24,2	725 208	604 340

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для определения величины годовой арендной платы за нежилые помещения

Рыночная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом: не определялась.

Рыночная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом, определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	325 728
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11	24,2	90 600

Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом: не определялась.

Итоговая величина годовой арендной платы за нежилые помещения

Итоговое заключение величины годовой арендной платы за нежилые помещения составляет:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом с учетом НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом без учета НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за 1 м ² за пользование переданным в аренду государственным имуществом с учетом НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за 1 м ² за пользование переданным в аренду государственным имуществом без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	325 728	271 440	3 744	3 120
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11	24,2	90 600	75 500	3 744	3 120

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

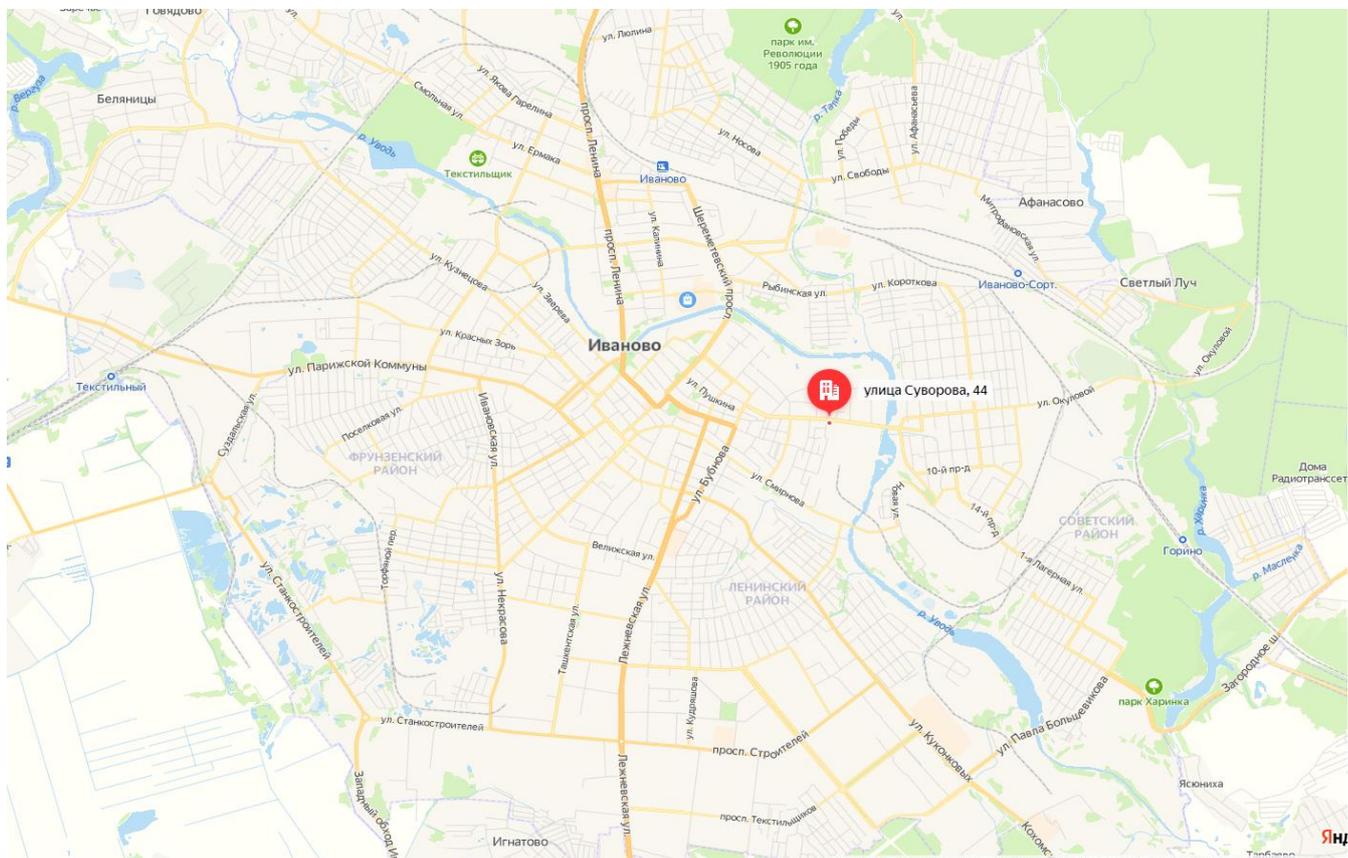
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

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

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



Общая характеристика помещений:	
Кадастровый (или условный) номер	37:24:010152:704
Инвентарный номер по техническому паспорту	Нет данных
Литер	Нет данных
Кадастровая стоимость, (руб.)	Нет данных
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Число этажей	4, в том числе подземных 1
Размещение в здании	Цокольный этаж
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Класс качества здания	Ecopot
Классификация офисных помещений	Класс С
Период строительства	Нет данных
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	87,0
Общая площадь по наружному обмеру, (м ²)	Нет данных
Строительный объем, (м ³)	Нет данных
Высота потолков, (м)	До 3,0 м
Наличие парковки, охраны	Имеется
Вход в помещения	С улицы, свободный доступ
Озеленение	Естественное
Наличие м/п помойки	Мусоросборник
Дополнительные постройки	Имеются
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Наличие особых условий	Отсутствуют
Общая характеристика помещений:	
Кадастровый (или условный) номер	37:24:010152:715
Инвентарный номер по техническому паспорту	Нет данных

Литер	Нет данных
Кадастровая стоимость, (руб.)	Нет данных
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Число этажей	4, в том числе подземных 1
Размещение в здании	Цокольный этаж
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Класс качества здания	EcoDom
Классификация офисных помещений	Класс С
Период строительства	Нет данных
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	24,2
Общая площадь по наружному обмеру, (м ²)	Нет данных
Строительный объем, (м ³)	Нет данных
Высота потолков, (м)	До 3,0 м
Наличие парковки, охраны	Имеется
Вход в помещения	С улицы, свободный доступ
Озеленение	Естественное
Наличие м/п помойки	Мусоросборник
Дополнительные постройки	Имеются
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Наличие особых условий	Отсутствуют
Конструктивная схема:	
Наличие подвала	Имеется
Фундаменты	Кирпичный ленточный
Каркас	Отсутствует
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Чердачные перекрытия	Железобетонные
Междуэтажные перекрытия	Железобетонные
Надподвальные перекрытия	Железобетонные
Крыша	Совмещенные с перекрытием
Кровля	Гибкая
Полы	Линолеум
Оконные проемы	Лесоматериалы: рамы глухие двойные, остекление простым стеклом
Дверные проемы	Двери: лесоматериалы: филенчатые, распашные, полуторные, наружные и внутренние, из простых пород дерева с окраской
Внутренние отделочные работы:	
Отделка стен	Штукатурка, окраска
Отделка потолков	Побелка
Специальные конструкции:	
Лифты	Отсутствуют
Инженерные коммуникации:	
Система централизованного или автономного отопления	Централизованное, от городской сети
Система холодного водоснабжения	Централизованное, от городской сети
Система горячего водоснабжения	Централизованное, от городской сети
Ванны, душевые кабины	Нет данных
Система канализации	Централизованное, от городской сети
Система вентиляции	Имеется
Система газоснабжения	Отсутствует
Система электроснабжения	Централизованная, от воздушных электросетей, тип проводки открытая, III категория надежности
Радио	Отсутствует
Телефон	Отсутствует
Телевиденье	Отсутствует
Слаботочные системы:	
Специальные системы	Отсутствуют
Прочие системы и специальное оборудование:	
Система противопожарной безопасности	Имеется
Система охранной безопасности	Имеется
Прочие работы:	
Отделка фасада	Окрашен
Балконы, лоджии	Отсутствуют
Лестницы, пролеты	Отсутствуют
Остальное – отмостки, крыльцо, козырьки	Железобетонные

Информация о текущем использовании объекта оценки

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

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

Юридическая (законодательная) разрешенность:

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

Физическая возможность:

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

Экономическая целесообразность:

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

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.
 - Темпы и направление роста (сокращения) населения.
 - Размеры домашних хозяйств.
 - Половозрастная структура населения.
 - Этническая структура населения.
 - Уровень доходов населения.
2. Факторы, влияющие на предложение.

- Количество конкурирующих объектов.
 - Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.
3. Основные характеристики конкурирующих объектов:
- Объемно-планировочное решение.
 - Этажность.
 - Эксплуатационная загруженность.
 - Дифференцированность использования.
 - Ставки арендной платы и тенденции в их изменении.
 - Предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.
4. Выбор целевого рынка.
- Определение круга потенциальных пользователей объекта.
 - Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования.
5. Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:
- Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).
 - Качество предлагаемых площадей.
 - Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

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

Максимальная эффективность (доходность):

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

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом

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

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

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

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

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

Каждая из них характеризуется следующим образом:

Потенциально возможные стратегии застройки земельного участка	Торговый центр	Офисный центр	Промышленно-производственное здание	Источник получения информации
Количество единиц полезной площади, (м ²)	2 000	2 000	2 000	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Ставка годовой арендной платы, (руб/м ²)	7 200	7 200	3 000	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Потенциальный валовый доход (1*2), (руб)	14 400 000	14 400 000	6 000 000	-
Потери от неиспользования площадей, (% от потенциального валового дохода)	10	15	20	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Эффективный валовый доход (3-(3*4)/100), (руб)	12 960 000	12 240 000	4 800 000	-
Эксплуатационные расходы в год, (руб)	1 296 000	1 224 000	720 000	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Резерв на замещение в год, (руб)	1 280 632	1 202 303	74 216	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ».

				2016 год
Чистый операционный доход (5-6-7), (руб)	10 383 368	9 813 697	4 005 784	-
Стоимость застройки с учетом прибыли застройщика, (руб)	197 020 274	184 969 680	18 554 038	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Коэффициент капитализации для зданий	0,17	0,18	0,20	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Доход, приходящийся на здание (9*10), (руб)	33 493 447	33 294 542	3 710 808	-
Доход, приходящийся на землю (8-11), (руб)	-23 110 079	-23 480 845	294 976	-
Коэффициент капитализации для земли	0,16	0,17	0,19	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Остаточная стоимость земельного участка (12/13), (руб)	-144 437 991	-138 122 620	1 552 507	-

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

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом

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

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

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

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

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

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

Каждый из них характеризуется следующим образом:

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

Стоимость объекта недвижимости как улучшенного (10-11), (руб)	-66 984 543	-65 709 753	12 607 305	«Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год -
---	-------------	-------------	------------	--

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

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом

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

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

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

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

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

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

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

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

Нежилые помещения офисного назначения:

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

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

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

Здание нежилое расположено на границе одной из центральных автодорог областного центра, с высоким уровнем транспортной доступности. Техническое состояние здания и качество внешней отделки

характеризуется как удовлетворительное, внутренняя отделка Есопом, качество инженерных коммуникаций характеризуется как удовлетворительное, текущий ремонт – не требуется косметический ремонт. Для коммерческого использования оцениваемое нежилое здания функционально пригодно. Класс качества нежилого помещения Есопом, класс торгово-офисных помещений класса С.

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

Документы и источники информации, используемых при проведении оценки:

1. Информационные материалы Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>).
2. Информационные материалы Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области (<http://www.dka.ivanovoobl.ru>).
3. Справочник «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2009 года.
4. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86 (р) / Госгосградстрой. - М.: Прейскурантиздат, 1988.
5. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р)/Государственный комитет по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР (Госкомархитектуры), Утверждены приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312.
6. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек».
7. «Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» № ВГ – 21-Д».
8. Постановление Совета Министров СССР № 1072 от 22.10.1990 года «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов».
9. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ октябрь 2015 год, выпуск №93, итоги за III квартал 2015 года.
10. Журнал «Регистр оценщиков» - ИП Бабенко Р.В. №4, 2010 года.
11. Лейфер Л.А., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек.» Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год.
12. Лейфер Л.А., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек.» Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 3, стр. 31;
13. Рекламно-информационные еженедельники «Из первых рук», «Частник» (сайты: www.chastnik.ru); данные агентств недвижимости города Иваново, данные интернет сайтов: https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast.

Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

9. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года № 611).
10. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2022.
11. Международные стандарты оценки 2015. Москва: СООО «Русское общество оценщиков», 2015.
12. Бейлензон Ю.В. Основы оценки недвижимости. Курс лекций. РОО.
13. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. Академия оценки, М., 1994.
14. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2е изд., перераб. и доп. М., 2010. 560 с.
15. Оценка недвижимости. 11-е изд. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л. Артеменкова. 2-е изд., испр. и доп. М., 2007. 944 с.
16. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости М.2009. – 432 с.
17. С.Сейс, Дж.Смит, Р.Купер, П.Венмор-Роуланд. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности. Пер. с англ. Г.И. Микерина, А.И. Артеменкова. М., 2009. 504 с.
18. Варламов А.А. Комаров С.И. Оценка объектов недвижимости. Учебник. М. 2015. - 288 с.
19. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости: Сборник задач. Учеб. пособие / Под ред. М.А. Федотовой. М., 2010. - 272 с.
20. CD Оценка стоимости недвижимости: Электронный учебник, Иванова Е.Н.
21. Бабенко Р.В. Модели оценки недвижимости 1.1с: учебное пособие. Ростов-н/Д: Бабенко Р.В., 2012. – 360 с.

Перечень документов использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке должен быть приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-190644582 от 24.07.2024 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.07.2024 г.

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

Реквизиты юридического лица	<p>Орган исполнительной власти Ивановской области, казенное учреждение «Департамент управления имуществом Ивановской области» 153002, РФ, Ивановская область, город Иваново, переулок Пограничный, дом № 18, телефон 8(4932)327237 ИНН 3728021266, КПП 370201001, ОГРН: 1023700531800 дата присвоения 31 мая 1991 года, Р/С 40701810100000310007 в Отделении Иваново г. Иваново, БИК №042406001, ОКТМО 24701000</p>
Балансовая стоимость объекта оценки:	
<p>Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:704, площадь 87,0 м², этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а</p>	Нет данных
<p>Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:010152:715, площадь 24,2 м², этаж – цокольный этаж, расположенное по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11</p>	Нет данных

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

Рынок недвижимости тесно связан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Грузия, Сирия, Украина). Для продвижения и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и разложение единства общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящиеся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20	22/21	1 плг.23/22

	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-июль 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+2,6
	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+1,4
	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,7
	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	-1,0
\	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+15,8
	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,0
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,6
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,1
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+14,1
	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+2,4
	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,0
	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,1

(в рублях в текущих ценах)

	21/20 г.	22/21г., %	янв-июнь 23/22г., %
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
- номинальная	+11,5	+12,6	+12,7
- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+6,8
Ключевая ставка ЦБР с 15.08.23г., %		+8,5	+12,0
Инфляция январь-июль, %			
- промышленная		-3,3	-5,2
- потребительская		+11,9	+5,4

(в рублях в текущих ценах)

	22/21г., %	янв-июнь 23/22г., %
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-11,4
- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов)		-37,6
- Строительных (доля - около 2,4%)		+74,1
- Добыча полезных ископаемых (доля - около 18,2%)		-17,6
- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 10,2%)		-51,0
- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		-8,5
- Обрабатывающие производства (около 31,3%), в т.ч.:		-28,5
- пищевых продуктов (около 2,8%)		+41,1
- одежды		+15,4
- производство нефтепродуктов (около 12,0%)		-4,1
- химические производства (около 2,5%)		-77,9
- металлургическое производство (около 5,7%)		-48,9
- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (7,1%)		+84,4
Кредиторская задолженность организаций на 01.07.2023	+3,3	+21,8
в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск задолж

Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.2023	+10,0	+18,0
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+23,4
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
Международные резервы (ЗВР), на 01.09.23г.: 583,5 млрд. долл. США	-7,7	+3,8
Фонд национального благосостояния на 01.08.23г.: 13,31 трлн. руб. или 146,3 млрд. долл. США (8,9 % от ВВП)	-18,8	+9,0
Государственный внешний долг, на 01.08.23г. 56,2 млрд. долл. США	-3,9	-1,0

Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. На сегодня к этому добавились влияние финансовых и торговых санкций США и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июле 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстановился потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание. Вместе с тем, ухудшаются финансовые показатели организаций: снизились финансовые результаты предприятий многих отраслей, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отражаются на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но это не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- торговых помещений и зданий – на 4%,
- административных помещений и зданий – на 2%,
- складских помещений и зданий – на 6%,
- производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТ-строительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы:

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромный госдолг и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что дефолт США ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Повышение «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутриполитическая игра в самих США.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость, совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

6. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка») в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

Социально-экономическое положение России

Обзор рынка земельных участков в Ивановской области¹

В Ивановской области продолжил развиваться рынок земельных участков. Происходило упорядочивание рыночных цен на земли различного назначения. Ожидания продавцов земель не корректировать цены, предполагая рост платежеспособного спроса и значительного повышения интереса к новому сегменту рынка недвижимости, не оправдались.

Значительно снизились цены предложений к продаже земель сельскохозяйственного назначения, земель под строительство дач и коттеджей на окраине города. Некоторое снижение стоимости земли под застройку наблюдалось также и в предыдущем году.

Основную долю предложения земельных участков Ивановской области составляют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

Цены на земельные участки в пределах населенного пункта разнятся в зависимости от района.

Что касается предложения земельных участков производственного назначения, а также отведенных под торговые павильоны или офисные здания, то их количество не велико и во многом это связано с неразрывностью объектов, расположенных на этих земельных участках с этими участками. Это выражается в следующем, во многих объявлениях о продаже объектов коммерческой недвижимости содержится информация о площади и правовом статусе земельного участка, на котором размещен указываемый объект. И, как правило, стоимость участка включена в стоимость продаваемого объекта.

Необходимо отметить, что на развитие земельного рынка Ивановской области оказывает влияние исполнение закона Ивановской области согласно которого семьи, где родится или будет усыновлен третий ребенок, а также четвертый и последующие смогут получить в собственность земельный участок под жилищное строительство.

В городах областного подчинения объем потенциальных потребителей услуг слишком мал, а их уровень доходов не позволяет создавать приток капитала, необходимый для поддержания инфраструктуры таких объектов. Поэтому основной особенностью регионального рынка коммерческой недвижимости является адаптация их стандартов к условиям меньшего финансирования, выражающаяся в изменении бизнес-процессов и функционала таких объектов в соответствии с условиями внешней среды. Различные формы, которые принимают эти изменения, представляют не только интерес для инвесторов в среднесрочной перспективе при реализации конкретных проектов, но и могут предоставить необходимый опыт для долгосрочного инновационного развития рынка.

Современное экономическое состояние города привело к невостребованности крупных производственных объектов для использования их в целях промышленного производства. Вместе с тем, совершение сделок купли-продажи с данными объектами практически не наблюдаются. В основном продаются базы (комплексы) в целом. Основными причинами данного положения, кроме больших физических размеров промышленных объектов, является так же сложность выделения их в качестве отдельного товара, так как они рассматриваются как часть единого хозяйственного комплекса предприятия.

Цена конкретного объекта определяется с учетом рассмотрения его особенностей: площади, места расположения, уровня развитости инфраструктуры, возможной прибыльности его предполагаемого использования.

В городах областного подчинения объем потенциальных потребителей услуг слишком мал, а их уровень доходов не позволяет создавать приток капитала, необходимый для поддержания инфраструктуры таких объектов. Поэтому основной особенностью регионального рынка коммерческой недвижимости является адаптация их стандартов к условиям меньшего финансирования, выражающаяся в изменении бизнес-процессов и функционала таких объектов в соответствии с условиями внешней среды. Различные формы, которые принимают эти изменения, представляют не только интерес для инвесторов в среднесрочной перспективе при

¹ <https://docs.yandex.ru/docs/view?tm=1696439701&tld=ru&lang=ru&name=2kv2014.pdf&text=%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%20%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D1%85%20%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2%20%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8&url=https%3A%2F%2Frosbises.ru%2Ffiles%2F2kv2014.pdf&lr=10689&mime=pdf&11on=ru&sign=600a2a18dc8125223db6b15acfd83269&keyno=0&nosw=1&serpParams=tm%3D1696439701%26tld%3Dru%26lang%3Dru%26name%3D2kv2014.pdf%26text%3D%D0%25B0%25D0%25BD%25D0%25B0%25D0%25BB%25D0%25B8%25D0%25B7%2B%25D1%2580%25D1%258B%25D0%25BD%25D0%25BA%25D0%25B0%2B%25D0%25BF%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B4%25D0%25B0%25D0%25B6%2B%25D0%25B7%25D0%25B5%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BB%25D1%258C%25D0%25BD%25D1%258B%25D1%2585%2B%25D1%2583%25D1%2587%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%2B%25D0%25B8%25D0%25B2%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B9%2B%25D0%25BE%25D0%25B1%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D0%25B8%26url%3Dhttps%253A%2F%2Frosbises.ru%2Ffiles%2F2kv2014.pdf%26lr%3D10689%26mime%3Dpdf%2611on%3Dru%26sign%3D600a2a18dc8125223db6b15acfd83269%26keyno%3D0%26nosw%3D1>

реализации конкретных проектов, но и могут предоставить необходимый опыт для долгосрочного инновационного развития рынка.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости условно подразделяется на следующие сегменты:

- торговая недвижимость;
- офисная недвижимость;
- складская недвижимость;
- производственная недвижимость;
- отдельно стоящие здания, универсального назначения;
- земельные участки (земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса)².

Каждый сегмент подразделяется на рынок продажи и рынок аренды. Недвижимое имущество, входящее в объект оценки, относится к сегменту рынка продажи складской недвижимости.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов недвижимости, принадлежащие к офисной недвижимости.

1. **Высококласные офисы (офисы классов А, В*)** — Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

2. **Офисные объекты класса С и ниже** – отдельно стоящие здания или помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же отнести качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и зданиях, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

В соответствии приведенной выше классификацией оцениваемые нежилые помещения относятся к группе рынка офисной недвижимости, к подгруппе - **офисные объекты класса С и ниже**.

ЭКОНОМИКА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

По оперативным данным Ивановостата, экономическое положение Ивановской области за январь - декабрь 2022 года характеризуется следующими тенденциями.

Отмечен рост введенного жилья на 8,2% (по РФ – на 11,0%) и объема платных услуг населению - на 0,9% (по РФ – на 3,2%).

За отчетный период снизились такие показатели, как: объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 1,2%, оборот розничной торговли - на 1,8% (по РФ – на 6,7%) и оборот общественного питания - на 13,8%.

В структуре розничного товарооборота преобладает доля продовольственных товаров - 53,3%, непродовольственные товары составили соответственно – 46,7%.

Индекс промышленного производства (ИПП) составил 96,7% (по РФ – 99,4%).

В обрабатывающих производствах снижение ИПП составило 0,4%, в добыче полезных ископаемых – 11,2%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по

² Статья 7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

ликвидации загрязнений – 12,9% и в производствах по обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха – 14,7%.

Однако в отдельных отраслях обрабатывающих производств отмечен значительный рост производства: компьютеров, электронных и оптических изделий – на 25,9%; лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 20,8%; машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 13,5% и металлургического – на 12,1%; электрического оборудования – на 10,8%.

В традиционных для региона отраслях индекс производства составил: в производстве одежды – 107,2%, в производстве текстильных изделий – 97,2%. Объем отгруженной продукции предприятий по производству одежды и текстильных изделий вырос на 26,7% до 112,1 млрд рублей.

Наибольший удельный вес в промышленности региона продолжают занимать отрасли обрабатывающих производств - 88,4%, доля добычи полезных ископаемых остается наименьшей - 0,4%.

В структуре обрабатывающих производств за январь – декабрь 2022 года наибольший удельный вес занимали: производство текстильных изделий и одежды – 44,1%; машиностроение – 27,9%; производство пищевых продуктов и напитков – 6,6%.

Удельный вес этих отраслей составляет 78,6% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Среднегодовой индекс потребительских цен (далее ИПЦ) за 2022 год вырос на 16,0% к уровню 2021 года, непродовольственные товары подорожали на 19,1%, продовольственные товары - на 15,7%, цены на услуги выросли на 11,4%.

В декабре ИПЦ по сравнению с ноябрем вырос на 0,2% (по РФ – на 0,8%).

Наибольшее влияние на увеличение инфляции в декабре по сравнению с предыдущим месяцем оказал рост цен на услуги – на 2,7%. При этом наблюдалось снижение цен на продовольственные товары - на 0,4 процентного пункта и на непродовольственные товары – на 0,6 процентного пункта.

Объем инвестиций в основной капитал за январь - сентябрь 2022 года составил 30,6 млрд рублей, или 124,7% к соответствующему периоду 2021 года (по РФ – 105,9%).

За 11 месяцев 2022 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 9,1%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 93,8% (по РФ - 98,9%).

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 31.12.2022 составил 0,5% (на 31.12.2021 – 0,7%), по РФ – 0,7%.

Показатели	январь - декабрь 2022 года	в % к январю – декабрю 2021 года
Индекс промышленного производства, % в том числе:	-	96,7
добыча полезных ископаемых, %	-	88,8
обрабатывающие производства, %	-	99,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	85,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	87,1
Объем инвестиций в основной капитал (январь – сентябрь 2022 года), млн рублей	30 556,0	124,7
Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м	392,4	108,2
Объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	58 993,3	98,8
Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (январь – сентябрь 2022 года), млн рублей	21 565,8	105,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	237 873,5	98,2

Показатели	январь - декабрь 2022 года	в % к январю – декабрю 2021 года
Объем платных услуг, оказанных населению области, млн рублей	50 743,1	100,9
Оборот общественного питания, млн рублей	7 795,6	86,2
Индекс потребительских цен среднегодовой (к январю – декабрю 2021 года), %	-	116,0
Индекс потребительских цен (декабрь к декабрю 2021 года), %	-	112,7
Индекс потребительских цен (декабрь 2022 года к ноябрю 2022 года), %	-	100,2
Среднемесячная заработная плата (январь – ноябрь 2022 года), рублей	35 103,5	109,1
Реальная заработная плата (январь – ноябрь 2022 года), %	-	93,8
Уровень безработицы к экономически активному населению на конец декабря, %	0,5	-

Источник: <https://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/?ysclid=lfmlypsp3g980516516>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – помещения нежилые встроенные/ОСЗ объекты офисно-торгового/свободного назначения;
- Местоположение – г. Иваново

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

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

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Передаваемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Характеристика района	Транспортная доступность	Размещение в здании	Общая площадь, (м2)	Класс качества здания	Класс конструктивной системы здания	Техническое состояние здания, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Наличие инфраструктуры объекта	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м2)
1	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55,3_m_822601867	Нежилое помещение офисного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Жиделева, д. 1	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1-2 этаж	55,3	Econom, класс C	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	2 322 600	42 000
2	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_75,9_m_822529648	Нежилое помещение офисного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Смирнова, д. 4	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1-2 этаж	75,9	Econom, класс C	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	3 750 000	49 407
3	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_60,8_m2_960681404	Нежилое помещение офисного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Громобоя, д.13	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1-2 этаж	60,8	Econom, класс C	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	3 000 000	49 342
4	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_14,6_m_966528753	Нежилое помещение свободного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Колотилова, д. 49	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1-2-3 этаж	14,6	Econom, класс C	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	530 000	36 301
5	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_otdelnyy_vhod_tsentr_goroda_1559441070	Нежилое помещение свободного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр. Ленина, д. 23	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1 этаж	76,8	Econom, класс C	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	3 650 000	47 526
6	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_1928285537	Нежилое помещение свободного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Жарова, д. 8Б	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1-2 этаж	502,0	Econom, класс C	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	16 000 000	31 873
7	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_147,2_m_1895401703	Нежилое помещение свободного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Калинина, д.2	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1 этаж	147,2	Econom, класс C	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	4 950 000	33 628
8	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1_etazhe_96,8_m	Нежилое помещение свободного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул.	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с	1 этаж	96,8	Econom, класс C	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество	Отсутствует	1 987 144	20 528

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Передаваемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Характеристика района	Транспортная доступность	Размещение в здании	Общая площадь, (м2)	Класс качества здания	Класс конструктивной системы здания	Техническое состояние здания, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Наличие инфраструктуры объекта	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м2)
	_1939316198			Ташкентская, д.94А		автодорогой, свободный доступ					коммуникаций удовлетворительное			
	Среднее значение удельной стоимости в исходной выборке, (руб./м2)													38 826
	Диапазон значений удельной стоимости в исходной выборке, (руб./м2)													20 528-49 407

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

Применяя сравнительный подход, в соответствии с п. 22 ФСО № 7 Оценщик должен учитывать:

- 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, площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

На разброс стоимости, как правило, влияют следующие факторы.

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

- Торг (скидка) к ценам предложений;
- Условия финансирования и условия продажи;
- Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки;
- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Локальные характеристики местоположения объекта;
- Физические характеристики объекта:
 - вид использования;
 - тип объекта;
 - этаж расположения;
 - отдельный вход
 - площадь;
 - состояние отделки;
- и другие факторы, учитывающие особенности объекта.

По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Тип объекта

В состав важных факторов включен тип объекта: отдельно стоящее здание или встроенное помещение. Стоимость отдельно стоящих зданий и помещений в составе здания различна. Данный фактор необходимо учитывать при подборе аналогов.

Этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что помещения на первом этаже, как правило, дороже объектов на 2 этаже и выше.

Отдельный вход

Данная поправка отражает тот факт, что при наличии отдельного входа, стоимость, как правило, увеличивается.

Площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его стоимость, как правило, снижается.

Состояние отделки

Состояние отделки внутренних помещений производственно-складских объектов оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Другие факторы, учитывающие особенности объекта

Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта

Арендопригодная площадь объекта недвижимости определяется как разница между общей площадью и вспомогательной площадью.

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В результате проведенного анализа, оценщиком были сделаны следующие выводы.

Спрос и предложение

На рынке недвижимости объекта оценки существует достаточное количество по предложению и спросу на объекты, аналогичные объекту оценки. Рынок активен.

Мотивация покупателей и продавцов

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Учитывая тип объекта, срок экспозиции объекта оценки определен на уровне значения 6 мес., определяется на основании информации из следующих источников:

<https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3103-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	6	19	12	9	11	17
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7	5	6	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	14	9	7	8	13
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	16	8	6	7	12
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	11	6	5	5	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	9	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	17	12	11	12	17
8	Нефтебазы	16	34	23	20	23	34
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	20	10	9	10	15
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	13	10	9	9	15
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	24	14	12	13	20
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	12	25	17	15	16	25
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	6	14	9	8	9	13
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	7	14	10	9	10	15
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	7	16	11	10	11	16
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	11	7	6	7	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	6	6	6	9
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	16	9	8	9	15
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	11	7	7	7	12
20	Базы отдыха, санатории	5	16	9	8	9	15
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	14	9	8	9	15
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	10	6	5	6	8
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градири и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

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

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Этапы оценки:

В соответствии с пунктом 1 федерального стандарта оценки ФСО III, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Анализ достаточности и достоверности информации

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

Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

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

1. Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа:

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + ПВС * (1 - I_{\Sigma}),$$

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

PC – рыночная стоимость;

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

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений;

I_{Σ} - суммарный износ;

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ;

$U_{\text{Фун}}$ – функциональное устаревание;

$U_{\text{Э}}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

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

В соответствии с ФСО №7 п. 24в: затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например,

линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

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

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

Метод валового рентного мультипликатора используется валовый рентный мультипликатор – отношение стоимости имущества к валовому доходу, приносимому за счет использования этого имущества. Валовый рентный множитель интегрально отражает соотношение стоимости и доходности для каждого конкретного вида использования имущества. Данный метод применим, в частности, к недвижимому имуществу с различным назначением. Недостаток метода использования валового рентного множителя заключается в том, что он не учитывает операционные расходы, то есть расходы на обеспечение функционирования объекта, возможные потери в сборе поступающих платежей (арендной платы) вследствие различных причин, а также различие в рисках вложения капитала в сопоставимые объекты.

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

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

Доходный подход

Доходный подход для объекта недвижимости представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения

недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки: величины годовой арендной ставки нежилое помещение

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

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

Затратный подход

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный

участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

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

1. Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа:

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + ПВС * (1 - И_{\Sigma}),$$

$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ})(1 - У_{фун})(1 - У_{э}), \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость;

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

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений;

И_Σ - суммарный износ;

И_{физ} – физический износ;

У_{фун} – функциональное устаревание;

У_э – экономическое (внешнее) устаревание.

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

В соответствии с ФСО №7 п. 24в: затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

1.методом сравнения продаж;

2.методом валового рентного мультипликатора.

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

Метод валового рентного мультипликатора используется валовый рентный мультипликатор – отношение стоимости имущества к валовому доходу, приносимому за счет использования этого имущества. Валовый рентный множитель интегрально отражает соотношение стоимости и доходности для каждого конкретного вида использования имущества. Данный метод применим, в частности, к недвижимому имуществу с различным назначением. Недостаток метода использования валового рентного множителя заключается в том, что он не учитывает операционные расходы, то есть расходы на обеспечение функционирования объекта, возможные потери в сборе поступающих платежей (арендной платы) вследствие различных причин, а также различие в рисках вложения капитала в сопоставимые объекты.

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

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

Доходный подход

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

Выбор метода внесения корректировок

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

При расчете стоимости Оценщиком применялся метод количественных корректировок. При применении метода количественных корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

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

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

где:

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

П% - процентная поправка.

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

Обоснование выбора объектов-аналогов

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

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м ² объекта недвижимости		
Дата оценки		«13» августа 2024 года		
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2118886770	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_87_m_4332511292	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_4117832617
Дата получения информации	-	Август 2024 года	Август 2024 года	Август 2024 года
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Август 2024 года	Август 2024 года	Август 2024 года	Август 2024 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр-т Ленина, д. 21С1	РФ, Ивановская область, город Иваново, пер. Пограничный, д. 68	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Фурманова, д. 4
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Физические характеристики объекта:				
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	87,0; 24,2	400,0	87,0	85,0
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	противопожарной безопасности, система охранной безопасности	охранной безопасности		
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Число этажей	4	2	4	5
Расположение помещения в здании	Цокольный этаж	2 этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
Транспортная доступность	Высокий уровень	Высокий уровень	Высокий уровень	Высокий уровень
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена предложения, (руб.)	-	16 000 000	3 400 000	2 580 000
Цена предложения, (руб./м²)	-	40 000	39 080	30 353

Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемых нежилых помещений равна - 9,6%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

Вид использования и (или) зонирование:

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

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

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

Местоположение объекта:

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

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

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

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

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 1 оцениваемого нежилого помещения равна $1,34=+34\%$, так как объект-аналог № 1 имеет площадь 300-750 м², а оцениваемый объект недвижимости имеет площадь 50-125 м².

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

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

$$P = Co / Ca, \text{ где}$$

P% - корректировка на класс качества здания;

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

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

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

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

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

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

Pкс% - корректировка на класс конструктивной системы здания;

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие

коэффициенты для сравнительного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, таблицы №8.1.2.).

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

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

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

Корректировка на наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 год, таблицы № 48).

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

Корректировка на расположении в здании (этаж). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 75, стр. 133).

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 1 оцениваемого нежилого помещения равна 0,89=-11%, так как объект-аналог № 1 расположен на 2 этаж, а оцениваемый объект недвижимости на цокольном этаже.

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

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

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

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

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:

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

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

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

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

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

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

где

K – искомый коэффициент;

n - номер аналога;

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

S₁ – сумма корректировок 1-ого аналога;

S2 – сумма корректировок 2-ого аналога;

S_n – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	54,6	9,6	9,6
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,64683	0,91241	0,91241
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,47165		
Весовые коэффициенты, (%)	26,2	36,9	36,9

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

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м ² объекта недвижимости		
Цена предложения, (руб./м ²)	-	40 000	39 080	30 353
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	40 000	39 080	30 353
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	40 000	39 080	30 353
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	40 000	39 080	30 353
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Августа 2024 года	Августа 2024 года	Августа 2024 года	Августа 2024 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	40 000	39 080	30 353
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-9,6	-9,6	-9,6
Скорректированная цена, (руб.)	-	36 160	35 328	27 439
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое здание офисного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)		36 160	35 328	27 439
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр-т Ленина, д. 21С1	РФ, Ивановская область, город Иваново, пер. Пограничный, д. 68	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Фурманова, д. 4
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	36 160	35 328	27 439
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м ²)	87,0; 24,2	400,0	87,0	85,0
Корректировка, (%)	-	+34	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	48 454	35 328	27 439
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	48 454	35 328	27 439
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	48 454	35 328	27 439

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	48 454	35 328	27 439
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности отсутствуют	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	48 454	35 328	27 439
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	48 454	35 328	27 439
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	48 454	35 328	27 439
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	48 454	35 328	27 439
Расположение помещения в здании	Цокольный этаж	2 этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
Корректировка, (%)	-	-11	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	43 124	35 328	27 439
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)	-	43 124	35 328	27 439
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)	-	43 124	35 328	27 439
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	54,6	9,6	9,6
Весовые коэффициенты, (%)	-	26,2	36,9	36,9
Итоговая стоимость 1 м² объекта оценки, (руб.)	34 460	-	-	-

Определение обоснованной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м²)	Рыночная стоимость 1 м² объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	34 460	2 998 020
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11	24,2	34 460	833 932

Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$V = \text{ЧОД} / R0$$

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

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

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

Ставки сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

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

V_0 - начальная ставка аренды за квадратный метр сопоставимого объекта;

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

Adjn - поправки на различные характеристики сопоставимых объектов.

Расчет наиболее вероятной ставки арендной платы.

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

При применении сравнительного подхода величина рыночной ставки арендной платы за объект оценки определяется по сравнению с величиной рыночной ставки арендной платы за аналогичные объекты

недвижимости. Каждая сопоставимая сделка по сдаче помещений в аренду сравнивается с возможной сдачей в аренду оцениваемой недвижимости. В величину рыночной ставки арендной платы сопоставимой сделки по сдаче помещений в аренду вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

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

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

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость арендной платы за 1 м ² объекта недвижимости в месяц			
Дата оценки	«13» августа 2024 года			
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_pomeschenie_35_m_4155790922	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_4345604421	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/magazinskladmasterskayaatele-100_metrov_1761096085
Дата получения информации	-	Август 2024 года	Август 2024 года	Август 2024 года
Юридические права и ограничения:				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Август 2024 года	Август 2024 года	Август 2024 года	Август 2024 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица 10 Августа, дом № 31А	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Герасима Фейгина, дом № 11	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Комсомольская, д. 10
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Физические характеристики объекта:				
Общая арендуемая площадь по внутреннему обмеру помещения, (м ²)	87,0; 24,2	35,0	180,0	100,0
Класс качества здания	Есоном	Есоном	Есоном	Есоном
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Число этажей	4	2	3	2
Расположение помещения в здании	Цокольный этаж	1 этаж	1 этаж	Цокольный этаж
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Удовлетворительная	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м²/ месяц)	-	429	400	400

Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

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

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

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

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

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

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

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

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

Вид использования и (или) зонирование:

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

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

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

Местоположение объекта:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1.

Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, разд. 3.2, стр. 61).

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

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

Корректировка на масштаб. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 65, стр.115).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги имеют площадь менее 400 м², как и оцениваемый объект недвижимости.

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

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

$$П = C_o / C_a, \text{ где}$$

П% - корректировка на класс качества здания;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на наличие конструктивных элементов и инженерных коммуникаций в здании (отопления). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1.

Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, таблицы №8.2.2.).

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

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

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

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

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

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемых нежилых помещений равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости не имеют в наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов.

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2 оцениваемого нежилого помещения равна 0,77=-23%, так как объекты-аналоги № 1,2 расположены 1 этажах в здании, а оцениваемый объект на цокольном этаже.

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

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

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

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

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:

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

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

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

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

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

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

где

K – искомый коэффициент;

n - номер аналога;

S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-ого аналога;

S2 – сумма корректировок 2-ого аналога;

Sn – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	33,8	33,8	10,8
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/(1+Si)	0,74738	0,74738	0,90253
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,39729		
Весовые коэффициенты, (%)	31,2	31,2	37,6

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость арендной платы за 1 м² объекта недвижимости в месяц		
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м ² / месяц)	-	429	400	400
Юридические права и ограничения:				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	429	400	400
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	429	400	400
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	429	400	400
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Август 2024 года	Август 2024 года	Август 2024 года	Август 2024 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	429	400	400
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-10,8	-10,8	-10,8
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое помещение	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица 10 Августа, дом № 31А	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Герасима Фейгина, дом № 11	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Комсомольская, д. 10
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м ²)	87,0; 24,2	35,0	180,0	100,0
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)			
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Наличие свободного доступа к объекту	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Расположение помещения в здании	Цокольный этаж	1 этаж	1 этаж	Цокольный этаж
Корректировка, (%)	-	-23	-23	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	295	275	357
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	295	275	357
Наличие движимого имущества, не	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
связанного с недвижимостью				
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м ² / месяц)	-	295	275	357
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	33,8	33,8	10,8
Весовые коэффициенты, (%)	-	31,2	31,2	37,6
Средневзвешенная ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м ² / месяц)	312	-	-	-

Этап 2. Определение годовой арендной платы

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

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

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

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

12 – количество месяцев.

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Арендная плата в месяц, (руб./м ²)	Арендная плата в год, (руб./м ²)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	312	3 744
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11	24,2	312	3 744

Этап 3. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход (ПВД) определяется по формуле:

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

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

S объекта оценки – площадь объекта оценки в м².

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Арендная плата в год, (руб./м ²)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	3 774	328 338
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11	24,2	3 774	91 331

Этап 4. Определение эффективного валового дохода (ЭВД)

Эффективный валовой доход (ЭВД) определяется по формуле:

$$ЭВД = ПВД * K_з * K_с, \text{ где}$$

K_з - коэффициент загрузки площадей.

K_с - коэффициент сбора платежей.

$$K_з = 1 - K_{нд}, \text{ где}$$

K_{нд} - коэффициент недоиспользования.

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

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

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

N_а - общее число арендных периодов в году.

$$K_с = 1 - K_n, \text{ где}$$

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

Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения составляет 12,5% (Лейфер Л.А., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек.» Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 3, стр. 31).

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

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	K _з	K _с	Эффективный валовой доход (ЭВД), (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	328 338	0,875	1	287 296

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	Кз	Кс	Эффективный валовой доход (ЭВД), (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11	24,2	91 331	0,875	1	79 914

Этап 5. Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

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

$ЧОД = ЭВД - \sum ОР$, где

$\sum ОР$ – сумма операционных расходов.

Операционные расходы делятся:

Условно-постоянные расходы:

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

Условно-переменные расходы:

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

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

Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня незагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statriel, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,31	0,26
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,32	0,25
3	Складские помещения и здания	0,14	0,28	0,22
4	Производственные помещения и здания	0,08	0,33	0,23

Определение операционных расходов:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	Операционные расходы, (%)	Операционные расходы, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	328 338	19	54 586
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11	24,2	91 331	19	15 184

Определение чистого операционного дохода (ЧОД):

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Эффективный валовой доход, (руб.)	Операционные расходы, (руб.)	Чистый операционный доход, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	287 296	54 586	232 710
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11	24,2	79 914	15 184	64 731

Этап 6. Определение ставки капитализации

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

Ставка капитализации равен 10,5%.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Чистый операционный доход, (руб.)	Ставка капитализации, (%)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная доходным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	232 710	10,5	2 216 282
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11	24,2	64 731	10,5	616 483

Расчет рыночной стоимости величины годовой арендной ставки нежилого помещения

Сравнительный подход

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

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

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

Выбор метода внесения корректировок

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

5.экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете стоимости Оценщиком применялся метод количественных корректировок. При применении метода количественных корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

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

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

где:

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

П% - процентная поправка.

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

Обоснование выбора объектов-аналогов

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

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость арендной платы за 1 м ² объекта недвижимости в месяц			
Дата оценки	«13» августа 2024 года			
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_pomeschenie_35_m_4155790922	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_4345604421	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/magazinskladmasterskayaatele-100_metrov_1761096085
Дата получения информации	-	Август 2024 года	Август 2024 года	Август 2024 года
Юридические права и ограничения:				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Август 2024 года	Август 2024 года	Август 2024 года	Август 2024 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица 10 Августа, дом № 31А	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Герасима Фейгина, дом № 11	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Комсомольская, д. 10
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Физические характеристики объекта:				
Общая арендуемая площадь по внутреннему обмеру помещения, (м ²)	87,0; 24,2	35,0	180,0	100,0
Класс качества здания	Есоном	Есоном	Есоном	Есоном
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Число этажей	4	2	3	2
Расположение помещения в здании	Цокольный этаж	1 этаж	1 этаж	Цокольный этаж
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Удовлетворительная	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м²/ месяц)	-	429	400	400

Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

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

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

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

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

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

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

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

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

Вид использования и (или) зонирование:

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

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

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

Местоположение объекта:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1.

Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, разд. 3.2, стр. 61).

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

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

Корректировка на масштаб. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 65, стр.115).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги имеют площадь менее 400 м², как и оцениваемый объект недвижимости.

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

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

$$П = C_o / C_a, \text{ где}$$

П% - корректировка на класс качества здания;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на наличие конструктивных элементов и инженерных коммуникаций в здании (отопления). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1.

Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, таблицы №8.2.2.).

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

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

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

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

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

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемых нежилых помещений равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости не имеют в наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов.

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2 оцениваемого нежилого помещения равна 0,77=-23%, так как объекты-аналоги № 1,2 расположены 1 этажах в здании, а оцениваемый объект на цокольном этаже.

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

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

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

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

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:

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

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

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

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

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

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

где

K – искомый коэффициент;

n - номер аналога;

S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-ого аналога;

S2 – сумма корректировок 2-ого аналога;

Sn – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	33,8	33,8	10,8
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/(1+Si)	0,74738	0,74738	0,90253
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,39729		
Весовые коэффициенты, (%)	31,2	31,2	37,6

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость арендной платы за 1 м² объекта недвижимости в месяц			
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м ² / месяц)	-	429	400	400
Юридические права и ограничения:				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	429	400	400
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	429	400	400
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	429	400	400
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Август 2024 года	Август 2024 года	Август 2024 года	Август 2024 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	429	400	400
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-10,8	-10,8	-10,8
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое помещение	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица 10 Августа, дом № 31А	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Герасима Фейгина, дом № 11	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Комсомольская, д. 10
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м ²)	87,0; 24,2	35,0	180,0	100,0
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)			
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий удовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Наличие свободного доступа к объекту	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	383	357	357
Расположение помещения в здании	Цокольный этаж	1 этаж	1 этаж	Цокольный этаж
Корректировка, (%)	-	-23	-23	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	295	275	357
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	295	275	357
Наличие движимого имущества, не	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
связанного с недвижимостью				
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м ² / месяц)	-	295	275	357
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	33,8	33,8	10,8
Весовые коэффициенты, (%)	-	31,2	31,2	37,6
Средневзвешенная ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м ² / месяц)	312	-	-	-

Определение обоснованной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость величины ежемесячной арендной платы объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость величины годовой арендной платы объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	27 144	325 728
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11	24,2	7 550	90 600

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования

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

Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:

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

2. Субъективное взвешивание.

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

$$X = \sum X_i * W_i, \text{ где:}$$

X - искомая средняя взвешенная величина;

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

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

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

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

Обоснование выбора использованных весов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Q1, Q2 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Согласование результатов

№	Подходы оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Средневзвешенная стоимость
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	0	2 216 282	2 998 020	2 607 151
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	0	616 483	833 932	725 208
	Средневзвешенная стоимость	0	2 832 765	3 831 952	3 332 359

Заклучение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	2 607 151	2 172 626
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11	24,2	725 208	604 340
Итого:			3 332 359	2 776 965

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

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

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

Показатели	Подход		
	Затратный, (%)	Сравнительный, (%)	Доходный, (%)
Полнота и достоверность информации	0	100	0
Допущения, принятые в расчетах	0	100	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0
Способность учитывать доходность объекта	0	100	0
Способность прогнозирования во времени	0	100	0
Способность учитывать конструктивные особенности	0	100	0
Применимость подхода, исходя из целей оценки, типа объекта, состояния рынка	0	100	0
ИТОГО:	0	100	0

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

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

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

Q1, Q2 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Согласование результатов

№	Подходы оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Средневзвешенная стоимость
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	0	325 728	0	325 728
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	0	90 600	0	90 600
	Средневзвешенная стоимость	0	416 328	0	416 328

Заключение о рыночной стоимости величины годовой арендной платы объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Согласованная рыночная стоимость величины годовой арендной платы объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость величины годовой арендной платы объекта оценки без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:704	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 8,9,10,10а	87,0	325 728	271 440
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010152:715	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Суворова, дом № 44, пом. 11	24,2	90 600	75 500
Итого:			416 328	346 940

Директор ООО «ПРОФИ» _____ **Виноградова Л.Н.**

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

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщиков.
2. Проведенный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и профессиональной практики.
3. Мы не имеем ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуем непредвзято и без личных предубеждений по отношению ко всем участвующим сторонам.
4. Величина нашего вознаграждения никак не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а также тех действий или событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами анализа, мнений, расчетов и выводов, содержащихся в отчете. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители, а задание на оценку не основывалось на требовании определения какой-либо заранее оговоренной величины стоимости.
5. Настоящая оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», действующих Федеральных стандартов оценки, а также Свода стандартов оценки Русского общества оценщиков, имеющих отношение к настоящему объекту оценки, включая Правила деловой и профессиональной этики Ассоциации «Русское общество оценщиков» (ССО РОО 1-02-2022).
6. Образование оценщиков соответствует необходимым требованиям, что отражено в Разделе 6.
7. Мы имеем опыт оценки движимого и недвижимого имущества, а так же предприятия как бизнеса. За 9 лет работы в области оценки нами были выполнены более 4000 оценок движимого имущества, более 800 оценок недвижимого имущества и более 15 оценок предприятий как бизнеса.
8. Нами лично было произведено обследование объекта оценки.
9. В составлении настоящего отчета принимали участие только подписавшие его оценщики. Иные специалисты к проведению настоящей оценки не привлекались.

Оценщики:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ

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

Приложение 1



Приложение 2

Общая площадь: 400 м² Планировка: кабинетная
Этаж: 2 Тип сделки: продажа
Высота потолков: 4.5 м Арендаторы: помещение сдано
Отделка: офисная

16 000 000 ₹ ▾
40 000 ₹ за м²

8 915 810-34-80

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Посмотреть пример отчёта
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение
Ивановская обл., Иваново, пр-т Ленина, 21с1
р-н Октябрьский [Показать карту ▾](#)

Описание
Продам офисное помещение в центре города, площадью 400 кв.м. по адресу г.

Спросите у продавца
Здравствуйте! ▶

- А есть планировка?
- Ещё продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Алексей
Компания
На Авито с февраля 2012

7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Общая площадь: 87 м² Планировка: кабинетная
Этаж: подвальный Тип сделки: продажа
Отделка: офисная

3 400 000 ₹ ▾
39 080 ₹ за м²

8 950 889-16-75

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Посмотреть пример отчёта
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение
Ивановская обл., Иваново, Пограничный пер., 68
р-н Октябрьский [Показать карту ▾](#)

Описание

Спросите у продавца
Здравствуйте! ▶

- А есть планировка?
- Ещё продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

АН LOFT
Компания
На Авито с октября 2019 🏆

Реквизиты проверены
Документы проверены

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения ▾

Склад

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 85 м²
Этаж: цокольный

Отделка: без отделки
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

2 580 000 ₹

30 353 ₹ за м²

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дарья
Частное лицо
На Авито с августа 2015
Документы проверены
Эковклад: -1,01 тонн CO₂

10 объявлений пользователя

Сообщения

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта
Пешая доступность
Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Фурманова, 4
р-н Октябрьский [Показать карту](#)

Описание

Продам полуподвальное помещение в центре города . Есть С/у. Помещение

Склад

Вход: со двора
Общая площадь: 35 м²
Этаж: 1

Высота потолков: 2.5 м
Тип аренды: субаренда
Арендные каникулы: есть

15 000 ₹ в месяц

429 ₹ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 910 990-64-03

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Polly - second tysovka
Арендодатель
На Авито с ноября 2015
Документы проверены
Эковклад: -626 кг CO₂

9 объявлений пользователя

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта
Пешая доступность
Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. 10 Августа, 31А
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Описание

Сдаётся помещение свободного назначения (подойдет под производство, склад, кабинет).

ИРН: X | Сеть: X | Склад: X | Сеоб: X | Марг: X | Сеоб: X | Офис: X | Сеоб: X | Фото: X | Публ: X | Скач: X | 42 по: X | Купи: X | Mail: X | Почт: X | Архив: X

← → ↻ ⌂ ☆ https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_4345604421 🔍 📄 📱 📧

Банк-Оценщик

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 180 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 12 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Герасима Фейгина, 11
р-н Советский

[Показать карту](#)

72 000 ₽ в месяц

400 ₽ в месяц за м², залог 72 000 ₽

8 950 889-30-96

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Лилия
3,3 ★★★★★ 7 отзывов
Компания
На Авито с декабря 2019
[Реквизиты проверены](#)

20 объявлений пользователя

Сообщения

ИРН: X | Сеть: X | Склад: X | Сеоб: X | Марг: X | Сеоб: X | Офис: X | Сеоб: X | Фото: X | Публ: X | Скач: X | Телег: X | Купи: X | Mail: X | Почт: X | Архив: X

← → ↻ ⌂ ☆ https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/magazinskkladmasterskayaatele-100_metrov_1761096085 🔍 📄 📱 📧

Банк-Оценщик

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 100 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 2.5 м

Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Платежи включены: эксплуатационные

40 000 ₽ в месяц

400 ₽ в месяц за м², залог 20 000 ₽

8 915 810-75-09

[Написать сообщение](#)

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

-Коллекция-

Компания
На Авито с мая 2015

32 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Ивановская обл., Иваново, Комсомольская ул., 10
р-н Октябрьский

[Показать карту](#)

Описание

Сообщения

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.07.2024, поступившего на рассмотрение 24.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190644582			
Кадастровый номер:		37:24:010152:704	
Номер кадастрового квартала:	37:24:010152		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.12.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ивановская область, город Иваново, ул. Суворова, д. 44, пом. 8, 9, 10, 10а		
Площадь, м2:	87		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № Цокольный этаж		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	3231034.71		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:010152:200		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Солодова Екатерина Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B9056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

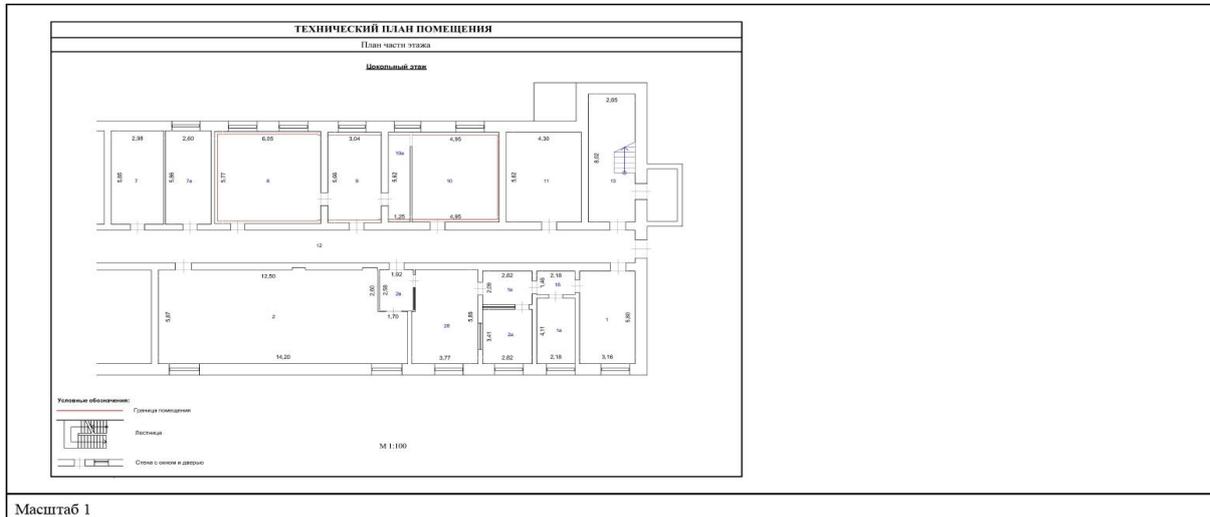
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190644582			
Кадастровый номер:		37:24:010152:704	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:010152:704-37/04/2020-1 18.12.2020 15:57:36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B9056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	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: 3
24.07.2024г. № КУВИ-001/2024-190644582			
Кадастровый номер: 37:24:010152:704		Номер этажа (этажей): Цокольный этаж	



	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000508740157802D2B3576A5DC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
23.07.2024г.	
Кадастровый номер:	37:24:010152:715
Номер кадастрового квартала:	37:24:010152
Дата присвоения кадастрового номера:	18.12.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	153012, Ивановская область, г Иваново, ул Суворова, д 44, литера А, пом 11
Площадь, м2:	24.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1131459.14
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:010152:200
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Солодова Екатерина Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

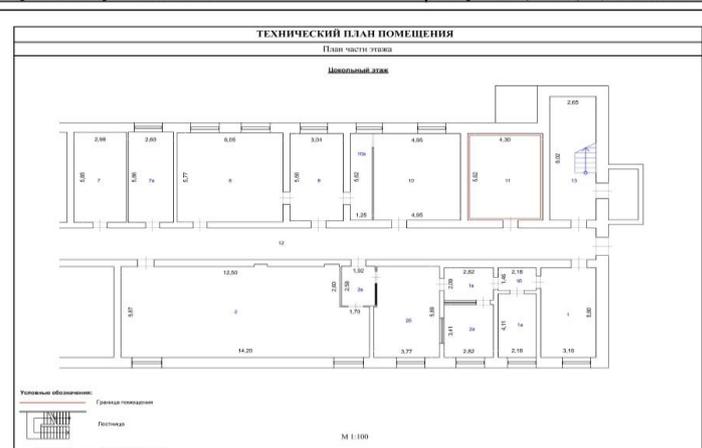
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
23.07.2024г.			
Кадастровый номер:		37:24:010152:715	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:010152:715-37/040/2020-1 18.12.2020 15:57:36
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	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: 3
23.07.2024г.			
Кадастровый номер: 37:24:010152:715		Номер этажа (этажей): Цокольный этаж	
 <p>Масштаб 1</p>			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Международная академия оценки и консалтинга"

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772401315828

Документ о квалификации

Регистрационный номер

2088

Город

Москва

Дата выдачи

12 мая 2014 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Виноградова
Лидия Николаевна**

прошел(а) повышение квалификации в (на)
НОУ ВПО "МАОК" по дополнительной
профессиональной программе "Оценочная деятельность"
в объеме 104 часа.

за время обучения сдал(а) экзамены и аттесты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72 часа	
2. Дисциплины по выбору	32 часа	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Итоговая работа на тему: нет



подпись
эксперта

Е.М. Трейгер

И.М. Захарчук

ПОЛИС N 234106-035-000015 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Виноградова Лидия Николаевна
Адрес: г. Иваново, ул. Перовской, д. 11/19
Паспорт: 2403 920044
Выдан: ОВД Октябрьского района г. Иваново

Диплом о профессиональной переподготовке № ПП-1 № 734530
Дата выдачи: 03.06.2011 г.
Выдан (всех): Международная академия оценки и консалтинга

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиям) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последних оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	5 000 000,00	Страховая премия, руб.	5 225,00
Страховой тариф, %	0,1		

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно в срок до 27.09.2023г.
Форма уплаты страховой премии: перечисление денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 234106-035-000015 от 21.09.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 27 сентября 2023г. по 26 сентября 2024г. Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 234106-035-000015 от 21.09.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: Главный специалист Ивановского отделения МОО «МАОК-ОАК «ЭНЕРГОГАРАНТ» М.П. [подпись] М.М. [подпись]	СТРАХОВАТЕЛЬ: Виноградова Лидия Николаевна [подпись] Виноградова Л.Н./
--	--



Удостоверяющий полис: 21.09.2023 г.

ПОЛИС № 234106-035-000017
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Профи»
 Адрес: Рф, Ивановская область, г.о. Иваново, ул. 4-я Деревенская, дом 60, офис 59
 Банковские реквизиты
 ИНН 50/02711096 КПП 50/0201001
 Р/с 40702810217000021450 в ПАО «Сбербанк»
 К/с 30101810000000000608 БИК 042406608

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за привлечение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт привлечения юридического лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	5 000 000,00	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
		0,09	4 500,00

Порядок и сроки оплаты страховой премии: единовременно в течение 3(трех) банковских дней с момента подписания настоящего Договора.

Форма уплаты страховой премии: перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 234106-035-000017 от 20.10.2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 23 октября 2023г. по 22 октября 2024г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу не ранее дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является: Договор № 234106-035-000017 от 20.10.2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК:</p> <p>Евгений Сергеевич Ивановский ООО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p>  <p>М.П. / Попова Ю.В. / Дата: 20.10.2023 г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p> <p>Директор ООО «Профи»</p>  <p>М.П. / Виноградова Л.Н. /</p>
---	--

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
 № 433-12112123 (0325R776/0000001/23 — 007567 от «19» июня 2023 г.
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователем и Страховщиком заключили Договор страхования ответственности оценщика (далее — Правила страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.19 г. СПАО Ингосстрах (далее — Правила страхования).

- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
 1.1. **Виноградова Лидия Ивановна**
 1.2. Идентификационный номер налогоплательщика: 50/02711096
 1.3. Адрес регистрации: 153043, Ивановская область, г. Иваново, ул. 4-я Деревенская, д. 60, кв. 60ф, 59
 1.4. Адрес фактический: 153043, Ивановская область, г. Иваново, ул. 4-я Деревенская, д. 60, кв. 60ф, 59
- СОСТРАХОВЩИКИ:**
 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее — Страховщик 1), в лице (от имени страхового лица, делегации и суммы страховой премии) 60%, Акционерное общество
 2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее — Страховщик 2), в лице (от имени страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Акционерное общество
 2.3. **АО «АльфаСтрахование»** (далее — Страховщик 2), в лице (от имени страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Акционерное общество

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя перед третьими лицами (далее — третьими лицами) в результате привлечения ими имущественного ущерба Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком с письменного согласия Страхователя 1 факт причинения ущерба третьим лицам в результате нарушения договора на проведение оценки и/или третьими лицами, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ СТРАХОВАНИЯ):
 5.1. С «01» июля 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в полном, предусмотренном настоящим Договором, объеме.

6. РЕТОРАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:
 6.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору (имущественные претензии) в возмещении реального ущерба Страхователем покрывает исключительно требования (имущественные претензии) Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):
 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Российское общество оценщиков, Адрес местонахождения: 105046, г. Москва, 1-й Басманный пер. д. 2а, стр. 1, ИНН 50/01189733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и установленный срок Страхователь считается надлежащим исполнителем своего обязательства по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по первому участию в счет платежей, комиссия банка-корреспондента — за счет поручителя.
 10.2. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается не действующим в силу и подлежит ликвидации правовых последствий для его сторон.

СОСТРАХОВЩИКИ:
 От: Страховщик 1
 От: Страховщик 2



Ивановский Евгений Сергеевич
 СПАО «ИНГОССТРАХ»
 №106
 С.Ю. Архангельский