

Специализированная оценочная фирма

АСЭКСПЕРТ

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

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 75/03/2021

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА
УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ
НЕЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ В ГОД С НДС,
БЕЗ КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ,
РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ,
ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ИВАНОВО,
ПЛ. ПУШКИНА, Д.2**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

05 АПРЕЛЯ 2021 Г.
15 АПРЕЛЯ 2021 Г.

г. Иваново

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ:.....	4
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	6
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	10
5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
5.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	12
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	13
8.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
8.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ	14
8.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	23
9.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	23
9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ	25
9.3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ	27
9.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ	36
9.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	41
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	42
10.1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	44
10.2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	45
10.3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	57
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	63
11.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	63
11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	64
11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	68
12. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
12.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	68
12.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	69
12.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	69
12.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	70
12.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	70
ПРИЛОЖЕНИЯ	71

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 75/03/2021 от 05 апреля 2021 года.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Состав объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость нежилого помещения и рыночной стоимости права пользования и владения на условиях договора аренды в год с НДС, без коммунальных платежей нежилым помещением №89 на поэтажном плане – раздевалка, площадью 31,1 кв. м, расположенным в подвале (-6,600) здания по адресу: Российская Федерация, г. Иваново, пл. Пушкина, д.2.	
Состав объекта оценки	Объект оценки имеет следующий состав:	
	Наименование	Нежилое помещение №89 на поэтажном плане – раздевалка, площадью 31,1 кв. м, расположенное в подвале (-6,600) здания по адресу: Российская Федерация, г. Иваново, пл. Пушкина, д.2.
	Местоположение объекта	Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, пл. Пушкина, д. 2
	Кадастровый (условный) номер здания	37:24:010101:8099
	Балансовая стоимость здания, руб.	Нет сведений
	Год постройки	1966, реконструкция-1993
	Число этажей	7
	Группа капитальности	II
	Площадь здания, кв. м	23417,2
	Площадь объекта оценки, кв. м	31,1
	Фундамент	кирпичный ленточный, стены подвала
	Стены	кирпичные, снаружи оштукатурены, окрашены
	Перегородки	кирпичные
	Перекрытия:	железобетонные
	Кровля	мягкорулонная, совмещенная с перекрытием
	Полы	дощатые, бетонные, линолеум, плитка
	Проемы: дверные оконные	филенчатые, деревянные; двойные створные
	Отделка	стены – штукатурка, окраска, обои
	Инженерные коммуникации	отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение, телефон, вентиляция, лифты, телевидение
	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	В отчете оценивается право пользования и владения. Собственник: Ивановская область, № регистрации 37-37-01/051/2012-088 от 07.03.12. Здание, в котором расположен объект оценки, находится в оперативном управлении у Государственного Бюджетного Учреждения Ивановской Области "Ивановский государственный театральный комплекс", № регистрации 37-37-01/051/2012-092 от 07.03.12. Согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ -001/2019-30565907 от 18.12.2019 и данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request : обременения (ограничения) не зарегистрированы.

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Подход к оценке	Стоимость руб.	
	Годовая арендная плата, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Затратный	не применялся	не применялся
Доходный	не применялся	435 900
Сравнительный	81 731	535 387

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта, руб., с учетом НДС.	Рыночная стоимость объекта, руб., без учета НДС.
Рыночная стоимость нежилого помещения №89 на поэтажном плане – раздевалка, площадью 31,1 кв. м, расположенного в подвале (-6,600) здания по адресу: Российская Федерация, г. Иваново, пл. Пушкина, д.2.	490 000 (четыреста девяносто тысяч) рублей.	408 333 (четыреста восемь тысяч триста тридцать три) рубля.
Рыночная стоимость права пользования и владения на условиях договора аренды в год с НДС, без коммунальных платежей нежилым помещением №89 на поэтажном плане – раздевалка, площадью 31,1 кв. м, расположенным в подвале (-6,600) здания по адресу: Российская Федерация, г. Иваново, пл.Пушкина, д.2.	81 731 (восемьдесят одна тысяча семьсот тридцать один) рубль.	68 109 (шестьдесят восемь тысяч сто девять) рублей.

Таким образом, приходим к выводу о том, что:

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №89 НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ – РАЗДЕВАЛКА, ПЛОЩАДЬЮ 31,1 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО В ПОДВАЛЕ (-6,600) ЗДАНИЯ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, Г. ИВАНОВО, ПЛ. ПУШКИНА, Д.2, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, СОСТАВЛЯЕТ:

490 000 (ЧЕТЫРЕСТА ДЕВЯНОСТО ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В ГОД С НДС, БЕЗ КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ НЕЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ №89 НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ – РАЗДЕВАЛКА, ПЛОЩАДЬЮ 31,1 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫМ В ПОДВАЛЕ (-6,600) ЗДАНИЯ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, Г. ИВАНОВО, ПЛ. ПУШКИНА, Д.2, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, СОСТАВЛЯЕТ:

81 731 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА СЕМЬСОТ ТРИДЦАТЬ ОДИН) РУБЛЬ.

Справочные показатели:

Рыночная годовая стоимость права пользования и владения на условиях договора аренды 1 кв. м нежилых помещений в год с НДС, без коммунальных
ООО «Асэксперт»

ПЛАТЕЖЕЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ПОДВАЛЕ (-6,600) ЗДАНИЯ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, Г. ИВАНОВО, ПЛ. ПУШКИНА, Д.2, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:

2628 (ДВЕ ТЫСЯЧИ ШЕСТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ВОСЕМЬ) РУБЛЕЙ.

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

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

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: определение рыночной стоимости объекта оценки для сдачи 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. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме и может использоваться только в соответствии с целями оценки, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

Объект оценки	Рыночная стоимость нежилого помещения и рыночной стоимости права пользования и владения на условиях договора аренды в год с НДС, без коммунальных платежей нежилым помещением №89 на поэтажном плане – раздевалка, площадью 31,1 кв. м, расположенным в подвале (-6,600) здания по адресу: Российская Федерация, г. Иваново, пл. Пушкина, д.2.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на объект недвижимости принадлежит Ивановской области, оперативное управление у Государственного бюджетного учреждения Ивановской Области "Ивановский государственный театральный комплекс"
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	В отчете оценивается право пользования и владения.
Собственник	Собственник: Ивановская область, № регистрации 37-37-01/051/2012-088 от 07.03.12. Здание, в котором расположен объект оценки, находится в оперативном управлении у Государственного Бюджетного Учреждения Ивановской Области "Ивановский государственный театральный комплекс", № регистрации 37-37-01/051/2012-092 от 07.03.12.
Ограничения (обременения) прав	Согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ -001/2019-30565907 от 18.12.2019 и данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request : обременения (ограничения) не зарегистрированы.
Цель оценки	Определение рыночной годовой арендной платы.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать для сдачи объекта оценки в аренду.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	05 апреля 2021 г.
Допущения, на	Информация, взятая из открытых источников, считается достоверной,

<p>которых должна основываться оценка</p>	<p>не содержащей скрытых факторов, которые могут существенно повлиять на её понимание.</p> <p>После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки.</p> <p>В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной. Размер вознаграждения Оценщика ни в коей мере не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целями оценки. Но этот Отчет не является гарантией того, что будущие партнеры согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.</p>
<p>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</p>	<p>Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.</p> <p>Отраслевые эксперты при проведении работ не привлекаются.</p> <p>В ходе проведения оценки не требуется указать прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем и определить размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки</p>

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

3.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Подходы к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

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

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

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

Виды стоимости

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

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

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

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

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

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

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводилась.

2. Предполагается, что правовые аспекты объекта, подлежащего оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, входящее в состав предприятия, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций. Заказчиком предоставлены данные об обременениях оцениваемого объекта.

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

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

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

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

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

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

9. 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.

10. 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.

11. 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.

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 5. Сведения о заказчике

Полное наименование Заказчика	Государственное бюджетное учреждение Ивановской Области «Ивановский государственный театральный комплекс»
Сокращенное наименование Заказчика	ГБУ «ИГТК»
ОГРН Заказчика	1023700554316 от 27.11.2002
Адрес	153000, Ивановская обл., г. Иваново, пл. Пушкина, д. 2.

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Астраханцев Геннадий Викторович
Почтовый адрес:	153000, г. Иваново, ул. Смирнова, д. 83, оф. 9
Местонахождение оценщика	153000, г. Иваново, ул. Смирнова, д. 83, оф. 9
Номер контактного телефона	+79106682425
Адрес электронной почты:	asexpert37@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Член «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» (зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 28 октября 2010 года, регистрационный № 0011). Включен в реестр членов от 23 марта 2018 г. регистрационный № 2494. Член Союза финансово-экономических судебных экспертов, Свидетельство от 02.02.2016, № 070
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Базовое образование: высшее (Ивановский государственный энергетический университет, 1997 г.) Базовое профессиональное образование в области оценки: диплом о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №278349 от 5 июля 2002 г., НОУ ВПО «Международная академия оценки и консалтинга», г. Москва. Удостоверение о повышении квалификации 372402436660 регистрационный номер 067-2017 по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность», ФГБОУ ВО «Ивановский государственный химико-технологический университет» Институт дополнительного профессионального образования, г. Иваново, 2017 Квалификационный аттестат эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000022-006 бланковый номер 001559-АА006, выданным на основании протокола от 20.09.2013 № 19/200913 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного НОУ ВПО «Международная академия оценки и консалтинга» (№ Р/99 от 20.08.2013 г.) на неограниченный срок. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018322-1 от 18 декабря 2020 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 18 декабря 2020 г № 182, сроком на 3 года, 012106 – КА1.
Сведения о страховании гражданской	Профессиональная ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Полис № 433-561-027177/21 от 24.03.2021 г., лимит

ответственности	ответственности 5000000 рублей. Срок страхования с 26.03.2021 г. по 25.03.2022 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 1999 года.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Астраханцев Г.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Астраханцев Г.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Астраханцев Г.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт», ИНН/КПП 3702636723 / 370201001
Ответственность юридического лица	Профессиональная ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах». Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-561-086388/20 от 27.10.2020 г., лимит ответственности 5 000 000 рублей. Срок страхования с 07.11.2020 г. по 06.11.2021 г.
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	1103702030376 от 30.12.2010
Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договора	153000, г. Иваново, ул. Смирнова, д. 83, оф. 9, тел. (4932) 30-59-98, 30-59-78 e-mail: asexpert@rambler.ru веб-сайт: http://asexpert37.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
----------------------------------	--

6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

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

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Таблица 8. Этапы оценки

Наименование этапа	Факт выполнения
1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
5. Составление отчета об оценке	Проведено

Таблица 9. Анализ информации

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок).	Выполнено, перечень документов отражен в разделе 8.2. Отчета.
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия фактического состояния объекта оценки характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах	Проведено, разделе 8.4. Отчета при описании объекта оценки. Расхождений между фактическим состоянием объекта оценки и информации, отраженной в документах, не выявлено.
Установление данных об обременении на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, а также на основании портала Росреестра, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено, разделе 8.4. Отчета при описании объекта оценки. Согласно данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online ограничения (обременения) прав по

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
		объекту оценки: не зарегистрированы.
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании данных Заказчика, а также на основании налогового законодательства	Проведено, при анализе возможности применения доходного подхода

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

I. Законы и нормативные акты:

- 1) «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 N 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (действующая редакция);
- 2) «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) (действующая редакция);
- 3) «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22 декабря 2004 года (действующая редакция);
- 4) Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 27.12.2009) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действующая редакция);
- 5) Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

II. Методическая литература

- 1) Справочник оценщика недвижимости -2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020;
- 2) Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуск 110, январь 2020 г., табл. экстраполяции тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы технологическое оборудование в среднем по РФ на 2020-2022 года (с учетом НДС), стр.100.
- 3) Постановление Госстроя ССК от 11 мая 1983 г, № 94.
- 4) Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М. Вагжагтмаева, П.В. Дронов. Н.Н. Ивлева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с. (Университетская серия).
- 5) Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости. Родионова Н.В. Анализ и аудит, №2, 2009 г.;
- 6) Материалы общероссийского информационно-аналитического и научно-практического журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации».
- 7) Щербина Л.В. Общая теория статистики. – М.: Эксмо, 2008;
- 8) Анализ рынков недвижимости (обоснование корректировок) к.т.н. Яскевич Е.Е. и Яскевич А.Е. Режим доступа: <http://срсра.ru/Publications/031/>

III. Специализированные информационные источники:

- 1) Официальный сайт Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Режим доступа: <http://srosovet.ru>;
- 2) Официальный сайт Минэкономразвития. Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru/>

- 3) Официальный сайт Федеральной Службы государственной статистики. Режим доступа: <http://www.gks.ru/>;
 - 4) Официальный сайт Правительства Ивановской области: <http://www.ivanovoobl.ru/>;
 - 5) Официальный сайт Территориального органа Федеральной Службы государственной статистики по Ивановской области. Режим доступа: <http://ivanovo.gks.ru/>;
 - 6) Интернет-портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Режим доступа: <https://portal.rosreestr.ru/>;
 - 7) Росреестр. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/>;
 - 8) Публичная кадастровая карта. Режим доступа: <http://pkk5.rosreestr.ru/>;
 - 9) Таблица месячной и годовой инфляции России с 1991 года по настоящее время, выраженной в % относительно предыдущего периода. Режим доступа: http://уровень-инфляции.рф/таблица_инфляции.aspx;
 - 10) Портал газеты объявлений «Частник» <http://chastnik.ru/>;
 - 11) Портал газеты объявлений «Из рук в руки» <http://irr.ru/>;
 - 12) Портал «Пронто-медиа» <http://www.pronto-media.ru/ivanovo/>;
 - 13) Портал «Slando» <http://ivanovo.iva.slando.ru/>;
 - 14) Портал бесплатных объявлений «Avito» <http://www.avito.ru/ivanovo>.
 - 15) Сайт Ассоциации «СтатРиелт». Режим доступа: <https://statrielt.ru/>;
 - 16) Портал «Яндекс.Карты». Режим доступа: <https://maps.yandex.ru>;
- В отчете могут быть использованы и другие источники.

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

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

- Копия Выписки из ЕГРН № КУВИ -001/2019-30565907 от 18.12.2019 г.
- Копия Экспликация к поэтажному плану строения.

8.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ

В соответствии с п. 3 ФСО-3 отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

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

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

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

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

Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

8.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1. Сведения об имущественных правах

В отчете оценивается право пользования и владения.

Собственник: Ивановская область, № регистрации 37-37-01/051/2012-088 от 07.03.12.

Здание, в котором расположен объект оценки, находится в оперативном управлении у Государственного Бюджетного Учреждения Ивановской Области "Ивановский государственный театральный комплекс", № регистрации 37-37-01/051/2012-092 от 07.03.12. Балансовая стоимость – нет данных.

8.4.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно данным портала https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online ограничения (обременения) прав по объекту оценки: не зарегистрированы.

The screenshot shows the Rosreestr website interface. At the top, there is a header with the Rosreestr logo and contact information: "РОСРЕЕСТР Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии", "ЕДИННЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН: 8 (800) 100-34-34", and "ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ по противодействию коррупции: (495) 917-38-25". Below the header, there are navigation links: "ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ", "СЕРВИСЫ", "ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА", and "ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ". The main content area displays "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online" and provides details for a specific object: "Объект капитального строительства". The details include: "Кадастровый номер: 37:24:010101:8059", "Статус объекта: Ранее учтенный", "Дата постановки на кадастровый учет: 14.11.2013", "Этаж: 3, 4, 5, 6, подвал отм.-6,600 (Подвал), подвал отм.-3,300 (Подвал), 2, 7, подвал отм.-5,900 (Подвал), 1", "Площадь ОКСа: 23417,2", "Единица измерения (код): Квадратный метр", "Кадастровая стоимость: 447714145,32", "Дата внесения стоимости: 15.03.2017", "Дата утверждения стоимости: 15.03.2017", "Дата определения стоимости: 15.03.2017", "Адрес (местоположение): Российская Федерация, Ивановская область, г.Иваново, пл.Пушкина,д.2, помещ 1-11(подвал отм.-9,900); 2-8,8а,9-23,23а,24-45,55а,66-81,88-117,117а,117б,117в,118-123 (подвал отм.-6,600); 1-5,7-9,9а,10-15,18-23,23а,24,24а,24б,25-30,30а,31-41,41а,41б,42-62,65-73,78,82-116,116а,116б,117,118,118а,119-122,122а,123-127,127а,128-145,147,148,150-159,174-178,178а,179,179а,180,181,182-200 (подвал отм.-3,300); 1,2,4-25,25-31,31а,32-34,35-55,55-61,61а,62,63 (1 эт.); 1,2,2а,3-61,75-78,80-88,90-98 (2 эт.); 1-8,8а,9-36,36а,37-65,65а,66-69,72,73 (3 эт.); 1-25,28-30,32,33,35-41,44-49 (4 эт.); 1-58 (5 эт.); 1-17,19-25 (6эт);1-18 (7 эт)", "(ОКС) Тип: Нежилое помещение, помещение", "Дата обновления информации: 29.03.2017", "Ранее присвоенные номера", "Условный номер: 37-37-01/051/2012-088", "Форма собственности: Право и ограничения", "Право: № 37-37-01/051/2012-092 от 07.03.2012 (Оперативное управление), № 37-37-01/051/2012-088 от 07.03.2012 (Собственность)", "Ограничение: > Найти объект на публичной кадастровой карте".

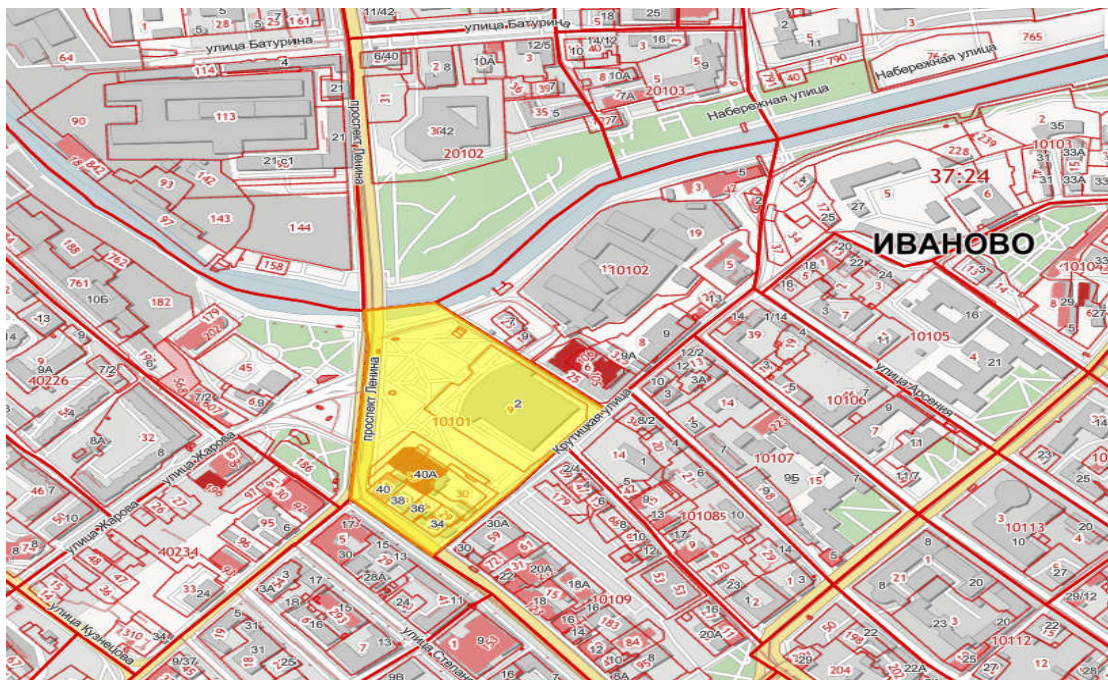


Рисунок 2. Месторасположение объекта оценки на публичной кадастровой карте²

Таблица 10. Описание местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика	Источник информации
Адрес	Россия, Ивановская область, г. Иваново, пл. Пушкина, д. 2	Выписка № КУВИ -001/2019-30565907 от 18.12.2019, визуальный осмотр
Улица	проспект Ленина, ул. Крутицкая	https://maps.yandex.ru , визуальный осмотр
Локальное местоположение	Объекты расположены в центре города Иваново, рядом с центральной автомагистралью проспектом Ленина с интенсивным транспортным движением	https://maps.yandex.ru , визуальный осмотр
Преобладающая застройка микрорайона и характеристика инфраструктуры	Преобладающая застройка – смешанная. Учебная, офисно-торговая и жилая с объектами социальной инфраструктуры (магазин, школа и т.д.).	Визуальный осмотр
Транспортная и пешеходная доступность	Подъездные пути асфальтированы, находятся в хорошем состоянии. Подъезд к объекту оценки возможен в любое время года. Остановки городского транспорта находятся в 100 м от объекта.	Визуальный осмотр
Инженерная инфраструктура	Водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение	Визуальный осмотр
Близость к транспортным магистралям	Объект оценки расположен на одной из самых оживленных улиц города с интенсивным транспортным движением	https://maps.yandex.ru
Экологические факторы	Состояние окружающей среды находится в удовлетворительном состоянии, экологические факторы не влияют.	Визуальный осмотр
Дополнительная существенная информация	Не обнаружено	–

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

²<http://pkk5.rosreestr.ru>

8.4.5. Сведения о физических свойствах объекта оценки

На основании представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики объекта капитального строительства, в котором находятся оцениваемые нежилые помещения.

Основные характеристики объектов капитального строительства, в которых расположены помещения, являющиеся объектами оценки, приведены в следующей таблице:

Таблица 11. Основные характеристики объекта капитального строительства

Наименование	Нежилое помещение №89 на поэтажном плане – раздевалка, площадью 31,1 кв. м, расположенное в подвале (-6,600) здания по адресу: Российская Федерация, г. Иваново, пл. Пушкина, д.2.	Источник информации
Местоположение объекта	Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, пл. Пушкина, д. 2	Выписка из ЕГРН КУВИ -001/2019-30565907 от 18.12.2019, визуальный осмотр
Кадастровый (условный) номер здания	37:24:010101:8099	
Балансовая стоимость здания, руб.	Нет сведений	
Год постройки	1966, реконструкция-1993	
Число этажей	7	
Группа капитальности	II	
Площадь здания, кв. м	23417,2	
Площадь объекта оценки, кв. м	31,1	
Фундамент	кирпичный ленточный, стены подвала	
Стены	кирпичные, снаружи оштукатурены, окрашены	
Перегородки	кирпичные	
Перекрытия:	железобетонные	
Кровля	мягкорулонная, совмещенная с перекрытием	
Полы	дощатые, бетонные, линолеум, плитка	
Проемы: дверные оконные	филенчатые, деревянные; двойные створные	
Отделка	стены – штукатурка, окраска, обои	
Инженерные коммуникации	отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение, телефон, вентиляция, лифты, телевидение	

8.4.6. Сведения об износе

Понятие износа

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

Расчет физического износа произведен с помощью онлайн-калькулятора размещенного на сайте «Оценщик.ру»³ с учетом фактического срока службы объекта оценки. Год постройки здания – 1966 г., фактический срок службы на дату оценки составляет 55 лет (2021-1966). Объект оценки имеет кирпичные стены и железобетонные, перекрытия, относится к классу конструктивных систем КС-1.

³ <http://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&type=0&age=94>

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

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

Для зданий и сооружений	
Выберите класс здания	<input type="text" value="КС-1, КС-1А, КС-2"/>
Укажите возраст здания, в годах	<input type="text" value="55"/> В интервале от 0 до 100 лет
<input type="button" value="Расчитать"/>	
Результат расчета физического износа по параметрам:	
Возраст 55	
Физический износ 44%	
Тип: Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь	
Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь	
Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина	

Таким образом, физический износ здания составляет **44%**

8.4.7. Сведения об устареваниях

Понятие устаревания

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

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

Функциональное устаревание

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

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

Внешнее (экономическое) устаревание

Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к

рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей.

Характеристика устаревания объекта оценки

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

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

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

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

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

8.4.8. Анализ ликвидности объекта оценки.

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

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

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

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

Таблица 12. Факторы ликвидности

Показатели	Высокая ликвидность	Средняя ликвидность	Низкая ликвидность
Наличие и величина спроса	Много продавцов и покупателей	Небольшое количество покупателей и продавцов	Спрос и предложение носит единичный характер
Эластичность спроса	Высокая эластичность	Средняя эластичность спроса по цене	Низкая эластичность
Состояние объекта на предмет износа	Новый объект или объект с небольшим уровнем износа	Объект работоспособен при текущем техническом состоянии	Объект требует текущего и капитального ремонта

Показатели	Высокая ликвидность	Средняя ликвидность	Низкая ликвидность
Функциональная пригодность объекта и соответствие современным технологиям	Объект функционально пригоден, способен приносить валовый доход длительное время без капиталовложений	Объект функционально пригоден, способен приносить валовый доход без крупных дополнительных капиталовложений	Объект функционально непригоден, необходимы крупные дополнительные капиталовложения
Местоположение объекта	Отличная транспортная и пешеходная доступность объекта	Средняя транспортная и пешеходная доступность	Объект находится далеко от транспортных магистралей и пешеходных путей
Площадь объекта оценки	Площадь объекта аналогична площади наиболее ликвидных объектов	Площадь объекта сопоставима с объектами аналогами	Площадь помещений намного превышает площадь аналогов
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Рынок торгово-офисной недвижимости г. Иваново умеренно развит, был проведен анализ рынка торгово-офисных или свободного назначения помещений, расположенных в г. Иваново. Исходя из этого, в отношении оцениваемых нежилых помещений можно сделать вывод о *небольшом количестве покупателей и продавцов*.

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

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

Местоположение объекта также влияет на степень его ликвидности. Оцениваемый объект расположен рядом с автомагистралями по пр. Ленина и ул. Крутицкой, имеет хорошую транспортную доступность, подъездные пути находятся в хорошем состоянии. Поэтому можно сделать вывод *об отличной транспортной и пешеходной доступности.*

Площадь объекта оценки сравнивается с объектами-аналогами, которые представлены на рынке. При существенном превышении площади объекта над предлагаемыми на рынке, степень ликвидности объекта снижается. Согласно данным о сделках и предложениях на рынке торгово-офисных помещений, представленных в разделе 9.3. 79% всех торгово-офисных помещений имеют площадь менее 100 кв. м. Исходя из этого, в отношении оцениваемого помещения можно сделать вывод, что *площадь объекта сопоставима с площадью объектов-аналогов.*

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

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

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

8.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками, **объект может рассматриваться как нежилое помещение торгово-офисного или свободного назначения-места общего пользования (МОП).**

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

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

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

– составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;

– из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;

– на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур второго этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

– законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;

– на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

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

Список соответствующих законодательству вариантов формируется с учетом возможности изменения:

– функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);

– конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

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

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

Согласно пункту 20 ФСО № 7 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный

участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

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

Таблица 13. Анализ наиболее эффективного использования

Факторы	Производственное и складское помещение	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	-	+	+
Рыночный спрос	-+	-+	-+
Правовая обоснованность	-+	+	+
Физическая возможность	-+	+	-+
Финансовая оправданность	-+	-+	-+
Максимальная эффективность	-+	-+	-+
ИТОГО:	3,0	4,5	4,0

Таким образом, согласно проведенному анализу, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является его использование в качестве офисно-торговых или свободного назначения помещений.

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

9.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3 кв. 20. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г. Основной вклад в улучшение динамики ВВП в ноябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.⁴

Обрабатывающая промышленность в ноябре вновь показала положительную динамику (+1,1% г/г после снижения на -3,7% г/г в октябре). Продолжается уверенный рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), деревообработке, легкой промышленности. Улучшились показатели в отраслях машиностроения и металлургическом комплексе, а также в нефтепереработке (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Декабрь 2020 года»).

В сельском хозяйстве падение в ноябре замедлилось до -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре. Показатели сбора зерновых и производства мяса и молока превышают уровни прошлого года (см. врезку). Вместе с тем отрицательный вклад в динамику отрасли по-прежнему вносит сокращение сбора сахарной свеклы, подсолнечника, картофеля и других овощей, что также стало одним из факторов снижения выпуска в пищевом комплексе (-0,5% г/г в ноябре). Кроме того, в ноябре сократилось производство куриных яиц (-2,7% г/г после околонулевой динамики месяцем ранее).

Объем строительных работ в ноябре, как и в предыдущие месяцы, находился вблизи уровней прошлого года (0,0% г/г после -0,1% г/г в сентябре и октябре).

⁴ <https://www.economy.gov.ru/material/file/c544582597a1787a404147b5411f3ab2/201218.pdf>



Рисунок 3. ВВП в России за 2015-ноябрь 2020 г.

Сдерживающее влияние на экономику по-прежнему оказывает добыча полезных ископаемых и связанный с ней транспортный комплекс в условиях действия соглашений ОПЕК+, направленных на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки. При этом в ноябре показатели в данных секторах улучшились: падение выпуска добывающих отраслей замедлилось до -7,6% г/г (после -9,0% г/г в октябре) за счет добычи нефтяных полезных ископаемых (угля, металлических руд, прочих полезных ископаемых). Снижение грузооборота транспорта также замедлилось – до -2,2% г/г с -3,8% г/г, при этом улучшение динамики наблюдалось практически по всем видам транспорта (за исключением автомобильного).

На потребительском рынке в ноябре наблюдалось снижение активности. Сокращение розничного товарооборота ускорилось до -3,1% г/г (-1,4% г/г в октябре) за счет как продовольственных, так и непродовольственных товаров. Вместе с тем продажи новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в ноябре продолжили рост – на 5,9% г/г (с 7,0% г/г в октябре). Объем платных услуг населению и оборот общественного питания остаются существенно ниже уровней прошлого года (-13,7% г/г и -16,4% г/г соответственно), в ноябре спад ускорился. Такая динамика обусловлена, в том числе, действующими ограничениями на работу предприятий сферы услуг в связи с проведением карантинных мероприятий.

На рынке труда в ноябре продолжилась постепенная стабилизация. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в ноябре снизилась на 78,2 тыс. человек (с исключением сезонности – на 89,2 тыс. человек), при этом уровень безработицы снизился по сравнению с октябрём на 0,2 п.п. и составил 6,1% от рабочей силы (с исключением сезонности: 6,1% в ноябре с 6,2% в октябре). Численность официально зарегистрированных безработных в ноябре продолжила снижение и на конец месяца составила 3,17 млн. чел. (3,48 млн. человек на конец октября), на 16 декабря – 2,92 млн. человек. Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в ноябре продолжило расти повышенными темпами – на +22% г/г (+19% г/г в октябре).

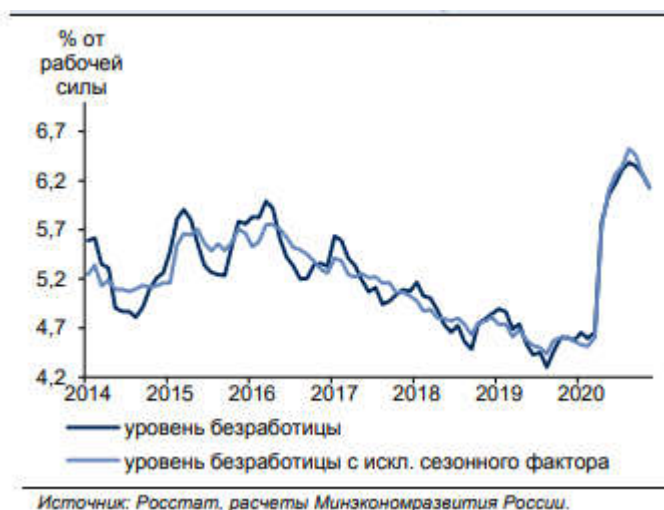


Рисунок 4. Уровень безработицы за 2014 – ноябрь 2020 г.

В октябре темпы роста заработных плат замедлились. Номинальная заработная плата увеличилась на 4,5% г/г (+6,0% г/г в сентябре), рост в реальном выражении составил 0,5% г/г после 2,2% г/г месяцем ранее.

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

1) По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3кв20. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г. Основной вклад в улучшение динамики ВВП в ноябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.

2) Объем строительных работ в ноябре, как и в предыдущие месяцы, находился вблизи уровней прошлого года (0,0% г/г после -0,1% г/г в сентябре и октябре).

3) Падение выпуска добывающих отраслей замедлилось до -7,6% г/г (после -9,0% г/г в октябре) за счет добычи ненефтегазовых полезных ископаемых (угля, металлических руд, прочих полезных ископаемых).

4) Сокращение розничного товарооборота ускорилось до -3,1% г/г (-1,4% г/г в октябре) за счет как продовольственных, так и непродовольственных товаров

5) Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в ноябре снизилась на 78,2 тыс. человек (с исключением сезонности – на 89,2 тыс. человек), при этом уровень безработицы снизился по сравнению с октябрем на 0,2 п.п. и составил 6,1% от рабочей силы.

6) Номинальная заработная плата увеличилась на 4,5% г/г (+6,0% г/г в сентябре), рост в реальном выражении составил 0,5% г/г после 2,2% г/г месяцем ранее.

9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ПОЛИТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

хлопчатобумажных тканей (почти 1/3 российского производства). Третье место в стране занимает по выпуску шерстяных и льняных тканей, седьмое по выпуску шелковых. В области также развиты старинные художественные промыслы лаковая роспись и миниатюрная живопись.

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

Экономическое положение Ивановской области в январе - ноябре 2020 года характеризуется следующими тенденциями.⁵

Среди положительных результатов необходимо отметить, что за 11 месяцев 2020 года по сравнению с январем - ноябрем 2019 года отмечен рост введенных жилых домов с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, - на 2,9%, рост промышленного производства - на 2,6%, на 1,3% выросло производство продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий.

Увеличение промышленного производства связано с ростом, в первую очередь, в обрабатывающих производствах на 2,1%, которые занимают 83% промышленности региона, ростом производства по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений на 31,9% (доля данной отрасли составляет 2,9% в промышленности региона) и ростом производства в добыче полезных ископаемых на 4,4% (удельный вес в промышленном производстве - 0,6%).

При этом снизилось производство по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха – на 4,2% (удельный вес – 13,5%).

Среди обрабатывающих производств рост произошел по 8 видам, при этом наибольший рост производства отмечен в следующих производствах: компьютеров, электронных и оптических изделий – на 62,4%; резиновых и пластмассовых изделий – на 36,9%; мебели – на 14,6%; прочей неметаллической минеральной продукции – на 7,9%; бумаги и бумажных изделий – на 5,1%.

В производстве текстильных изделий наблюдалось снижение на 1%, в производстве одежды - на 4,5%.

Наибольшее снижение наблюдалось по следующим видам обрабатывающих производств: автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 36,8%; по ремонту и монтажу оборудования – на 29,1%; машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 1,5%; электрического оборудования – на 9,5% и полиграфической деятельности – на 5,8%.

За 11 месяцев т. г. снизился объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», – на 20,6%.

Таблица 14. Основные показатели социально-экономического развития Ивановской области за январь-октябрь 2020 г.

Показатели	январь - ноябрь 2020 года	в % к январю – ноябрю 2019 года
Индекс промышленного производства, %	-	102,6
в том числе:		
- добыча полезных ископаемых, %	-	104,4
- обрабатывающие производства, %	-	102,1
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	95,8
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	131,9
Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей	23848,4 (январь – сентябрь 2020 года)	121,3 (январь – сентябрь 2020 года)
Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн рублей	16039,3	101,3
Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м	258,3	102,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	27485,2	79,4

⁵ <https://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/>

Показатели	январь - ноябрь 2020 года	в % к январю – ноябрю 2019 года
Оборот розничной торговли, млн рублей	159134,5	94,3
Объем платных услуг, оказанных населению области, млн рублей	36899,2	86,5
Оборот общественного питания, млн рублей	6074,5	90,5
Уровень безработицы к экономически активному населению на 01.12.2020, %	4,6	-
Индекс потребительских цен (к январю – ноябрю 2019 года), %	-	103,7
Индекс потребительских цен (отчетный месяц к декабрю 2019 года), %	-	104,9
Среднемесячная заработная плата, рублей	27432,1 (январь – октябрь 2020 года)	104,8 (январь – октябрь 2020 года)
Реальная заработная плата, %	-	101,2 (январь – октябрь 2020 года)

Ограничения в работе отдельных форм (направлений) торговли и организаций общественного питания привели к снижению показателей и в данных сферах. Так, оборот розничной торговли снизился на 5,7%, оборот общественного питания – на 9,5%, объем платных услуг, оказанных населению – на 13,5%.

Индекс потребительских цен в регионе за 11 месяцев т. г. оставался ниже 4% и составил 3,7% по отношению к январю - ноябрю 2019 года, в том числе на продовольственные - на 4,6%, на непродовольственные товары - на 4% и на услуги - на 2,1%; в ноябре 2020 года к декабрю 2019 года рост инфляции составил 104,9%.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.12.2020 вырос с начала года до 4,6% (с 0,6% на 01.01.2020), но снизился на 0,3% по сравнению с 01.11.2020.

По итогам 10-ти месяцев 2020 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 4,8%, реальная заработная плата с учетом инфляции - на 1,2%.

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

1. За 11 месяцев 2020 года по сравнению с январем - ноябрем 2019 года отмечен рост введенных жилых домов с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, - на 2,9%, рост промышленного производства - на 2,6%, на 1,3% выросло производство продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий.

2. За 11 месяцев т. г. снизился объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», – на 20,6%.

3. Оборот розничной торговли снизился на 5,7%, оборот общественного питания – на 9,5%, объем платных услуг, оказанных населению – на 13,5%.

4. Индекс потребительских цен в регионе за 11 месяцев т. г. оставался ниже 4% и составил 3,7% по отношению к январю - ноябрю 2019 года.

5. Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.12.2020 вырос с начала года до 4,6% (с 0,6% на 01.01.2020), но снизился на 0,3% по сравнению с 01.11.2020.

9.3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Определение сегмента рынка

Рынок недвижимости - это набор механизмов, с помощью которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы. В зависимости от географического фактора, каждый регион, город, район представляет собой отдельный рынок недвижимости со своими различными условиями. Рынок недвижимости зависит от законодательной базы, условий финансирования, форм владения. Этот рынок постоянно изменяется и является

уникальным в каждой стране, регионе, городе. Развитие рынка недвижимости происходит из взаимосвязи спроса и предложения. Уровень спроса и предложения на рынке недвижимости в Ивановской области в частности зависит от экономического развития области: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Таблица 15. Классификация рынков недвижимости

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

Можно выделить следующие группы участников рынка недвижимости:

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

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

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

Продажа муниципальных объектов осуществляется только на аукционах. При этом экспозиция объектов на рынке составляет не более 2 месяцев (с момента объявления торгов и

до их проведения) и не во всех случаях может считаться достаточным маркетинговым периодом. Отсутствие же активной рекламы без проведения специальных маркетинговых исследований с адресной работой с потенциальными покупателями, в том числе и за пределами города, не позволяют говорить об адекватном маркетинге при продаже муниципальных объектов. Таким образом, нарушение одного из существенных требований концепции рыночной стоимости не позволяет интерпретировать цены на торгах как отражение последней.

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

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

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

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

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

С учётом проведённого анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что объект оценки относится к сегменту офисно-торговой или свободного назначения недвижимости города Иваново. Данное предположение подтверждается фактическим использованием объекта на дату осмотра в качестве помещений учреждения – Театрального комплекса.

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

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

Сегмент рынка	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом	Виды разрешенного использования (ВРИ)
Земли под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (ВРИ-1)
Земли под ИЖС	Земли населенных	Земельные участки, предназначенные для размещения домов

Сегмент рынка	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом	Виды разрешенного использования (ВРИ)
	пунктов Земли с/х назначения	малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки (ВРИ-2) Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений (ВРИ-4)
Земли под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (ВРИ-5); Земельные участки для размещения гостиниц (ВРИ-6); Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (ВРИ-7); Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (ВРИ-17)
Земли под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок (ВРИ-3); Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (ВРИ-9); Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов (ВРИ-10); Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов (ВРИ-11) Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (ВРИ-13)
Земли под объекты рекреации и объекты лечебно-оздоровительного назначения	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (ВРИ-8); Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (ВРИ-14)
Земли с/х назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки для сельскохозяйственного использования (ВРИ-15)
Земли водного фонда, запаса	Земли водного фонда Земли запаса	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте (ВРИ-12) Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные (ВРИ-16)

Относительно принадлежности земельного участка, на котором расположен объект оценки, к категориям в соответствии с Земельным кодексом, земельный участок относится к землям населенных пунктов. Разрешенным использованием его является использование для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и

социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (ВРИ-17), поэтому земельный участок, на котором расположен объект оценки, можно отнести к сегменту земель под офисно-торговую застройку.

Таким образом, можно сделать вывод, земельный участок, согласно вышеприведенной таблице, относится к сегменту земель под торгово-офисную застройку.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

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

В нижеследующей таблице собрана информация по предложениям аренды на рынке торгово-офисной недвижимости г. Иваново в марте 2021 года.

Таблица 17. Данные о предложениях аренды объектов офисно-торгового назначения

Вид объекта недвижимости	Назначение	Этаж	Дата предложения	Площадь кв. м	Арендная плата, руб./кв.м. в мес.	Адрес	Отделка, оснащение	Источник информации
помещение	свободного назначения	1	30.03.2021	26	442	г. Иваново, пр. Ленина, 98	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniy_ot_26_m_do_200_m_2069803290
помещение	свободного назначения	1	18.03.2021	201	473	г. Иваново, ул. Лежневская, ТЦ "Аристократ 2"	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_v_arendu_1849577751?src=bp_catalog
здание	свободного назначения	1,2,3	30.03.2021	350	350	г. Иваново, ул. Сакко, 45	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_2121619556
помещение	свободного назначения	1	29.03.2021	130	462	г. Иваново, пр. Ленина, 47	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_2138285934
помещение	свободного назначения	1, подвал	29.03.2021	336	300	г. Иваново, ул. Громобоя, 52	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_336_m_vozmozhno_chastyami_920189631
павильон	торговое	1	30.03.2021	15	750	г. Иваново, ул. Кудряшова, 78	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1990538606?src=bp_catalog
помещение	свободного назначения	1	16.03.2021	247,6	550	г. Иваново, ул. Постышева, 55	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_250_m_1934308537
помещение	свободного назначения	1, подвал	29.03.2021	350	371	г. Иваново, ул. 10 Августа, 30	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_2128911608
помещение	свободного назначения	1	16.03.2021	200	250	г. Иваново, ул. Советская, 36	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_obschestvennogo_pitanija_200_m_874308853
помещение	офисное	1	03.03.2021	20	380	г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, 19	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_m_2050730562
помещение	офисное	3	16.03.2021	25	450	г. Иваново, ул. Лежневская, 119	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniy_ot_25_m_do_113_m_1963254749
помещение	торговое	1	30.03.2021	9	556	г. Иваново, м-он Московский, 14	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_torgovoe_pomeschenie_1981635423?src=bp_catalog
помещение	офисное	2,3	09.03.2021	16	388	ул. Павла Большевикова, 25	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_16_m_20914480729

помещение	свободного назначения	1	23.03.2021			г. Иваново, ул. Карла Маркса, 8	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_57_m_2139146189
помещение	офисное	4	23.03.2021	57	650	г. Иваново, ул.Садовая, 30Б	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_48_m_ul.sadovaya_30b_2135515789
помещение	свободного назначения	1	10.03.2021	450	355	г. Иваново, ул. 10 Августа, 43	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_obschestvennogo_pitanija_450_m_2011877267
помещение	свободного назначения	1	22.03.2021	130	500	г. Иваново, ул. Степанова, 10	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_2088847980
помещение	свободного назначения	1	19.03.2021	230	1304	г. Иваново, пр. Ленина, 7	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentreot_230_do_300m_2088111613
помещение	свободного назначения	1	09.03.2021	38	400	г. Иваново, ул. Кузнецова, 11/38	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_38_m_2054527405
помещение	свободного назначения	1	16.03.2021	50,5	450	г. Иваново, ул. Багаева, 17	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_kofeynyu_50.5_m_1599454456
помещение	свободного назначения	2	22.03.2021	110	455	г. Иваново, ул. Карла Маркса, 60/57	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_2083743875
помещение	свободного назначения	1	29.03.2021	141	280	г. Иваново, ул. Красногвардейская, 5	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_141_m_2128053405
помещение	офисное	2,3	11.03.2021	21	400	г. Иваново, ул. Ленинградская, 4И	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_21_m_1050585374

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

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

Площадь помещений, кв. м	Количество	Количество, %
До 100 кв. м	11	48%
Более 100 кв. м	12	52%
Итого	23	100%

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

Таблица 19. Анализ предложений по аренде торгово-офисных помещений

Показатель	Значение показателя
Количество наблюдений	23
Минимальная ставка арендной платы, руб./1 кв. м	250
Максимальная ставка арендной платы, руб./1 кв. м	1304
Средняя ставка арендной платы, руб./1 кв. м	480
Медианное значение арендной платы, руб./1 кв. м	450

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

1. В ходе анализа рынка предложений об аренде недвижимости торгово-офисного или свободного назначения в г. Иваново было проанализировано 23 наблюдения.

2. На рынке предлагаются объекты недвижимости разных размеров. Однако подавляющее число предложений об аренде – 52% относится к помещениям, площадью более 100 кв. м. Помещения до 100 кв. м – 48%.

3. Среднее значение ставки арендной платы для торгово-офисных помещений составляет 480 рублей за квадратный метр в месяц. Медианное значение находится на уровне 450 рублей за квадратный метр в месяц.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений недвижимости

Обзор рынка основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе, перечень которых приведен в пункте 8.1.

Далее в таблице представлены данные о предложениях продаж на рынке офисно-торговой недвижимости г. Иваново в марте-апреле 2021 года.

Таблица 20. Данные о предложениях офисно-торговой недвижимости г. Иваново

Вид объекта недвижимости	Назначение	Этаж расположения	Дата предложения	Цена предложения	Площадь кв.м	Удельная цена 1 кв. м/руб.	Адрес	Состояние	Источник информации
Помещение	свободного назначения	2	мар.21	4780000	85	56235	г. Иваново, ул. Лежневская, 119	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_85_m_2064548934
Помещение	свободного назначения	подвал	мар.21	7000000	160	43750	г. Иваново, ул. Велижская, 3	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_160m_2078344371
Помещение	свободного назначения	1	мар.21	21500000	391	54987	г. Иваново, пер. Конспиративный, 7	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_391_m_2111171540
Помещение	свободного назначения	16	мар.21	4500000	165,5	27190	г. Иваново, ул. Жарова, 3	без отделки	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_2053188692
Помещение	офисное	1	мар.21	8990000	235	38255	г. Иваново, пр. Строителей, 68А	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_235_m_2023362771
Помещение	свободного назначения	цоколь	мар.21	5000000	98	51020	г. Иваново, ул. 1-я Полетная, 4А	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_98_m_2128275541
Помещение	торгово-офисное	1	мар.21	4800000	100	48000	г. Иваново, ул. Сакко,39	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_100_kv.m.tsentr.torgovlya_2080373287
Помещение	офисное	цоколь	мар.21	7600000	76	100000	г. Иваново, ул. Кавалерийская, 6	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_76_m_2115784571
Помещение	офисное	1, подвал	мар.21	17500000	315	55556	г. Иваново, ул. Почтовая, 19	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_315_m_2086671827
Помещение	свободного назначения	цоколь	мар.21	5780000	185,4	31176	г. Иваново, ул. Велижская, 10	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1854_m_2099322772
Помещение	свободного назначения	1	мар.21	3550000	54	65741	г. Иваново, ул. Лежневская, 126	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1802635598
Помещение	свободного назначения	1	мар.21	3400000	43	79070	г. Иваново, ул. Лежневская, 36	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_nezhiloe_pomeschenie_s_otdelnym_vhodom_na_2026688508
Помещение	торговое	1	мар.21	10000000	150	66667	г. Иваново, ул. Рабфаковская, 29	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_2048418565

Помещение	свободног о назначения	подвал	апр.21	6184200	187,4	33000	г. Иваново, ул. Почтовая, 19	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimaost/svobodnogo_naznacheniya_187.4_m_2107036419
Помещение	торговое	1, подвал	мар.21	12500000	250	50000	г. Иваново, ул. Лежневская, 167	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimaost/prodam_250_m_na_lezhnevskoy_1928569651
Помещение	свободног о назначения	цоколь	мар.21	5780000	185,4	31176	г. Иваново, ул. Велижская, 10	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimaost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2109301501
Помещение	свободног о назначения	1,2	мар.21	3950000	119,1	33165	г. Иваново, ул. Смирнова, 3	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimaost/svobodnogo_naznacheniya_119.1_m_1362135045
Помещение	офисное	4	мар.21	1800000	55	32727	г. Иваново, ул. Лежневская, 55	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimaost/prodam_kom.pomeschenie_1997393089
Помещение	свободног о назначения	4	мар.21	10900000	209	52153	г. Иваново, ул. Лежневская, 117	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimaost/svobodnogo_naznacheniya_209_m_2089667591
Помещение	свободног о назначения	цоколь	апр.21	3300000	165	20000	г. Иваново, ул. Демидова, 12	хорошее состояние	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimaost/svobodnogo_naznacheniya_165_m_2068066724

В целом по рынку объектов недвижимости торгово-офисного и свободного назначения г. Иваново были получены следующие результаты о ценах предложений. Структура предложений из приведенной выше таблицы в зависимости от площади представлена далее.

Таблица 21. Структура предложений о продаже объектов недвижимости по площади.

Площадь объектов, кв. м	Количество	Количество, %
До 50 кв. м	1	5%
50-250 кв. м	18	90%
От 250 кв. м	1	5%
Итого	20	100%

В следующей таблице представлен анализ предложений по продаже помещений торгово-офисного назначения.

Таблица 22. Анализ предложений по продаже торгово-офисных помещений

Показатель	Значение показателя
Количество наблюдений	20
Максимальное значение, руб./1 кв. м	100 000
Минимальное значение, руб./1 кв. м	27 190
Среднее значение, руб./1 кв. м	49 993
Медианное значение, руб./1 кв. м	50 000

На основе имеющейся информации предложений по продаже объектов недвижимости можно сделать следующие выводы:

1. В ходе анализа рынка предложений по продаже в г. Иваново было проанализировано 19 наблюдений относительно недвижимости торгово-офисного и свободного назначения.

2. На рынке предлагаются объекты недвижимости разных размеров. Однако подавляющее число предложений по продаже недвижимости – 90% относится к помещениям, площадью от 50 до 250 кв. м. Помещения площадью до 50 кв. м составляют 5%, а помещения площадью от 250 кв. м составляют так же 5%.

3. Среднее значение стоимости 1 кв. м для торгово-офисных и свободного назначения помещений составляет 49993 рубля за квадратный метр. Медианное значение находится на уровне 50000 рублей за квадратный метр.

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

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

1. Местоположение объекта.

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

Корректировка на местоположение применяется согласно Справочнику недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020 с. 148-149.

Таблица 23. Скидки на местоположение объекта оценки по отношению районов города

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Удельная цена					
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1	1	1	1	1
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89	0,82	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,80	0,82	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75	0,67	0,81
Удельная арендная ставка					
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1	1	1	1	1
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89	0,83	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,80	0,82	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75	0,66	0,80

2. Площадь объекта.

Расчет корректировки на площадь нежилого помещения

Корректировка на размер площади вносится, если площадь объекта отличается от площади объекта-аналога. Обоснование корректировки принято согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020 с. 215, т.102.

Таблица 24. Корректировка на площадь объектов торгово-офисного назначения

Площадь, кв.м.		Аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
Объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,706	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

3. Время продажи/предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. Для корректировки времени предложения можно воспользоваться индексами цен КО-ИНВЕСТ, выпуск 110, опубликованные в январе 2020 года, с. 100.

Таблица 25. Индексы изменения цен

Месяц, год	Фактические и прогнозные индексы к 01.01.91 г,	Прирост цен, % в квартал
Декабрь 19	125,330	2,130
Март 20	123,476	-1,480
Июнь 20	124,131	0,530
Сентябрь 20	124,756	0,503
Декабрь 20	125,438	0,475
Март 21	125,910	0,448

Значения прироста цен за период времени, в том числе, представленные в вышеприведенной таблице, рассчитаны по следующей формуле:

$$K_t = \left(\frac{I_1}{I_0} - 1 \right) \times 100\%, \quad \text{где}$$

K_t – значение прироста цен за период времени, %;

I_1 – индекс цен для объекта оценки;

I_0 – индекс цен для объекта аналога.

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Обоснование корректировки для офисно-торговой недвижимости принято согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020 с. 286-327.

Таблица 26. Скидки на торг. Активный рынок.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ,ТК,ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5.Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6.Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ,ТК,ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5.Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6.Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

Таблица 27. Скидки на торг. Не активный рынок.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	15,2%	14,1%	16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6%	18,1%
3. Торговые центры (ТЦ,ТК,ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1%	16,1%
4. Стрит-ритейл	15,6%	14,3%	16,9%
5.Объекты свободного назначения	15,7%	14,3%	17,2%
6.Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5%	19,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	13,7%	12,6%	14,8%

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	14,1%	16,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	12,9%	14,9%
4. Стрит-ритейл	13,9%	12,7%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	13,0%	16,1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,5%	13,4%	17,5%

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

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

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

- получение покупателем кредита у финансовой структуры для аренды объектов недвижимости;

- рассрочка платежа, предоставляемая арендодателем арендатору

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

7. Условия заключения договора аренды (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки арендной ставки при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией сдачи недвижимости в аренду. Размер корректировки индивидуален и рассчитывается на основе инструментов инвестиционного анализа.

8. Тип площади. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от типа площади. Обоснование корректировки для принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020 с. 237-238.

Таблица 28. Корректировка на тип площади

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади.	0,68	0,50	0,88

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

10. Наличие отдельного входа. Как правило стоимость офисно-торговых объектов зависит от наличия отдельного входа. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-

торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород –2020, с. 247.

Таблица 29. Корректировка на наличие отдельного входа

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом.	0,86	0,85	0,87
			0,79
			0,92

11. Этажность здания. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от этажности (этажа расположения) недвижимости: помещения на верхних этажах стоят дешевле помещений, расположенных на первом этаже. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. **Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.** Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород –2020, с. 243.

Таблица 30. Этаж расположения

Показатель	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Удельная цена/арендная ставка					
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70	0,59	0,77

12. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу). При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. Обоснование корректировки для принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. **Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.** Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород –2020, с. 257, 258.

Таблица 31. Корректировка на техническое состояние

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии.	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
			1,15
			1,30

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии.	1,21	1,20	1,22	1,14	1,29
Отношение удельной цены объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,72	0,74	0,66	0,80

13. Состояние отделки объекта. Корректировка на состояние отделки принята согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород –2020, с. 266-268.

Таблица 32. Корректировка на техническое состояние

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Отношение удельной арендной ставки объекта требующей капитального ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,79	0,81	0,74	0,88
Отношение удельной арендной ставки с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной арендной ставки с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24	1,14	1,31
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки объекта требующей капитального ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,81	0,80	0,82	0,74	0,87
Отношение удельной арендной ставки с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,88	0,87	0,88	0,82	0,93
Отношение удельной арендной ставки с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,24	1,23	1,26	1,16	1,33

14. Расположение относительно красной линии. Для объектов офисного назначения важно расположение относительно красной линии застройки. Корректировка принимается согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород –2020, с. 167-168.

Таблица 33. Скидки на расположение относительно красной линии

Показатель	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке	0,83	0,82	0,84	0,75	0,91

Показатель	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
такого же торгового объекта, расположенного на красной линии					
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81	0,72	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85	0,76	0,91

15. Тип парковки. Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород –2020, с. 201.

Таблица 34. Корректировка на доступ к объекту

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки, к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой.	0,91	0,90	0,91	0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой, к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой.	1,11	1,10	1,12	1,06	1,16

16. Инженерные коммуникации. Корректировка на материал основных конструкций принята согласно данным Статистики рынка недвижимости портала StatRielt⁶ и представлена в следующей таблице.

Таблица 35. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Показатель	Цена		
	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Неотапливаемые / отапливаемые здания и помещения	0,69	0,59	0,81
Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,85	0,91
Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,89	0,95
Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,93	0,97
Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,96	0,98

9.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Таким образом, к основным особенностям рынка недвижимости в Ивановской области, можно отнести следующие:

1. Снижение ВВП РФ по итогам 10 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,6% г/г. Основной вклад в усиление спада в октябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. Выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении в октябре сократился на -6,6% г/г. Выпуск обрабатывающих отраслей сократился на -4,4% г/г после восстановительной динамики в предшествующие месяцы. Объем строительных работ сохраняется на уровне предыдущего года. Темпы снижения оборота розничной торговли в октябре замедлились до -2,4% г/г с -3,0 % г/г в сентябре. Улучшение динамики наблюдалось

⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2227-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в октябре снизилась на 82,5 тыс. человек (с исключением сезонности – на 180,5 тыс. человек), при этом уровень безработицы не изменился по сравнению с сентябрем и составил 6,3 % от рабочей силы. Темпы роста заработных плат в сентябре ускорились в номинальном выражении до 6,0% г/г после 3,7% г/г в августе, в реальном выражении – до 2,2% г/г

2. В Ивановской области за 9 месяцев 2020 года по сравнению с январем - сентябрем 2019 года отмечен рост промышленного производства на 2,5%. Увеличение промышленного производства связано с ростом, в первую очередь, в обрабатывающих производствах на 2,2%, которые занимают 83% промышленного производства региона, ростом производства по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений на 27,2% (доля данной отрасли составляет 2,9% в промышленности региона) и ростом производства в добыче полезных ископаемых на 1,4% (удельный вес в промышленном производстве - 0,6%). Среди обрабатывающих производств рост произошел по 9 видам, при этом наибольший рост производства отмечен в следующих производствах: компьютеров, электронных и оптических изделий – на 56,2%; резиновых и пластмассовых изделий – на 37,6%; мебели – на 20,8%; прочей неметаллической минеральной продукции – на 10,3%; бумаги и бумажных изделий – на 8%. Наибольшее снижение наблюдалось по следующим видам обрабатывающих производств: автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 37,1%; по ремонту и монтажу оборудования - на 30,1%; электрического оборудования – на 16,6% и полиграфической деятельности - на 11,5%. ИПЦ в регионе вырос на 3,4% по отношению к январю – сентябрю 2019 года, в том числе на продовольственные - на 4,1%, на непродовольственные товары - на 3,6% и на услуги - на 2%; в сентябре к декабрю 2019 года рост инфляции составил 103,6%.

3. Рост арендных ставок на новые и вторичные объекты примерно одинаковый.

4. Среднее значение ставки арендной платы для торгово-офисных помещений составляет 480 рублей за квадратный метр в месяц. Медианное значение находится на уровне 450 рублей за квадратный метр в месяц.

5. Среднее значение стоимости 1 кв. м для торгово-офисных и свободного назначения помещений составляет 49970 рублей за квадратный метр. Медианное значение находится на уровне 50000 рублей за квадратный метр.

6. Главными ценообразующими факторами при продаже/сдаче в аренду зданий и помещений торгово-офисного назначения являются площадь объекта, оживленность прилегающих улиц, уровень пешеходной и транспортной доступности, близость объекта к культурно-историческому центру города близость, удобство и качество подъездных путей, возможность подключения к инженерным коммуникациям, время продажи/предложения, этаж расположение, наличие парковки. Величина арендной ставки одного квадратного метра зависит от площади помещения, объекты с меньшей площадью сдаются по более высокой цене.

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. (пункт 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Согласно п. 24 ФСО-7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. При расчете затратным необходимым условием является достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода при оценке недвижимости:

- 1) оценка затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта;
- 2) оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 3) расчет выявленных видов износа;
- 4) оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 5) расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки затрат на воспроизводство (замещение) на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Согласно п. 23 ФСО-7 «Оценка недвижимости» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт).
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой, оплате сделки, физических характеристиках, местонахождении и условиях продажи.
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условия продажи.

4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.

5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости оценки.

При расчете рыночной стоимости арендной платы при сдаче помещений в аренду используются основные подходы оценки.

Затратный подход позволяет определить минимальный размер денежных поступлений, необходимых для восстановления сдаваемого в аренду помещения.

В рамках доходного подхода следует определить размер арендных платежей, обеспечивающих разумную выгоду собственника недвижимости с учетом принципа наилучшего использования.

Анализ рынка аренды аналогичных помещений при использовании сравнительного подхода позволяет учесть существующий в городе уровень оцениваемого показателя.

Итоговая величина определяется после анализа результатов, полученных различными подходами и придания каждому удельного веса, определяющего вклад соответствующего подхода в итоговую величину стоимости объекта.

Выводы:

1. При расчете рыночной арендной платы используем сравнительный подход. Применение доходного подхода Оценщик считает нецелесообразным в связи с тем, что информация о доходности недвижимости косвенно заложена в показателях сравнительного подхода, а затратный подход, согласно ФСО-7, не используется при оценке частей объектов недвижимости, например, жилых и нежилых помещений.

2. При расчете рыночной стоимости объекта оценки используем доходный и сравнительный подходы к оценке, от затратного подхода обоснован отказ.

10.1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. В соответствии с пунктом 18 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", 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). Методы затратного подхода не учитывают такие факторы, как конъюнктурные колебания рынка, намерения инвесторов, местоположение объекта оценки, потенциальную доходность от его использования. При этом, рынок недвижимости торгово-офисного назначения Ивановской области умеренно развит, а объект оценки не является объектом недвижимости специального назначения, что позволяет произвести расчет стоимости объекта методами доходного и сравнительного подходов.

Согласно ФСО-7 затратный подход не используется при оценке частей объектов недвижимости, а 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. Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определением рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и

косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Выводы: Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода для объектов, стоимость которых может быть рассчитана методами сравнительного подхода.

10.2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

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

- методом прямой капитализации,
- методом дисконтирования денежных потоков,
- методом капитализации по расчетным моделям.

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

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

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

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

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

Руководствуясь положением ФСО №1, о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках доходного подхода следует определить размер арендных платежей, обеспечивающих разумную выгоду собственника недвижимости с учетом принципа наилучшего использования. Анализ рынка аренды аналогичных помещений позволяет учесть существующий в городе уровень оцениваемого показателя.

Ниже изложен порядок применения данных этапов. При определении рыночной стоимости методом капитализации по расчетным моделям соблюдается следующая последовательность действий:

1) Расчет ставки 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.

2) Расчет величины регулярного денежного потока с ожидаемой динамикой его изменения.

3) Расчет рыночной стоимости объекта оценки как частного прогнозного денежного потока и ставки капитализации.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижения которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Ставка капитализации для офисных и других общественных помещений и зданий, принимается на основе данных интернет-портала <https://statrielt.ru>.⁷

Для торговых помещений и зданий величина ставки капитализации принимается на уровне среднего значения в размере 12 %.

Расчет величины регулярного денежного потока

Для определения уровня доходности, обеспечиваемого объектами капитального строительства, произведем расчет потенциальной величины арендной платы за помещения, являющиеся объектом оценки.

Потенциальный валовый доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода используются рыночные данные и прогнозы риэлторов, оценщиков о величине и изменениях арендных ставок по аналогичным объектам.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S, \quad \text{где}$$

A – ставка арендной платы (годовая, месячная);

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь объекта).

Определим величину арендопригодной площади.

Таблица 36. Общая и арендопригодная площадь

Показатель	Общая площадь, кв.м	Коэффициент арендопригодной площади	Арендопригодные площади, кв.м
Нежилое помещение №89 на поэтажном плане – раздевалка, площадью 31,1 кв. м, расположенного в подвале (-6,600) здания по адресу: Российская Федерация, г. Иваново, пл.Пушкина, д.2	31,1	1,0	31,1

Для определения уровня доходности, обеспечиваемого объектами капитального строительства, произведем расчет потенциальной величины арендной платы.

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2371-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

Определение величины арендной платы

Определение арендной ставки определим методом сравнения продаж. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнения их с оцениваемыми и внесение соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемыми. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости.

Выбор объектов-аналогов

Согласно анализу рынка объекта оценки (раздел 9.3 Отчета) на дату оценки в г. Иваново к аренде предлагается достаточное количество объектов недвижимости офисно-торгового назначения.

Изначально на основе проведенного анализа рынка было выбрано 7 помещений, описание которых, а также соответствие их основным критериям подбора аналогов приведены в следующей таблице:

Таблица 37. Обоснование выбора аналогов

№	Описание аналога	Обоснование выбора
1	Помещение, площадью 21 кв.м Адрес: г. Иваново, ул. Ленинградская, 4И. Цена предложения: 400 руб./кв.м/мес. Сегмент рынка: офисное. Дата предложения: март 2021 г. Источник информации: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_21_m_1050585374	Помещение соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к торгово-офисным или свободного назначения помещениям, как и объект оценки. Объект-аналог имеет хорошую транспортную доступность. К зданию подведены все инженерные коммуникации. Дата предложения – март 2021 года, что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции. Уровень отделки объекта оценки и объекта-аналога соответствует торговому назначению. Однако, аналог расположен в спальном микрорайоне города, а объект оценки расположен в центральной части города. Поэтому корректировка на местоположение будет существенной. Объект-аналог не принимается для дальнейших расчетов.
2	Помещение, площадью 38 кв.м Адрес: г. Иваново, ул. Кузнецова, 11/38. Цена предложения: 400 руб./кв.м/мес. Сегмент рынка: офисное. Дата предложения: март 2021 г. Источник информации: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_38_m_2054527405	Помещение соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к торгово-офисным или свободного назначения помещениям, как и объект оценки. Объект-аналог имеет хорошую транспортную доступность. К зданию подведены все инженерные коммуникации. Дата предложения – март 2021 года, что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции. Уровень отделки объекта оценки и объекта-аналога соответствует торговому назначению. Однако, аналог расположен в спальном микрорайоне города, а объект оценки расположен в центральной части города. Поэтому корректировка на местоположение будет существенной. Объект-аналог не принимается для дальнейших расчетов.
3	Помещение, площадью 26 кв.м Адрес: г. Иваново, пр. Ленина, 98. Цена предложения: 442 руб./кв.м/мес. Сегмент рынка: свободного назначения. Дата предложения: март. 2021 г. Источник информации: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniy_ot_26_m_do_200_m_2069803290	Помещение соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к торгово-офисным или свободного назначения помещениям, как и объект оценки. Объект-аналог имеет хорошую транспортную доступность. К зданию подведены все инженерные коммуникации. Дата предложения – март 2021 года, что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции. Аналог расположен в историческом центре города с аналогичной инфраструктурой. Уровень отделки объекта оценки и объекта-аналога соответствует офисно - торговому назначению. Объект-аналог принимается для дальнейших расчетов.
4	Помещение, площадью 57 кв.м Адрес: г. Иваново, ул. К.Маркса, 8. Цена предложения: 650 руб./кв.м/мес. Сегмент рынка: свободного назначения.	Помещение соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к торгово-офисным или свободного назначения помещениям, как и объект оценки. Объект-аналог имеет хорошую транспортную доступность. К зданию подведены все инженерные коммуникации. Дата предложения – март 2021 года, что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках

№	Описание аналога	Обоснование выбора
	Дата предложения: март. 2021 г. Источник информации: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_57_m_2139146189	периода экспозиции. Аналог расположен в историческом центре города с аналогичной инфраструктурой. Уровень отделки объекта оценки и объекта-аналога соответствует офисно - торговому назначению. Объект-аналог принимается для дальнейших расчетов.
5	Помещение, площадью 9 кв.м Адрес: г. Иваново, м-он Московский, 14. Цена предложения: 556 руб./кв.м/мес. Сегмент рынка: торговое. Дата предложения: март 2021 г. Источник информации: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_torgovoe_pomeschenie_1981635423?src=bp_cat_alog	Помещение соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к торгово-офисным или свободного назначения помещениям, как и объект оценки. Объект-аналог имеет хорошую транспортную доступность. К зданию подведены все инженерные коммуникации. Дата предложения – март 2021 года, что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции. Уровень отделки объекта оценки и объекта-аналога соответствует торговому назначению. Однако, аналог расположен в спальном микрорайоне города, а объект оценки расположен в центральной части города. Поэтому корректировка на местоположение будет существенной. Объект-аналог не принимается для дальнейших расчетов.
6.	Помещение, площадью 130 кв.м Адрес: г. Иваново, ул. Степанова, 10. Цена предложения: 500 руб./кв.м/мес. Сегмент рынка: свободного назначения. Дата предложения: март. 2021 г. Источник информации: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_2088847980	Помещение соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к торгово-офисным или свободного назначения помещениям, как и объект оценки. Объект-аналог имеет хорошую транспортную доступность. К зданию подведены все инженерные коммуникации. Дата предложения – март 2021 года, что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции. Аналог расположен в историческом центре города с аналогичной инфраструктурой. Уровень отделки объекта оценки и объекта-аналога соответствует офисно - торговому назначению. Объект-аналог принимается для дальнейших расчетов.
7.	Помещение, площадью 141 кв.м Адрес: г. Иваново, ул. Красногвардейская, 5. Цена предложения: 400 руб./кв.м/мес. Сегмент рынка: свободного назначения. Дата предложения: март. 2021 г. Источник информации: https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_141_m_2128053405	Помещение соответствует объекту оценки по назначению, так как относится к торгово-офисным или свободного назначения помещениям, как и объект оценки. Объект-аналог имеет хорошую транспортную доступность. К зданию подведены все инженерные коммуникации. Дата предложения – март 2021 года, что подтверждает текущий уровень рыночных цен в рамках периода экспозиции. Аналог расположен в историческом центре города с аналогичной инфраструктурой. Уровень отделки объекта оценки и объекта-аналога соответствует офисно - торговому назначению. Объект-аналог принимается для дальнейших расчетов.

Исходя из проведенного анализа, в качестве объектов-аналогов были выбраны 3,4,6 и 7 помещения, соответствующие наиболее чувствительным ценовым факторам как назначение объекта, дата предложения (сделки), физические характеристики. В данном случае все объекты аналоги, так же, как и объект оценки, имеют торгово-офисное назначение, имеются сопоставимые физические характеристики.

Таблица 38. Описание объектов-аналогов для нежилых помещений

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniy_ot_26_m_do_200_m_2069803290	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_57_m_2139146189	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_2088847980	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_141_m_2128053405
Адрес объекта	г. Иваново, пр. Ленина, 98	г. Иваново, ул. Карла Маркса, 8	г. Иваново, ул. Степанова, 10	г. Иваново, ул. Красногвардейская, 5
Общая площадь, кв.м	26	57	130	141
Цена предложения, руб./кв.м./мес.	442	650	500	400
Качество прав	Аренда от собственника, наличие стандартных сервитутов, регистрация договора, прочие обременения не выявлены			
Обременения (ограничения) имущественных прав	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Обременение объекта договорами аренды	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Сервитуты	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Способ платежа	Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж
Коммунальные расходы	Арендная ставка не включает коммунальные расходы	Арендная ставка не включает коммунальные расходы	Арендная ставка не включает коммунальные расходы	Арендная ставка не включает коммунальные расходы
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	март.21	март.21	март.21	март.21
Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Район расположения	исторический центр города	исторический центр города	исторический центр города	исторический центр города
Качество окружения	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Транспортная доступность / подъездные пути	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Текущее использование	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Этаж / тип входа	1/ отд.вход	1/ нет отд.входа	1/ отд.вход	1/ отд.вход
Конструктивные характеристики	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми
Физическое состояние объекта	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии
Внутренняя отделка объекта	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется
Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Отопление, электроосвещение, водоснабжение, канализация, вентиляция, слаботочные устройства	Отопление, электроосвещение, водоснабжение, канализация, вентиляция, слаботочные устройства	Отопление, электроосвещение, водоснабжение, канализация, вентиляция, слаботочные устройства	Отопление, электроосвещение, водоснабжение, канализация, вентиляция, слаботочные устройства
Уровень операционных расходов	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Определение единицы сравнения

Типичным для рынка аренды зданий (нежилых помещений) удельным показателем является величина арендной платы, отнесенная к единице площади. В дальнейших анализах и расчетах используется единица сравнения – величина рыночной арендной платы за 1 (один) квадратный метр площади помещения в течение 1 (одного) года, то есть определяется рыночная арендная ставка за 1 кв.м./год/руб.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Корректировка на качество прав. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается с имущественными правами, со степенью обременения (ограничения) прав, наличием договоров аренды, а также частных и публичных сервитутов, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки. Имущественные права, наличие сервитутов, обременения договоров аренды у объекта оценки и аналогов одинаковые. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия финансирования включает в себя корректировку по способу платежа, условиям договора аренды и поправку на величину операционных расходов.

- *корректировка по способу платежа* у объекта оценки и объектов-аналогов аналогичные, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

- *корректировка на величину коммунальных расходов.* У объектов-аналогов, как и у объекта оценки коммунальные расходы не входят в арендную плату, корректировку не применяем.

Корректировка на условия аренды. Условия аренды - типичные, учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия аренды считается нецелесообразным.

Корректировка на условия рынка. Корректировка на условия рынка включает в себя корректировку время предложения/сделку, качество прав на помещение, корректировку на торг.

- *корректировка на время предложения.* Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (больше срока экспозиции объекта на рынке). Согласно п. 19 ФСО 1 «Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки». Сделки по объектам-аналогам были совершены в более ранние периоды в течение срока экспозиции, поэтому корректировка не производится.

- *корректировка на торг.* При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг. Величина корректировки на торг принимается в размере 8,2 %, что соответствует среднему значению скидки на торг для аренды торгово-офисных помещений активного рынка. Обоснование принятой корректировки отражено в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020, с.286, т.159.

Корректировка на местоположение включает в себя корректировку на район расположения, качество окружения, транспортную доступность.

- *корректировка на район расположения.* Оцениваемый объект расположен в историческом центре города, так же как и объекты –аналоги, корректировка не требуется.

- *корректировка на качество окружения.* Оцениваемый объект капитального строительства и объекты аналоги имеют одинаковое качество окружения – смешанную застройку. В ближайшем окружении помимо жилых домов расположены торгово-офисные и другие объекты социальной инфраструктуры. Корректировка не проводилась.

- *корректировка на транспортную доступность.* Оцениваемый объект и объекты аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Дороги рядом со всеми объектами-аналогами заасфальтированы и находятся в хорошем состоянии. Корректировка на транспортную доступность не производилась.

- *корректировка на наличие парковки.* Оцениваемый объект и объекты аналоги имеют стихийную парковку, корректировка не применялась.

Корректировка на текущее использование/тип площади. Стоимость объектов недвижимости зависит от назначения и использования объекта недвижимости. Объект оценки относится к объектам недвижимости офисно-торгового или свободного назначения, но используется как вспомогательное помещение - гардеробная. Все объекты-аналоги торгово-офисные или свободного назначения помещения, поэтому к ним применим корректировку на

тип помещения – 32%. Обоснование принятой корректировки отражено в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020, с.237, т.113.

Корректировка на физические характеристики включает в себя корректировку на этажность объекта, площадь, конструктивные характеристики, физическое состояние объекта, внутреннюю отделку, состояние инженерных коммуникаций.

- *корректировка на тип объекта.* Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки. Корректировка не применяется, поскольку объект оценки, как и объекты-аналоги являются встроенными помещениями в зданиях.

- *корректировка на наличие отдельного входа* - Объект оценки, как и объект-аналог №2 не имеет отдельного входа с улицы, к нему корректировку не применяем, а объекты-аналоги №1, №3, №4 имеют отдельный вход в помещение, к ним применим корректировку – 14%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020, с.248, т.123.

- *корректировка на площадь объекта.* Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной ставки аренды (1 кв. м) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением корректировки на площадь.

Корректировка на размер общей площади не вводится для аналога №1, поскольку площадь у него, как и у объекта оценки до 50 кв.м. Для аналогов №3, №4 корректировка составит -22%, поскольку площадь у них находится в диапазоне 125-300 кв. м и для аналога №2 корректировка составит -6%, поскольку площадь у него находится в диапазоне 50-125 кв. м. Обоснование корректировок отражено в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020, с.215, т.102.

- *корректировка на этаж расположения.* Объект оценки расположен в подвальном этаже здания, а все объекты-аналоги расположены на первых этажах, корректировка составит – 31%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020, с.244, т.117.

- *корректировка на техническое состояние конструктивных элементов.* Все объекты - аналоги находятся в хорошем состоянии, поэтому корректировку не применяем.

- *корректировка на состояние внутренней отделки.* Внесение корректировки на техническое состояние в большинстве случаев обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и оцениваемого объекта. Оцениваемый объект находится в хорошем состоянии. Все аналоги также находятся в хорошем состоянии, поэтому корректировку не вводим.

- *корректировка на системы инженерного оборудования.* Объект оценки, как и все аналоги имеют основные инженерные коммуникации, корректировку не вводим.

Корректировка на экономические характеристики включает в себя корректировку на уровень операционных расходов. Корректировка не вводится, так как уровень операционных расходов является типичным.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью не применяется ввиду отсутствия движимого имущества.

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:

$$K_i = \frac{1/(S_i + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}, \quad \text{где}$$

n – количество аналогов;

K_i – искомый коэффициент i-го аналога;

S_i – сумма процентных корректировок i-го аналога, для которого производится расчет, %/100;

i = 1, ..., n.

Таблица 39. Расчет весовых коэффициентов

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Сумма корректировок по модулю без учета корректировки на торг, %.	77,00%	69,00%	99,00%	99,00%
1/(1+S _i)	0,56497	0,59172	0,50251	0,50251
1/(1+S ₁) + 1/(1+S ₂) + ... + 1/(1+S _n)	2,161710			
Весовые коэффициенты	26,13532805%	27,37277433%	23,24594881%	23,24594881%

Таблица 40. Расчет арендной ставки для объекта оценки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniy_ot_26_m_do_200_m_2069803290	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_57_m_2139146189	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_2088847980	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_141_m_2128053405
Адрес объекта		г. Иваново, пл. Пушкина, д.2	г. Иваново, пр. Ленина, 98	г. Иваново, ул. Карла Маркса, 8	г. Иваново, ул. Степанова, 10	г. Иваново, ул. Красногвардейская, 5
Общая площадь, кв.м	кв. м.	31,1	26	57	130	141
Цена предложения, руб./кв.м./мес.	руб.		442	650	500	400
Корректировка на качество прав:						
<i>Качество прав</i>						
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		442	650	500	400
<i>Обременения (ограничения) имущественных прав</i>			Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		442	650	500	400
<i>Обременение объекта договорами аренды</i>			Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		442	650	500	400
<i>Сервитуты</i>			Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%

Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		442	650	500	400
Корректировка на условия финансирования:						
<i>Способ платежа</i>		Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		442	650	500	400
<i>Условия договора аренды</i>						
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		442	650	500	400
<i>Коммунальные расходы</i>		Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов
Корректировка, %	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		442	650	500	400
Корректировка на условия продажи:						
<i>Условия продажи</i>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		442	650	500	400
Корректировка на условия рынка:						
<i>Дата предложения / сделки</i>		мар.21	мар.21	мар.21	мар.21	мар.21
Коэффициент корректировки	к-т		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		442	650	500	400
<i>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</i>		Условия совершения сделок	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	%		-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
Корректировка, руб.	руб.		-36	-53	-41	-33
Скорректированная цена, руб.	руб.		406	597	459	367
Корректировка на местоположение:						
<i>Район расположения</i>		исторический центр города	исторический центр города	исторический центр города	исторический центр города	исторический центр города
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		406	597	459	367
<i>Качество окружения</i>		Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		406	597	459	367
<i>Транспортная доступность / подъездные пути</i>		Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%

Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		406	597	459	367
Корректировка на использование:						
<i>Текущее использование/тип площади</i>		Вспомогательные помещения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Корректировка, %	%		-32%	-32%	-32%	-32%
Корректировка, руб.	руб.		-130	-191	-147	-117
Скорректированная цена, руб.	руб.		276	406	312	250
Корректировка на физические характеристики:						
<i>Этажность / тип входа</i>		Подвал	Первый этаж	Первый этаж	Первый этаж	Первый этаж
Коэффициент корректировки	к-т	0,69	1	1	1	1
Корректировка, %	%		-31,0%	-31,0%	-31,0%	-31,0%
Корректировка, руб.	руб.		-86	-126	-97	-78
Скорректированная цена, руб.	руб.		190	280	215	172
<i>Наличие отдельного входа</i>		нет отдельного входа	отдельный вход	нет отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход
Коэффициент корректировки	к-т	0,86	1	0,86	1	1
Корректировка, %	%		-14,00%	0,00%	-14,00%	-14,00%
Корректировка, руб.	руб.		-27	0	-30	-24
Скорректированная цена, руб.	руб.		163	280	185	148
<i>Площадь</i>	кв.м.	31,10	26	57	130	141
Коэффициент корректировки	к-т		1,000	1,060	1,220	1,220
Корректировка, %	%		0%	6%	22%	22%
Корректировка, руб.	руб.		0	17	41	33
Скорректированная цена, руб.	руб.		163	297	226	181
<i>Конструктивные характеристики</i>			Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		163	297	226	181
<i>Физическое состояние объекта</i>		Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		163	297	226	181
<i>Внутренняя отделка объекта</i>		Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		163	297	226	181
<i>Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)</i>		Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		163	297	226	181

Корректировка на экономические характеристики:						
<i>Уровень операционных расходов</i>		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		163	297	226	181
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		163	297	226	181
Сумма корректировок по модулю	руб.		243,00	334,00	315,00	252,00
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг	%		77,00%	69,00%	99,00%	99,00%
$1/(1+Si)$			0,56497	0,59172	0,50251	0,50251
Весовые коэффициенты			26,13532805%	27,37277433%	23,24594881%	23,24594881%
Вклад в стоимость	руб.		43	81	53	42
Коэффициент вариации		0,28				
Среднее значение (цена 1 кв. м) без операционных расходов в месяц	руб.	219,00				

Таблица 41. Расчет годовой арендной платы за 1 кв. м помещений подвала

Среднее значение (цена 1 кв.м) без коммунальных расходов в месяц, руб.	Количество месяцев	Годовая арендная плата, руб./кв.м
219	12	2628

Таким образом, средневзвешенная величина базовой арендной ставки для офисно-торговых помещений без коммунальных расходов составляет 2628 руб. / в год

Расчет рыночной стоимости объекта методом по расчетным моделям

Определим **потенциальный валовый доход** путем умножения ставки арендной платы на арендопригодную объекта оценки и приносящего доход.

Рассчитаем величину потенциального валового дохода в следующей таблице:

Таблица 42. Потенциальный валовый доход (ПВД)

Помещения	Общая площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади, к-т	Арендопригодные площади, кв. м	Ставка, руб./ в год	ПВД, руб.
Нежилое помещение №89 на поэтажном плане – раздевалка, площадью 31,1 кв. м, расположенного в подвале (-6,600) здания по адресу: Российская Федерация, г. Иваново, пл.Пушкина, д.2	31,1	1,00	31,1	2628	81 731

Действительный валовой доход рассчитывается путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки объекта недвижимости. Данные потери определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке. Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. В г. Иваново имеется достаточное количество торгово-офисных помещений, предлагаемых к продаже и аренде. Коэффициент недозагрузки принимается на основе данных интернет-портала <https://statrielt.ru>.⁸

Для торговых помещений и зданий этот показатель принимается на уровне 14% (верхняя граница показателя для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки).

Таблица 43. Расчет действительного валового дохода

№	Наименование	Расчет	Единицы измерения	Значение показателя
1	Потенциальный валовый доход от единого объекта недвижимости	Произведение арендопригодной площади и расчетной величины арендной ставки	руб./год	81 731
2	Коэффициент недозагрузки	интернет-портала https://statrielt.ru	%	14,0%
3	Коэффициент загрузки	Единица минус коэффициент недозагрузки	%	86,0%
4	Валовый операционный доход	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и коэффициента загрузки	руб./год	70 289

Для расчета **чистого операционного дохода** валовый операционный доход уменьшается на величину операционных издержек. К операционным издержкам относятся среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану, на управление и заключение договоров аренды, оплату обслуживающего персонала, содержание территории и автостоянки, налога на имущества и налога на землю, страхование, расходы на замещение и т.д. Коммунальные платежи в состав операционных расходов не входят.

Процент операционных расходов определялся согласно данным интернет-портала <https://statrielt.ru>.⁹

Для торговых помещений и зданий этот показатель принимается на уровне 22% (нижняя граница показателя для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки).

Таблица 44. Расчет чистого операционного дохода

№	Наименование	Расчет	Единицы измерения	Значение показателя
1	Потенциальный валовый доход от единого объекта недвижимости	Произведение арендопригодной площади и расчетной величины арендной ставки	руб./год	81 731
2	Валовый операционный доход	интернет-портала https://statrielt.ru	руб./год	70 289
3	Операционные расходы	интернет-портала https://statrielt.ru	%	22,0
4	Операционные расходы	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и операционных расходов в процентах	руб./год	17 981
5	Чистый операционный доход	Валовый операционный доход минус операционные расходы	руб./год	52 308

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2371-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2371-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

Расчет стоимости помещения №89 на поэтажном плане доходным подходом представлен в следующей таблице:

Таблица 45. Расчет рыночной стоимости помещения №89 на поэтажном плане

№	Наименование	Расчет	Единицы измерения	Значение показателя
1	Чистый операционный доход	Валовый операционный доход минус операционные расходы	руб./год	52 308
2	Ставка капитализации для зданий	интернет-портала https://statrielt.ru	%	12,00%
5	Рыночная стоимость объекта капитального строительства	Рыночная стоимость объекта недвижимости, рассчитанная доходным подходом.	рублей	435 900

Таким образом, в соответствии с доходным подходом стоимость объекта на дату оценки составляет 435 900 рублей.

10.3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Выбор объектов-аналогов

Для подбора объектов-аналогов для помещений, входящих в объект оценки был произведен поиск предложений об аренде торгово-офисных помещений в г. Иваново.

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов будут использованные следующие элементы сравнения согласно п. 22, подпункт ФСО-7 «Оценка недвижимости»:

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

Для подбора объектов-аналогов для объекта оценки был произведен поиск предложений о продаже коммерческой недвижимости в г. Иваново.

В виде объектов-аналогов принимались объекты, сопоставимые по функциональному назначению с оцениваемым объектом – помещения офисно-торгового или свободного назначения.

Таблица 41. Сравнительный анализ объектов-аналогов по всем элементам сравнения

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Информация заказчика	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165_m_2068066724	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_187.4_m_2107036419	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1854_m_2099322772
Адрес объекта	г. Иваново, пл. Пушкина, 2	г. Иваново, ул. Демидова, 12	г. Иваново, ул. Почтовая, 19	г. Иваново, ул. Велижская, 10
Общая площадь, кв.м		3300000	6184200	5780000

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	31,1	165	187,4	185,4
Цена предложения, руб./кв.м		20 000	33 000	31 176
Качество прав:				
- имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
- обременения (ограничения) имущественных прав	Оценивается без учета обременений	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- обременение объекта договорами аренды	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- сервитуты		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка:				
- дата сделки / предложения	апр.21	апр.21	апр.21	мар.21
- качество прав на земельный участок в составе объекта	оформлено, собственность	оформлено, собственность	оформлено, собственность	оформлено, собственность
- Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение:				
- район расположения	Исторический центр города	Центры административных районов	Исторический центр города	Центры административных районов
- качество окружения	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
- Транспортная доступность / подъездные пути	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Физические характеристики:				
- Этажность	подвал	цоколь	подвал	цоколь
- Общая площадь, кв.м.	31,1	165	187,4	185,4
- Конструктивные характеристики	Кирпичные стены, перекрытия железобетонные	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми
- Физическое состояние объекта	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии
- Состояние внутренней отделки и необходимость проведения ремонта	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется
- Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны
Экономические характеристики:				
- уровень операционных расходов	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
- условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
- состав арендаторов	Отсутствуют	Нет информации	Нет информации	Нет информации
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Выбор единиц сравнения

В качестве основной размерной характеристики здания в кадастровых паспортах и свидетельствах о государственной регистрации прав собственности применяется в качестве единиц измерения 1 м^2 площади здания.

Учитывая изложенное выше, в качестве единицы сравнения для определения стоимости здания, являющегося объектом оценки, в рамках сравнительного подхода принимается цена 1 м^2 площади здания, так как данный показатель является основным количественным параметром для разноразмерных по площади зданий и помещений.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Корректировка на качество прав. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается с имущественными правами, со степенью обременения (ограничения) прав, наличием договоров аренды, а также частных и публичных сервитутов, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки. Имущественные права, наличие/отсутствие сервитутов, обременения договоров аренды у объекта оценки и аналогов одинаковые. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия финансирования включает в себя корректировку по способу платежа, условиям договора аренды и поправку на величину операционных расходов.

- *корректировка по способу платежа* у объекта оценки и объектов-аналогов аналогичные, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия аренды. Условия аренды - типичные, учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия аренды считается нецелесообразным.

Корректировка на условия рынка. Корректировка на условия рынка включает в себя корректировку время предложения/сделку, качество прав на помещение, корректировку на торг.

- *корректировка на время предложения.* Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее сроку экспозиции объекта на рынке). Согласно п. 19 ФСО 1 «Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки». Сделки по объектам-аналогам были совершены в более ранние периоды в течение срока экспозиции, поэтому корректировка не производится.

- *корректировка на торг.* При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг. Величина корректировки на торг принимается в размере 8,9 %, что соответствует среднему значению скидки на торг для торгово-офисных помещений активного рынка. Обоснование принятой корректировки отражено в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020, с.286, т.159.

Корректировка на местоположение включает в себя корректировку на район расположения, качество окружения, транспортную доступность.

- *корректировка на район расположения.* Оцениваемый объект расположен в центре города, так же, как и объект –аналог №2, к нему корректировка не применяется. А объекты-аналоги №1 и №3, расположены в центрах административных районов города, к ним применим корректировку -13,6% ($1/0,88*100$), согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020, с.148, т.54.

- *корректировка на качество окружения.* Оцениваемый объект капитального строительства и объекты аналоги имеют одинаковое качество окружения – смешанную застройку. В ближайшем окружении помимо жилых домов расположены торгово-офисные и другие объекты социальной инфраструктуры. Корректировка не проводилась.

- *корректировка на транспортную доступность.* Оцениваемый объект и объекты аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Дороги рядом со всеми объектами-аналогами заасфальтированы и находятся в хорошем состоянии. Корректировка на транспортную доступность не производилась.

- *корректировка на наличие парковки.* Оцениваемый объект и объекты аналоги имеют стихийную парковку, корректировка не применялась.

Корректировка на текущее использование/тип площади. Стоимость объектов недвижимости зависит от назначения и использования объекта недвижимости. Объект оценки относится к объектам недвижимости офисно-торгового или свободного назначения, но используется как вспомогательное помещение - гардеробная. Все объекты-аналоги торгово-офисные или свободного назначения помещения, поэтому к ним применим корректировку на тип помещения – 32%. Обоснование принятой корректировки отражено в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020, с.237, т.113.

Корректировка на физические характеристики включает в себя корректировку на этажность объекта, площадь, конструктивные характеристики, физическое состояние объекта, внутреннюю отделку, состояние инженерных коммуникаций.

- *корректировка на тип объекта.* Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки. Корректировка не применяется, поскольку объект оценки, как и объекты-аналоги являются встроенными помещениями в зданиях.

- *корректировка на наличие отдельного входа* - Объект оценки не имеет отдельного входа с улицы, а все объекты-аналоги имеют отдельный вход в помещение, к ним применим корректировку – 14%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020, с.248, т.123.

- *корректировка на площадь объекта.* Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной ставки аренды (1 кв. м) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением корректировки на площадь.

Корректировка на размер общей площади для всех аналогов составит -22%, поскольку площадь у них находится в диапазоне 125-300 кв. м, а у объекта оценки площадь менее 50 кв. м. Обоснование корректировок отражено в Справочнике оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020, с.215, т.102.

- *корректировка на этаж расположения.* Объект оценки расположен в подвальном этаже здания, как и объект-аналог №2, к нему корректировку не применяем, а объекты-аналоги №1, №3 расположены в цокольном этаже здания, корректировка составит – 22,5% $(1-(0,69/0,89)*100$, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и

сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020, с.244, т.117.

- *корректировка на техническое состояние конструктивных элементов.* Все объекты - аналоги находятся в хорошем состоянии, поэтому корректировку не применяем.

- *корректировка на состояние внутренней отделки.* Внесение корректировки на техническое состояние в большинстве случаев обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и оцениваемого объекта. Оцениваемый объект находится в хорошем состоянии. Все аналоги также находятся в хорошем состоянии, поэтому корректировку не вводим.

- *корректировка на системы инженерного оборудования.* Объект оценки, как и все аналоги имеют основные инженерные коммуникации, корректировку не вводим.

Корректировка на экономические характеристики включает в себя корректировку на уровень операционных расходов. Корректировка не вводится, так как уровень операционных расходов является типичным.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью не применяется ввиду отсутствия движимого имущества.

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:

$$K_i = \frac{1/(S_i + 1)}{1/(S_1 + 1) + 1/(S_2 + 1) + \dots + 1/(S_n + 1)}, \quad \text{где}$$

n – количество аналогов;

K_i – искомый коэффициент i-го аналога;

S_i – сумма процентных корректировок i-го аналога, для которого производится расчет, %/100;

i = 1, ..., n.

Таблица 46. Расчет весовых коэффициентов

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг (S _i), %/100	104,10%	68,00%	104,10%
1/(1+S _i)	0,4900	0,5952	0,4900
1/(1+S ₁) + 1/(1+S ₂) + ... + 1/(1+S _n)		1,5752	
Весовые коэффициенты, %	31,10716%	37,78568%	31,10716%

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом представлен в следующей таблице:

Таблица 47. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		Информация заказчика	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_165_m_2068066724	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_187.4_m_2107036419	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1854_m_2_099322772
Адрес объекта		г. Иваново, пл. Пушкина, 2	г. Иваново, ул. Демидова, 12	г. Иваново, ул. Почтовая, 19	г. Иваново, ул. Велижская, 10
Цена предложения	руб.		3300000	6184200	5780000
Площадь помещения	м ²	31,1	165	187,4	185,4
Цена за единицу общей площади	руб./м ²		20 000	33 000	31 176
Корректировки:					
Право собственности		в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Корректировка на полноту права	%		0%	0%	0%

Корректировка на полноту права	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		20 000	33 000	31 176
Дата сделки/предложения		апр.21	апр.21	апр.21	мар.21
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		20 000	33 000	31 176
Корректировка на торг			предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	%		-8,9%	-8,9%	-8,9%
Корректировка, руб.	руб.		-1 780	-2 937	-2 775
Скорректированная цена, руб.	руб.		18 220	30 063	28 401
Корректировка на район расположения		Исторический центр города	Центры административных районов	Исторический центр города	Центры административных районов
Коэффициент корректировки	к-т	1	0,88	1	0,88
Корректировка, %	%		13,6%	0,0%	13,6%
Корректировка, руб.	руб.		2 478	0	3 863
Скорректированная цена, руб.	руб.		20 698	30 063	32 264
Корректировка на качество окружения		Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		20 698	30 063	32 264
Корректировка на транспортную доступность		Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		20 698	30 063	32 264
Корректировка на текущее использование		МОП	Свободного назначения (торгово-офисное)	Свободного назначения (торгово-офисное)	Свободного назначения (торгово-офисное)
Корректировка, %	%		-32%	-32%	-32%
Корректировка, руб.	руб.		-6 623	-9 620	-10 324
Скорректированная цена, руб.	руб.		14 075	20 443	21 940
Тип объекта оценки		помещение	помещение	помещение	помещение
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1	1
Корректировка, %	%		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		14 075	20 443	21 940
Корректировка на этажность		подвал	цоколь	подвал	цоколь
Коэффициент корректировки	к-т	0,69	0,89	0,69	0,89
Корректировка, %	%		-22,5%	0,0%	-22,5%
Корректировка, руб.	руб.		-3 167	0	-4 937
Скорректированная цена, руб.	руб.		10 908	20 443	17 003
Тип входа		нет отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Коэффициент корректировки	к-т	0,86	1	1	1
Корректировка, %	%		-14,0%	-14,0%	-14,0%
Корректировка, руб.	руб.		-1 527	-2 862	-2 380
Скорректированная цена, руб.	руб.		9 381	17 581	14 623
Площадь	м ²	31,1	165	187,4	185,4
Коэффициент корректировки	к-т	1	1,22	1,22	1,22

Корректировка на площадь	%		22,00%	22,00%	22,00%
Корректировка на площадь	руб.		2 064	3 868	3 217
Скорректированная цена	руб.		11 445	21 449	17 840
Конструктивное исполнение		стены кирпичные, перекрытия железобетонные	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми
Корректировка на конструктивное исполнение	%		0%	0%	0%
Корректировка на конструктивное исполнение	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		11 445	21 449	17 840
Техническое состояние конструктивных элементов		Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка на техническое состояние	%		0%	0%	0%
Корректировка на техническое состояние	руб.		0	0	0
Корректировка на техническое состояние	руб.		11 445	21 449	17 840
Состояние внутренней отделки и необходимость проведения ремонта		Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется
Корректировка на состояние внутренней отделки	%		0%	0%	0%
Корректировка на состояние внутренней отделки	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		11 445	21 449	17 840
Инженерные коммуникации		все	все	все	все
Корректировка, %	%		0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		11 445	21 449	17 840
Сумма корректировок по модулю	руб.		15859,00	16350,00	24721,00
Сумма процентных корректировок по модулю, без учета корректировки на торг	%		104,10%	68,00%	104,10%
$1 / (1 + Si)$			0,4900	0,5952	0,4900
Весовые коэффициенты			31,10716%	37,78568%	31,10716%
Вклад в стоимость среднего значения	руб.		3 560	8 105	5 550
Коэффициент вариации		0,300			
Среднее значение (цена 1 кв.м)	руб.	17 215			
Рыночная стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода	руб.	535 387			

Таким образом, в соответствии со сравнительным подходом, стоимость объекта на дату оценки составляет 535 387 рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

11.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 45. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Наименование объектов	Площадь, кв.м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Нежилое помещение №89 на поэтажном плане – раздевалка, площадью 31,1 кв. м, расположенного в подвале (-6,600) здания по адресу: Российская Федерация, г. Иваново, пл. Пушкина, д.2	31,1	Не применялся	435 900	535 387

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

Метод анализа иерархии является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод анализа иерархии состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшем представлении суждений по парным сравнениям. В результате определяются численные значения интенсивности взаимодействия элементов в иерархии. Структурирование проблемы согласования результатов и представление ее в виде иерархии. Иерархия строится с вершины, через промежуточные уровни, к набору альтернатив.

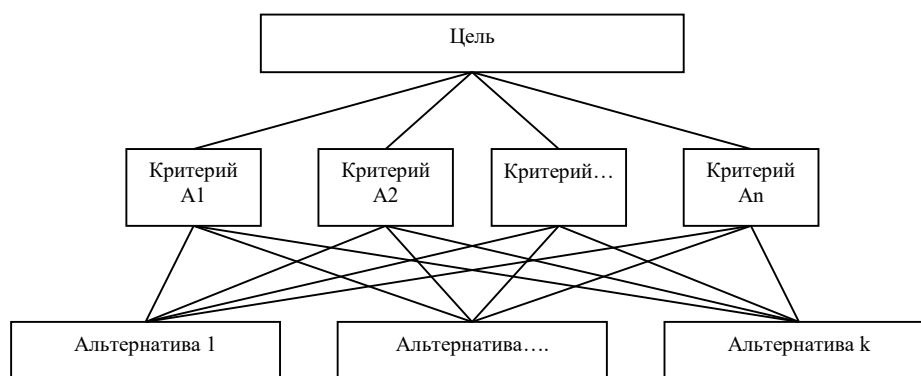


Рисунок 5. Метод анализа иерархий

- верхний уровень - цель (определение рыночной стоимости объекта);
- промежуточный уровень - критерии согласования.
- нижний уровень - набор альтернатив (результаты, полученные затратным - З, доходным – Д, сравнительным - С подходами).

Оценщиком принимались четыре наиболее значимых критерия А1, А2, А3, А4.

С помощью критериев: А1, А2, А3, А4, определялись весовые значения каждого из подходов, используемых при оценке:

А1) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца;

А2) тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

А3) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

А4) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (производительность, техническое состояние, мощность).

Построение матрицы сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет значений приоритетов (весов) критериев.

В методе анализа иерархий элементы сравниваются попарно по отношению к их воздействию на рассматриваемую характеристику.

На данном этапе попарно сравниваем критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Для расчета стоимости объекта оценки использовались только затратный и сравнительный подходы, которые и учитываются при согласовании

Элементом этой матрицы $\alpha(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности (относительной важности) от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $\alpha(i,j) = \beta$, то при сравнении второго фактора j с первым - i получаем $\alpha(j,i) = 1/\beta$.

Таблица 48. Матрица сравнения критериев по отношению к их воздействию на общую для них цель и расчет весов критериев

КРИТЕРИИ	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора	Тип, качество, обширность данных на основе которых	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (A4) (местонахождение,	Значение критерия	Вес критерия
Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца (A1)	1	1/2	1	1/3	0,63734	0,14323
Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ (A2)	2	1	1	1/3	0,90133	0,20256
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (A3)	1	1	1	1/2	0,84090	0,18898
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (A4)	3	3	2	1	2,07014	0,46523
Итого					4,44971	1,0000

В данной таблице наибольший вес присвоен критерию A4, поскольку он отражает способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Критерий A4 в сравнении с критерием A1 имеет важность в 3 балла по шкале интенсивности. Следовательно, критерию A1 присваивается 1 балл, а критерию A4 3 балла, поэтому показатель i будет равен 1/3 (приоритет в пользу показателя A4).

Следующим по важности является критерий A2, поскольку стоимость имущества, прежде всего, должна быть отражена в качестве и обширности данных предоставленных с учетом внешней среды и специфических особенностей объекта оценки. Применен промежуточное значение в 2 балла по шкале интенсивности. Следовательно, критерию A1 присваивается 1 балл, а критерию A2 – 2 балла, поэтому показатель i будет равен 1/2 (приоритет в пользу показателя A2).

Далее по важности являются критерии А3 и А1, поскольку стоимость имущества, в том числе, должна быть отражена в возможности отразить действительные намерения потенциального инвестора и конъюнктурные колебания, т.е. колебания наиболее вероятной цены, по которой данный объект экспертизы может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией. Применен показатель в 1 балл, что говорит о равной важности критериев А3 и А1.

Построение матриц сравнения альтернатив по отношению к каждому из критериев и расчет весов альтернатив

На данном этапе попарно сравниваем альтернативы по каждому из критериев. Система парных сравнений приводит к результату, который также представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Таблица 49. Критерий А1 – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	1/3	0,577350	0,250000
Доходный подход	3	1	1,732051	0,750000
Итого	4,00	1,33	2,309401	1,000000

Подход	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца
Сравнительный подход	Низкий приоритет
Доходный подход	Высокий приоритет

Доходный подход основан на ожидании инвесторов доходов от объекта оценки, поэтому доходный подход имеет более приоритет над сравнительным подходом. Это связано с тем, что доходный подход используется для оценки доходной недвижимости, а также основан на принципе ожидания, который заключается в определении стоимости объекта, приносящего доход, текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет. Поэтому при сравнении сравнительного и доходного подходов выбираем умеренное превосходство сравнительного подхода. Присваиваем 1 балл по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 3 балла в пользу доходного подхода, поэтому показатель i будет равен $1/3$.

Таблица 50. Критерий А2 – тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	2	1,41421	0,6667
Доходный подход	1/2	1	0,70711	0,3333
Итого	1,50	3,00	2,12132	1,0000

Подход	Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ
Сравнительный подход	Высший приоритет
Доходный подход	Низший приоритет

Сравнительный подход основан на сравнении объекта оценки с аналогами, которые в настоящее время экспозиционируются на открытом рынке. Доходный подход основан на прогнозных данных, которые могут измениться с изменением экономических условий хозяйствования, поэтому подход имеет более низкий приоритет по сравнению со сравнительным подходом.

При сравнении сравнительного и доходного подходов выбираем промежуточное значение в 2 балла в пользу сравнительного подхода. Присваиваем 2 балла по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 1 балл в пользу доходного подхода, поэтому показатель i будет равен $2/1=2$.

Таблица 51. Критерий А3 – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	2	1,4142	0,66667
Доходный подход	1/2	1	0,7071	0,33333
Итого	2	3	2,1213	1,0000

Подход	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания
Сравнительный подход	Высокий приоритет
Доходный подход	Низкий приоритет

Конъюнктурные колебания на рынке учитывает сравнительный подход, который в данной критерии имеет наивысший приоритет. В зависимости от экономических условий хозяйствования, состояния финансового рынка, стоимости денег и других факторов отражает стоимость объекта оценки. По сравнению с доходным подходом сравнительный подход имеет умеренное превосходство, так как при изменении состояния экономики меняются прогнозные индексы цен, а также стоимость денежных средств на финансовом рынке, что отражается на ставках дисконта и капитализации.

При сравнении сравнительного и доходного подходов выбираем промежуточное значение в 2 балла в пользу сравнительного подхода. Присваиваем 2 балла по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 1 балл в пользу доходного подхода, поэтому показатель i будет равен $2/1=2$.

Таблица 52. Критерий А4 – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес приоритета	Нормализованные оценки вектора приоритета
Сравнительный подход	1	1	1,0000	0,5000
Доходный подход	1	1	1,0000	0,5000
Итого	2,0000	2,0000	2,0000	1,0000

Подход	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость
Сравнительный подход	Равный приоритет
Доходный подход	Равный приоритет

Сравнительный подход в большей степени учитывает специфические особенности объекта оценки в настоящий момент времени. При сравнении объекта оценки с аналогами проводятся корректировки, учитывающие местоположение, размер, доходность объекта. Доходный подход также учитывает потенциальную доходность объекта оценки и другие параметры, влияющие на стоимость объекта. Поэтому при сравнении сравнительного и доходного подходов был выбран равный приоритет подходов.

При сравнении сравнительного и доходного подходов был выбран равный приоритет обоих подходов. Присваиваем 1 балл по шкале относительности в пользу сравнительного подхода и 1 балл в пользу доходного подхода, поэтому показатель i будет равен $1/1=1$.

Расчет весов подходов Определение итоговых весов по каждому подходу

Итоговое согласование результатов представлено ниже в таблице. Итоговый результат равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 53. Расчет итоговых весов по каждому подходу

Подходы	Критерии				Итоговый вес подхода при согласовании стоимости
	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора, покупателя и продавца (А1)	Тип, качество, обширность данных на основе которых проводится анализ (А2)	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (А3)	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (А4)	
	Численное значение вектора приоритета				
	0,143	0,203	0,189	0,465	
Сравнительный подход	0,2500	0,6667	0,6667	0,5000	0,529
Доходный подход	0,7500	0,3333	0,3333	0,5000	0,471
ИТОГО	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется как взвешенная, полученная каждым из подходов стоимость, результаты согласования приведены в таблицах ниже.

Таблица 54. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объектов	Стоимость (руб.)	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, руб.
Затратный подход	0	0,0	0
Доходный подход	435 900	0,471	205 309
Сравнительный подход	535 387	0,529	283 220
Средневзвешенная стоимость			488 529
Округленно			490 000

Таким образом, приходим к выводу о том, что:

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №89 НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ – РАЗДЕВАЛКА, ПЛОЩАДЬЮ 31,1 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫМ В ПОДВАЛЕ (-6,600) ЗДАНИЯ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, Г. ИВАНОВО, ПЛ. ПУШКИНА, Д.2, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, СОСТАВЛЯЕТ:

490 000 (ЧЕТЫРЕСТА ДЕВЯНОСТО ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ.

12. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Отказ от использования затратного подхода.

Согласно ФСО-7 затратный подход не используется при оценке частей объектов недвижимости, например жилых и нежилых помещений, а применение доходного подхода оценщик считает нецелесообразным в связи с тем, что информация о доходности недвижимости косвенно заложена в показателях сравнительного подхода

В этих условиях результат сравнительного подхода наиболее корректно отражает рыночный потенциал объекта на рынке.

Выводы: В результате, оценщик принял решение отказаться от затратного подхода в пользу сравнительного, как более достоверно отражающего реальную рыночную стоимость объекта оценки.

12.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех чистых будущих доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продаж.

Выводы: В данном Отчете для оценки рыночного годового размера арендной платы за 1 кв. м нежилого помещения использовался сравнительный подход. Применение доходного подхода Оценщик считает нецелесообразным в связи с тем, что информация о доходности объекта оценки косвенно заложена в показателях сравнительного подхода.

12.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Рыночная стоимость недвижимости по этому подходу определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В качестве базы используются цены за аренду 1 кв. м аналогичных помещений, выступавших на рынке недвижимости в качестве предмета сделки см. раздел 10.2).

Таблица 55. Расчет годовой арендной платы за 1 кв. м помещений подвала

Среднее значение (цена 1 кв.м) без коммунальных расходов в месяц, руб.	Количество месяцев	Годовая арендная плата, руб./кв.м
219	12	2628

Таблица 56. Расчет годовой арендной платы за оцениваемое помещение, расположенное в подвальном помещении

Годовая арендная плата, руб./кв.м	Площадь помещений, кв.м	Годовая арендная плата за помещение, руб.
2628	31,1	81731

Таким образом, приходим к выводу о том, что:

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В ГОД С НДС, БЕЗ КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ НЕЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ №89 НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ – РАЗДЕВАЛКА, ПЛОЩАДЬЮ 31,1 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫМ В ПОДВАЛЕ (-6,600) ЗДАНИЯ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, Г. ИВАНОВО, ПЛ. ПУШКИНА, Д.2, РАССЧИТАННАЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, СОСТАВЛЯЕТ:

81 731 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА СЕМЬСОТ ТРИДЦАТЬ ОДИН) РУБЛЬ.

Справочные показатели:

РЫНОЧНАЯ ГОДОВАЯ СТОИМОСТЬ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ 1 КВ. М НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ГОД С НДС, БЕЗ КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ПОДВАЛЕ (-6,600) ЗДАНИЯ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, Г. ИВАНОВО, ПЛ. ПУШКИНА, Д.2, РАССЧИТАННАЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:

2628 (ДВЕ ТЫСЯЧИ ШЕСТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ВОСЕМЬ) РУБЛЕЙ.

12.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

Расчет весов подходов

Определение итоговых весов по каждому подходу

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов (статистических, средневзвешенной и др.), а также целей оценки. В данном случае был использован только один подход к оценке – сравнительный, результат которого получает вес, равный 1.

12.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная годовая арендная плата оцениваемого объекта определяется как средневзвешенная, полученная каждым из подходов стоимость, результаты согласования приведены в таблице ниже.

Таким образом, результаты оценки могут быть сведены в следующей таблице:

Таблица 57. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Стоимость (руб./кв.м в год)	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, (руб./кв.м в год)
За затратный подход	0	0,00	0
Доходный подход	0	0,00	0
Сравнительный подход	81 731	1,00	81 731
Средневзвешенная стоимость			81 731

Таким образом, приходим к выводу о том, что:

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В ГОД С НДС, БЕЗ КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ НЕЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ №89 НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ – РАЗДЕВАЛКА, ПЛОЩАДЬЮ 31,1 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫМ В ПОДВАЛЕ (-6,600) ЗДАНИЯ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, Г. ИВАНОВО, ПЛ. ПУШКИНА, Д.2, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, СОСТАВЛЯЕТ:

81 731 (ВОСЕМЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА СЕМЬСОТ ТРИДЦАТЬ ОДИН) РУБЛЬ.

Справочные показатели:

РЫНОЧНАЯ ГОДОВАЯ СТОИМОСТЬ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ 1 КВ. М НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ГОД С НДС, БЕЗ КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ПОДВАЛЕ (-6,600) ЗДАНИЯ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, Г. ИВАНОВО, ПЛ. ПУШКИНА, Д.2, ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:

2628 (ДВЕ ТЫСЯЧИ ШЕСТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ВОСЕМЬ) РУБЛЕЙ.

**Оценщик,
Член Ассоциации «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет»**

Астраханцев Г.В.

Директор ООО «Асэксперт»

Астраханцев Г.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Объявления, использованные в рамках доходного подхода.

Аналог 1.

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniy_ot_26_m_do_200_m_2069803290

Аренда помещений от 26 м² до 200 м²

11 500 Р в месяц
залог 11 500 Р

8 962 167-30-41

Написать сообщение

Алексей
Пользователь
На Avito с февраля 2019
Завершено 4 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2069803290 | 1795 (+7)

Площадь: 30 м²

Ивановская область, Иваново, пр-т Ленина, 96
р-н Октябрьский

Помещение универсального назначения, 26 м², возможно увеличить до 50 м², левая линия, отдельный вход, новый интерьер: под магазин, офис, салон. Бытовая утварь, пункт выдачи интернет-магазинов, провозятся объекты все коммуникации, парковка, место под рекламу и вывеску на фасаде, семейный центр города, парковка, рядом остановка общественного транспорта "площадь Ленина". Благоустроенная площадь Ленина с фонтанами и зоной отдыха горожан, максимальный в городе автомобильный (центральная магистраль в центре - проспект Ленина); вышней пешеходный трамвай, Рядом Областной госпиталь ветеранов войны (центральное медицинское учреждение (отоларингологического профиля), поликлиника (Никольская, Шадрин), медицинские центры (центр профилактической медицины, ситилаб, поликлиника МБД и другие), супермаркеты: сетевые продукты, красное и белое Островия, вышняя линия, ливинки) и прокатерия-кафе, уют, теплота (свечи, лампы), салоны (сложная световая, тактильная) массаж, рестораны, кафе, буфет, сувенирные магазины, административные

Аналог 2. https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_57_m_2139146189

Свободного назначения, 57 м²

37 050 Р в месяц
залог 37 050 Р

8 910 985-55-52

Написать сообщение

Юлия
Арендодатель
На Avito с ноября 2017
Завершено 60 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2139146189 | 339 (+4)

Площадь: 57 м²

Ивановская область, Иваново, ул. Карла Маркса, 8
р-н Октябрьский

Офисный центр «Панорама» - расположен на 1-3 этажах одноименного многоквартирного жилого дома по адресу г. Иваново, ул. Карла Маркса д.8, в квартале, ограниченном улицами Карла Маркса, пр. Ленина, пер. Пограничный и ул. Октябрьская. Общая площадь центра 2200 м².

В шаговой доступности находятся крупные торговые центры: ТЦ "Никольский", ТЦ "Кулеский", МФЦ, гипермаркет "Лента"; железнодорожный вокзал, Макдональдс и т.д.

Первая линия.

Панорамные витражи.

Планировочные решения под Ваши цели и задачи (возможны как кабинетная система, так и open space).

Аналог 3. https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_2088847980

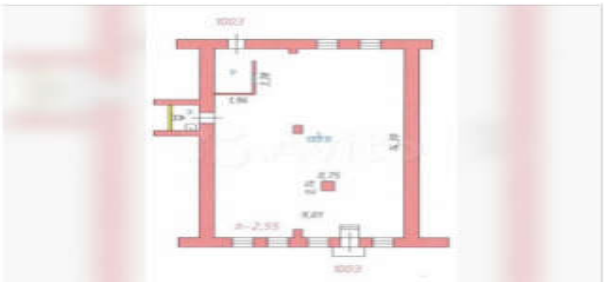
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижки Поиск по объявлениям **Иваново**

Иваново Снять Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 130 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 22 марта в 22:19



Назад Следующее

65 000 Р в месяц
залог 65 000 Р

8 915 810-81-12

Написать сообщение

Управляющий
Компания
На Avito с августа 2012

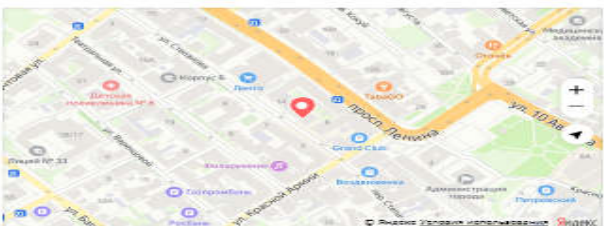
Подписаться на продавца

Сопричастное лицо
Алексей

№ 2088847980, 453 (+7)

Площадь: 130 м²

Ивановская область, Иваново, ул. Степанова, 10
р-н Фрунзенский



Сдам в аренду помещение в центре города, с отдельным входом и центральными коммуникациями. Электроэнергия 35 кВт. Помещение отлично подойдет для организации сап центра, офиса (с возможностью организации оупл врасе), гостиницы, салона красоты или кафе (Пекарня, кондитерская). Более подробно по телефону. Коммунальные услуги в ставку не включены и оплачиваются отдельно по перевыставленным счетам.

Аналог 4. https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_141_m_2128053405

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижки Поиск по объявлениям **Иваново**

Иваново Снять Производственное помещение

Производство, 141 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 29 марта в 18:47

Назад Следующее

39 480 Р в месяц
залог 39 480 Р

8 915 810-91-19

Написать сообщение

Отзовит в течение дня

Максим
Компания
На Avito с ноября 2013
Завершено 52 объявления


2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2128053405, 144 (+10)

Площадь: 141 м²

Ивановская область, Иваново, Красногвардейская ул., 5
р-н Ленинский



Сдаётся в аренду нежилое помещение в центре города на первом этаже пятиэтажного дома с отдельным выходом на улицу. Хорошее состояние, все коммуникации, газовое отопление, удобный подъезд автотранспорта и пешеходная доступность. Под швейную ателье, мастерскую, офис, студию, магазин, салон.

Объявления, использованные в рамках сравнительного подхода.


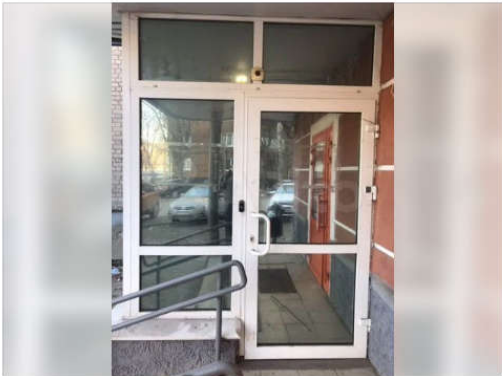
Аналог 1.

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165_m_2068066724

Иваново · Купить · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 165 м² 3 300 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 2 апреля в 12:56



Площадь: 165 м²

Ивановская область, Иваново, ул. Демидова, 12
р-н Октябрьский [Показать карту](#)

Помещение (цокольный этаж) с отдельным входом. В помещении 7 офисных кабинетов, туалет (есть комната под душевую). При желании перегородки можно демонтировать и будет свободная площадь. Можно также использовать под магазин, кафе, компьютерный клуб и т.д. Сверху, на 1 этаже, помещение не жилое. Имеется охранно-пожарная сигнализация, вытяжка. 200 метров до серебряного города. Подойдёт как арендный бизнес, есть желающие снять в аренду по кабинетам.

8 915 813-61-97

[Написать сообщение](#)

Александр
Частное лицо
На Авито с сентября 2012
Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



№ 2068066724 [4393 \(+9\)](#)

Аналог 2.

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_187.4_m_2107036419

Свободного назначения, 187.4 м² 33 000 ₽ за м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 4 апреля в 18:41



Площадь: 187.4 м²

Ивановская область, Иваново, Почтовая ул., 19
р-н Фрунзенский [Показать карту](#)

Продам помещение от собственника, расположено в подвале дома. Находится перекресток ул. Почтовая и ул. Багаева. Большой автомобильный трафик, освещение светодиодное, сигнализация, интернет, телефон. Все коммуникации (трубы пластиковые, батареи, сантехника ит.д.) новые. Эл. мощность 15 кВт. В настоящее время в помещении находится магазин "Структурные обои". Разумный торг. Возможна продажа как готовый бизнес.

8 903 888-00-00


[Написать сообщение](#)

Сергей
Частное лицо
На Авито с декабря 2017
Завершено 10 объявлений

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2107036419 [1496 \(+7\)](#)



33 000 € за м²

8 903 888-00-00

Написать сообщение

Сергей
Частное лицо
На Авито с декабря 2017
Завершено 10 объявлений

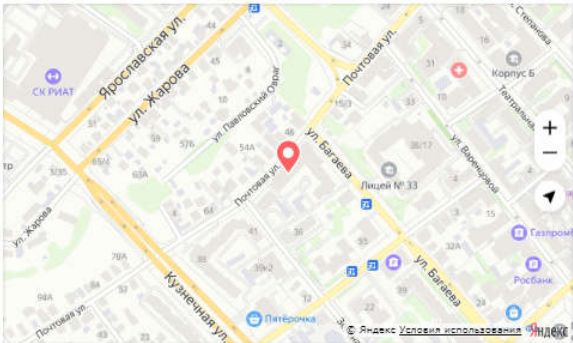
3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2107036419, 1498 (+9)

Площадь: 187.4 м²

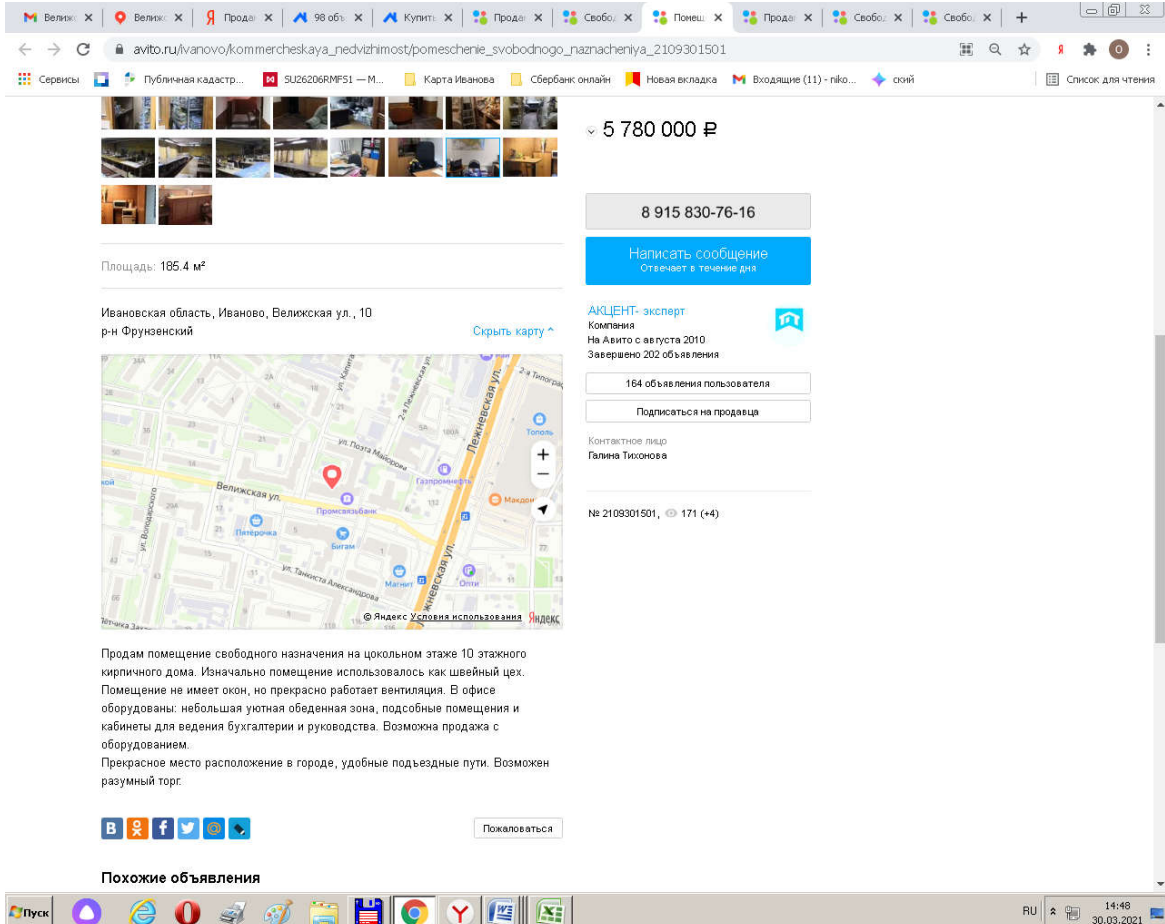
Ивановская область, Иваново, Почтовая ул., 19
р-н Фрунзенский



Продам помещение от собственника, расположено в подвале дома. Находится перекресток ул.Почтовая и ул. Багаева. Большой автомобильный трафик, освещение светодиодное, сигнализация, интернет, телефон. Все коммуникации (трубы пластиковые, батареи, сантехника итд.) новые. Эл.мощность 15 кВт. В настоящее время в помещении находится магазин "Структурные обои". Разумный торг. Возможна продажа как готовый бизнес.

Аналог 3.

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_98_m_212827554
1



5 780 000 €

8 915 830-76-16

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

АКЦЕНТ-эксперт
Компания
На Авито с августа 2010
Завершено 202 объявления

164 объявления пользователя

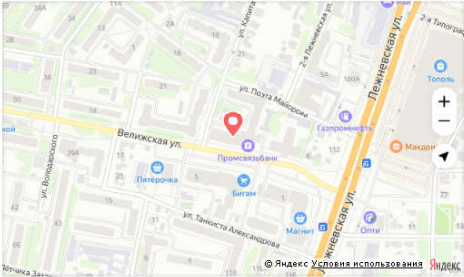
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Галина Тихонова

№ 2108301501, 171 (+4)

Площадь: 185.4 м²

Ивановская область, Иваново, Великая ул., 10
р-н Фрунзенский



Продам помещение свободного назначения на цокольном этаже 10 этажного кирпичного дома. Изначально помещение использовалось как швейный цех. Помещение не имеет окон, но прекрасно работает вентиляция. В офисе оборудованы: небольшая уютная обеденная зона, подсобные помещения и кабинеты для ведения бухгалтерии и руководства. Возможна продажа с оборудованием.
Прекрасное место расположение в городе, удобные подъездные пути. Возможен разумный торг.

Пожаловаться

Похожие объявления

Пуск 14:48 30.03.2021

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА

Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внутреннее помещение №89 на поэтажном плане



Фото 3. Внутреннее помещение №89 на поэтажном плане



Фото 4. Внутреннее помещение №89 на поэтажном плане



СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Справочник оценщика недвижимости-2020. (Факто-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика недвижимости-2020

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И
СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода

Полная версия

Нижний Новгород, июнь 2020

Справочник оценщика недвижимости-2020. (Факто-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов- оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-
оценщиков, усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 159

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0% - 10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6% - 10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9% - 9,8%
4. Стрит ритейл	9,8%	8,9% - 10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0% - 11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3% - 13,2%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3% - 8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7% - 9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4% - 9,0%
4. Стрит ритейл	8,7%	7,9% - 9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7% - 10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5% - 11,9%

286

Справочник оценщика недвижимости-2020. (Факто-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 160

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5% - 13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2% - 14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4% - 13,3%
4. Стрит ритейл	9,8%	5,0% - 14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9% - 15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0% - 17,5%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2% - 11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6% - 12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3% - 12,0%
4. Стрит ритейл	8,7%	4,4% - 13,1%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0% - 14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8% - 15,5%

287

Справочник оценщика недвижимости-2020. (Факто-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 54

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

148

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,78	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,66	0,80

149

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

167

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 69.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,74	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,75	0,91
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

168

12. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта и его частей

12.1. Элемент сравнения – функциональное назначение объекта

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, сформированные по результатам экспертного опроса, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок по объектам общего (универсального) назначения.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 155

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0,85	0,84	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения к удельной арендной ставке подобного специализированного объекта общественного питания	0,85	0,84	0,86

279

Справочник: оценка недвижимости-2020 (Факторы городской недвижимости и средние цены объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Пособие эксперта по оценке недвижимости-2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 156

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0.85	0.79	0.92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения к удельной арендной ставке подобного специализированного объекта общественного питания	0.85	0.78	0.91

Важная информация. Обращаем внимание, что в случае достаточного количества объектов-аналогов, совпадающих по назначению с объектом оценки, использовать данные по объектам иного назначения в качестве аналогов не рекомендуется.

Также отметим, что **результаты обработки рыночных данных** о продаже и аренде объектов офисно-торгового назначения различного класса качества и его влияния на стоимость объектов приводятся в разделе 11.6.

280

Справочник: оценка недвижимости-2020 (Факторы городской недвижимости и средние цены объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Пособие эксперта по оценке недвижимости-2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.89	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.92	0.91	0.92

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.90	0.85	0.95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.92	0.87	0.96

232

Справочник: оценка недвижимости-2020 (Факторы городской недвижимости и средние цены объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Пособие эксперта по оценке недвижимости-2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 115

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.87	0.86	0.88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.78	0.77	0.79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.69	0.68	0.70

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 116

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.87	0.80	0.93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.78	0.70	0.84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0.69	0.59	0.77

243

Справочник: оценка недвижимости-2020 (Факторы городской недвижимости и средние цены объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Пособие эксперта по оценке недвижимости-2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 105

Площадь, кв.м	усредненные данные по России (средние ставки)					
	аналог					
объект оценки	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,26	1,44
125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
300-750	0,78	0,84	0,93	1,00	1,05	1,12
750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

Таблица 106

Площадь, кв.м	г. Москва (средние ставки)					
	аналог					
объект оценки	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
<50	1,00	1,16	1,33	1,53	1,59	1,77
50-125	0,85	1,00	1,15	1,32	1,27	1,53
125-300	0,75	0,87	1,00	1,15	1,18	1,33
300-750	0,65	0,78	0,87	1,00	1,04	1,18
750-1500	0,63	0,73	0,84	0,98	1,00	1,11
>1500	0,56	0,65	0,76	0,86	0,94	1,00

Таблица 107

Площадь, кв.м	города с численностью более 1 млн. чел. (усредн. Москва и г. Санкт-Петербург) (средние ставки)					
	аналог					
объект оценки	<50	50-125	125-300	300-750	>750	
<50	1,00	1,36	1,22	1,27	1,35	
50-125	0,74	1,00	1,15	1,19	1,27	
125-300	0,67	0,82	1,00	1,04	1,10	
300-750	0,59	0,84	0,95	1,00	1,06	
>750	0,74	0,79	0,91	0,94	1,00	

Таблица 108

Площадь, кв.м	города с численностью менее 1 млн. чел. (арендные ставки)					
	аналог					
объект оценки	<125	125-300	300-750	750-1500	>1500	
<125	1,00	1,16	1,22	1,26	1,30	
125-300	0,86	1,00	1,05	1,11	1,17	
300-750	0,82	0,90	1,00	1,06	1,07	
750-1500	0,77	0,84	0,91	1,00	1,01	
>1500	0,77	0,85	0,93	0,99	1,00	

216

Справочник ценника недвижимости-2020. Оценка торговых площадей и складских помещений. Корректирующие коэффициенты и ставки для сравнительного периода. Показатели по состоянию на июль, 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,72	0,74

257

Справочник ценника недвижимости-2020. Оценка торговых площадей и складских помещений. Корректирующие коэффициенты и ставки для сравнительного периода. Показатели по состоянию на июль, 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 139

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,15	1,30
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,65	0,80
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,14	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,66	0,80

258

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2374-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2021-goda>

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 19.01.2021 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заповняемости арендопригодных площадей.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по запросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statirel, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,75	0,86	0,81
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,68	0,80	0,75
3	Складские помещения и здания	0,72	0,85	0,79
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,82	0,73

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2372-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-01-2021-goda>

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 19.01.2021 г.)



- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки 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 **Statireit**, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,42	0,31
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,40	0,30
3	Складские помещения и здания	0,18	0,31	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

<https://statireit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2371-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-01-2021-goda>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 19.01.2021 г.)



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

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

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

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

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов **Statireit** на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,12	0,15
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,19	0,24

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон отделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

156990

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" 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 18.12.2019, поступившего на рассмотрение 18.12.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
18 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-30565907			
Кадастровый номер:	37:24:010101:8099		
Номер кадастрового квартала:	37:24:010101		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 37-37-01/051/2012-088		
Адрес:	Российская Федерация, Ивановская область, г.Иваново, пл.Пушкина,д.2, помещ 1-11(подвал отм.-9,900); 2-8,8а,9-23,23а,24-65,65а,66-81,89-117,117а,117б,117в,118-123 (подвал отм.-6,600); 1-5,7-9,9а,10-15,18-23,23а,24,24а,24б,25-30,30а,31-41,41а,41б,42-62,69-73,78,92-116,116а,116б,117,118,118а,119-122,122а,123-127,127а,128-145,147,148,150-158,174-178,178а,179,179а,180,181,182-200 (подвал отм -3,300); 1,2,4-23,25-31,31а,32-34,39-53,55-61,61а,62,63 (1 эт.);1,2,а,3-61,75-78,80-88,90-98 (2 эт.); 1-8,8а,9-36,36а,37-65,65а,66-69,72,73 (3 эт.); 1-25,28-30,32,33,35-41,44-49 (4 эт); 1-58 (5 эт); 1-17,19-25 (6эт);1-18 (7 эт)		
Площадь, м2:	23417,2		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал №подвал отм.-9,900, Этаж №7, Этаж №5, Этаж №6, Этаж №4, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №1, Подвал №подвал отм.-3,300, Подвал №подвал отм.-6,600		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	447714149,32		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:010101:53		
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:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальным, ранее учтенным"		
Особые отметки:	УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	Серийный номер сертификата:	15818690322586415163549/	15424609248595
	Кому выдан №срестр		
	Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020		

КОПИЮ ВЕРНА
 ДИРЕКТОР СЕУИ ИТТ
 СОКОЛОВ С.Н.
 25.01

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
18 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-30565907			
Кадастровый номер:	37:24:010101:8099		
Получатель выписки:	Зарипов Дмитрий Римович		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	Серийный номер сертификата:	15818690322586415163549/	15424609248595
	Кому выдан №срестр		
	Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020		

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	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
18 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-30565907		Всего листов выписки: 13	
Кадастровый номер:		37:24:010101:8099	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Областное государственное учреждение "Ивановский государственный театральный комплекс", ИНН: 3728011846
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 37-37-01/051/2012-092 07.03.2012 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Ивановская область
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37-37-01/051/2012-088 07.03.2012 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ


полное наименование должности: Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497/115476168548595

Кому выдан: М.Ф.И.О.с.р.е.с.т.р.

Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

КОПИЯ
Директор
С.И.И.
С.И.И.

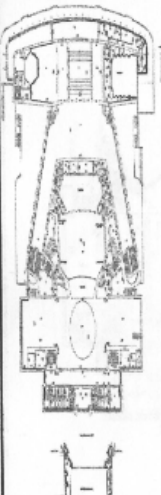
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 10	Всего разделов: 3
18 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-30565907		Всего листов выписки: 13	
Кадастровый номер:		37:24:010101:8099	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
37:24:010101:8099		подвал отм.-9,900	
			
Масштаб 1: Условные обозначения:			
полное наименование должности: Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497/115476168548595		полное наименование должности: Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497/115476168548595	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Кому выдан: М.Ф.И.О.с.р.е.с.т.р.

Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №6 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
18 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-30565907			
Кадастровый номер:	37:24:010101:8099		
Кадастровый номер:	37:24:010101:8099		
	Номер этажа (этажей):	2	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

КОМПЬЮТЕРНО
ДРЕКОДИ
СОКОЛОВ С.Н.



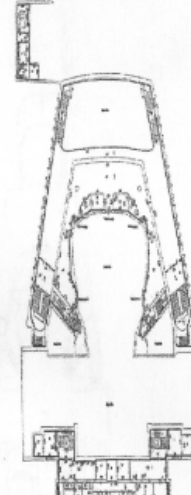
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер сертификата: 15818690322586415163549/445426169548595

Кому выдан МФ: **срестр**

Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

полное наименование должности:

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №7 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
18 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-30565907			
Кадастровый номер:	37:24:010101:8099		
Кадастровый номер:	37:24:010101:8099		
	Номер этажа (этажей):	3	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

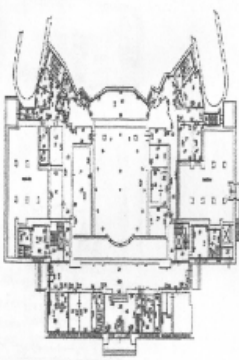
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер сертификата: 15818690322586415163549/445426169548595

Кому выдан МФ: **срестр**

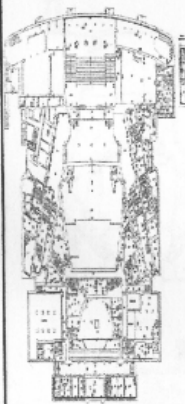
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

полное наименование должности:

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №8 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
18 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-30565907			
Кадастровый номер:		37:24:010101:8099	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
37:24:010101:8099		1	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

КОПИЯ ВЕРНА
ДИРЕКТОР КБУ «ВТ»
СКОПОВ С.Н.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности:	Серийный номер сертификата: 15818690322586415163549/315476169548695
Кому выдан: Мосреестр Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020	

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №9 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 10	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
18 декабря 2019г. № КУВИ-001/2019-30565907			
Кадастровый номер:		37:24:010101:8099	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
37:24:010101:8099		подвал отм.-3,300	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности:	Серийный номер сертификата: 15818690322586415163549/315476169548695
Кому выдан: Мосреестр Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020	

54	склад	274,6							8,43
55	гараж		128,6						3,80
56	распределительное устройство					32,6			
57	трансформаторная					12,0			
58	трансформаторная					12,0			
59	трансформаторная					12,0			
60	трансформаторная					12,0			
61	электрощитовая					41,6			
62	коридор					117,3			4,50
63	электрощитовая					29,9			5,85
64	подсобное					27,5			
65	насосная					82,6			6,92
66	коридор					8,4			
67	подсобное					242,6			
68	коридор					291,2			3,85
69	венткамера					34,2			
70	венткамера					48,5			
71	венткамера					6,6			
72	коридор					278,8			
73	венткамера					7,8			
74	коридор					65,4			3,75
75	венткамера					30,3			5,85
76	венткамера					30,1			
77	венткамера					19,0			
78	коридор					74,0			3,75
79	венткамера					4,0			
80	венткамера					4,0			
81	венткамера					4,0			
82	туалет				10,4				
83	туалет				7,6				
84	умывальная				2,8				
85	умывальная				4,3				
86	кладовая				9,9				
87	коридор				7,4				
88	холл				60,9				
88а	комната охраны				6,7				
88б	касса			3,4					
88в	тамбур				2,5				

88г	гардеробная				1,7				
88д	гардеробная				10,0				
89	раздевалка					31,1			
90	раздевалка					8,1			
91	щитовая					10,3			
92	раздевалка					84,8			
93	тамбур					7,7			
94	тепловой пункт						39,7		
95	туалет							11,1	2,85
96	эл. щитовая						0,5		
97	венткамера						17,2		
98	туалет					13,5			
99	лестничная клетка					173,0			3,12
100	фойе					653,2			
101	тамбур					5,3			
102	тамбур					5,3			
103	тамбур					7,7			
104	туалет					11,6			2,85
105	туалет					9,3			
106	эл. щитовая						0,8		
107	венткамера						17,3		
108	раздевалка					116,6			3,00
109	тепловой пункт						35,6		3,66
110	склад	39,5							3,78
111	лестничная клетка					4,7			
112	коридор					9,6			3,38
113	венткамера					15,4			
114	венткамера					39,5			3,38
115	раздевалка					7,7			
116	подсобное					10,5			
117	туалет					5,7			
117а	туалет					1,3			
117б	туалет					1,1			
117в	туалет					1,2			
117г	туалет					13,6			
118	туалет					4,8			
119	туалет					3,1			
120	туалет					6,2			
121	венткамера					8,5			
122	коридор								

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ



 **ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ**
Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»»
109028, г. Москва, Хованский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.sroovet.ru, mail@sroovet.ru

Выписка № 22678 из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Астраханцев Геннадий Викторович**
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» и включен в реестр оценщиков 23.03.2018 года за регистрационным номером № 2494

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23.03.2018 г.

Дата составления выписки 23.03.2018 г.

Исполнительный директор

М.О. Ильин







Страхование публичное акционерное общество
Индгосстрах

ИНГОССТРАХ
Indgostрах

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-561-027177/21

«24» марта 2021 г. с. Истринно

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Асстрахование Геннадий Викторович
Пенюровские линии: 24 20 005565, выдан 19.06.2020 г. УМВД России по Ивановской области
Адрес регистрации: г. Иваново, ул. Кукольников, дом 76, кв. 31

2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Индгосстрах»
Росси, Москва, ул. Патристка, 12, стр. 2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): 3.1. с 26 марта 2021 года по 25 марта 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (возмещаемые претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Перiode страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА: 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. 3 300 (Три тысячи триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с настоящим счетом в срок по 07.04.2021 г.
При нарушении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисление в соответствии с условиями Правил страхования производится в соответствии с настоящим Договором и является его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору является интеллектуальные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие признания ущерба, связанному, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации интеллектуальные интересы Страхователя, связанные с исполнением соглашений со Страховщиком Расхода на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражного Страхователя с письменного согласия Страхователя факт причинения ущерба, связанного (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при жалобах дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления иски/исполнения судебных приставов.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 9.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА: 10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

11. УВЕДОМЛЕНИЕ: 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

электронная почта:	г. Истринно, ул. Патристка, 12, стр. 2	Страхователь	Иванова Геннадий Викторович	Страховщик
телефонная связь:	+7 (910) 608-24-25	Страхователь	+7 (910) 608-24-25	Страховщик

СТРАХОВАТЕЛЬ: Асстрахование Геннадий Викторович
От: Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК: ИНГОССТРАХ
От: Страховщик: _____
Менеджер Андрей Александрович
Филиппов СЕВАСТИАН ВАСИЛЬЕВИЧ
Лицензия № 78559/01/20 от 04.04.2020
г. Иваново

117009 Россия, Москва, ГСП-7, ул. Патристка, д. 12, стр. 2
Тел: +7 (495) 565 3777
Факс: +7 (495) 641 4114
www.indgosp.ru, E-mail: indgosp@indgosp.ru
Телфакс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

012106-KAI

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-561-086388/20

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает тот факт, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-561-086388/20 от «27» октября 2020 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт» Россия, Иваново, ул. Спартак, д. 83, оф. 9 ИНН: 5702036723
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования является не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его правом гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выплатоприобретателям (Третьим лицам), включая привлечение вреда возмущению, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный возмущению Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при взыскании депозита в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «07» ноября 2020 года по «06» ноября 2021 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается и равна 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-561-086388/20 от «27» октября 2020 г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, Ул. Петлинка, д. 12, стр. 2

Начальник Отдела кураторства по страхованию
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области,
Договорность № 7 200 33-59/0009/23.00/20 г.



Удостоверен Сергеем Сергеевичем Владыкинцевым

Место выдачи: г. Иваново

Дата выдачи: «27» октября 2020 г.

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Петлинка, д. 12, стр. 2
Тел.: +7 (495) 906 77 77
Факс: +7 (495) 641 41 14
E-mail: info@ingosstrakh.ru, marketing@ingosstrakh.ru
Телеграм: @ingosstrakh
Телес: 411144 18625 RU, 412442 18625 RU

12-2, Рязанская ул., ГСР-2, Москва, 117997, Russia
Тел.: +7 (495) 906 77 77
Факс: +7 (495) 641 41 14
E-mail: info@ingosstrakh.ru, marketing@ingosstrakh.ru
Телеграм: @ingosstrakh
Телес: 411144 18625 RU, 412442 18625 RU