

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГАРАНТ-ПРОФИ»
153000, РФ, город Иваново, улица Палехская, дом 7, офис 13.**

ОТЧЕТ № 385/10/21.

Об оценке рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом Ивановской области – помещений, кадастровые номера: 37:24:040221:192, 37:24:040221:195, 37:24:040221:198, 37:24:040221:199, 37:24:040221:200, 37:24:040221:201, 37:24:040221:202, 37:24:040221:208, 37:24:040221:209, расположенные по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44.

Срок проведения оценки: С «19» октября 2021 года по «26» октября 2021 года.

Дата составления отчета: «26» октября 2021 года.

Дата определения стоимости объекта оценки: «19» октября 2021 года.

-ИВАНОВО 2021 ГОД -

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	6
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	16
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	31
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	48
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	84
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	100
ПРИЛОЖЕНИЕ	101

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126397096 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:201, площадь 14,6 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126400615 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:202, площадь 13,6 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126403169 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:208, площадь 54,2 кв.м, этаж - подвал, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126413699 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:209, площадь 12,3 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126392989 от 22.09.2021 г.

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

Цель оценки:

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

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

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

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

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

Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

Возможные границы интервала стоимости объекта оценки:

Суждений о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость не проводить.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):

«19» октября 2021 года.

Срок проведения оценки:

С «19» октября 2021 года по «26» октября 2021 года.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости недвижимости.

Остальные допущения и ограничительные условия приведены в Разделе 3 Настоящего отчета.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Федеральные стандарты оценки (ФСО1, ФСО2, ФСО3):

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

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297.
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298.
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299.

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

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

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

Дополнительно Оценщик руководствовался Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.

Обоснование применения:

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

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

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

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

Общие понятия оценки:

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

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

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

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

3. 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)».

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

Сравнительный подход.

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

2. 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.

3. 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.

Доходный подход.

1. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

Затратный подход.

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.

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

3. 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).

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

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

Виды стоимости:

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дополнительные понятия и определения, используемые в оценке:

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

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

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

Термины "износ" и "амортизация" используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете, и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений Оценщики, применяя методы воспроизводства и возмещения затрат, могут использовать термины обесценение, износ или начисленный износ, имея в виду любую потерю стоимости относительно полной стоимости замещения (воспроизводства). Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. Термин амортизационные начисления (accruals for depreciation) обозначает скидки, определяемые бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. Важно отметить, что для Оценщика начисленный износ является функцией рыночных отношений. Амортизационные начисления, в свою очередь, зависят прежде всего от конкретного способа вычислений, применяемого бухгалтером, и не обязательно отражают состояние рынка. (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Имущество - юридическое понятие, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности. Активы представляет собой ресурсы, находящиеся в чем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

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

Недвижимость (объект недвижимости) включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью. Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее маркетинга, призванного обеспечить достижение цены, отвечающей ее рыночной стоимости, требуется более длительный период времени. Для этого характерно более продолжительное время экспозиции, отсутствие рынка «спот» (рынка, на котором товары имеются в наличии для немедленной продажи), а также комплексный характер и большое разнообразие рынков и объектов имущества, что обуславливает необходимость услуг профессиональных оценщиков и стандартов оценки. (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки)

Наиболее эффективное [«наивысшее и наилучшее»] использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки)

Номер отчета – идентификационный (регистрационный по методологии оценщика).

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

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

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

Полная стоимость воспроизводства (затраты воспроизводства) - затраты создания возможной (виртуальной) новой копии существующего объекта оценки с использованием того же строительного проекта и аналогичных строительных материалов. (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

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

Стоимость - является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров или услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки. (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Стоимость замещения - расчетная величина затрат на создание объекта с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время. (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным. (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является совершившимся фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателей и продавцов уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы «приписать» этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и/или продавцом при конкретных обстоятельствах. Колебания цен во времени являются результатом действия общих и специфических экономических и социальных воздействий. Общие воздействия могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Обладающие своими собственными движущими силами, специфические воздействия (например, технологические изменения) могут приводить к сдвигам в спросе и предложении и к значительным изменениям цен. (ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

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

Общие допущения

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

3. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное, (ФСО №7, п.7). По требованию банка ОАО «Сбербанк России» при оценке объекта оценки обременение в виде ипотеки в пользу кредитного учреждения не учитывается.

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

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

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

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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к предприятию, которые могут произойти после

этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

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

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Полное наименование:

Департамент управления имуществом Ивановской области

Юридический адрес:

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

Реквизиты:

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

Сведения об оценщике

Показатель	Специалист-оценщик	Специалист-оценщик
Фамилия, имя, отчество оценщика	Мутовкин Руслан Игоревич	Виноградова Лидия Николаевна
Местонахождение оценщика	РФ, 153035, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(915)813-94-14, E-mail: 89085600626@mail.ru	РФ, 153035, г. Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, телефон:8(908)560-06-26 E-mail: 89085600626@mail.ru
Информация о членстве в саморегулирующей организации оценщиков	Мутовкин Руслан Игоревич является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков «31» августа 2010 года за регистрационным №006831	Виноградова Лидия Николаевна является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков «02» сентября 2011 года за регистрационным № 007567
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №443880, регистрационный номер 2180, выдан «05» июня 2010 года. Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 2017, выдано «19» апреля 2013 года. Международная академия оценки и консалтинга. Программа: Оценочная деятельность. Удостоверение о повышении квалификации № 372402436580, выдано 16.05.2016 г., реестровый номер 128-2016 Институт дополнительного профессионального образования ИГХТУ Программа: Оценочная деятельность.	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 734530, регистрационный номер 2319, выдан «03» июня 2011 года. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 772401315828, выдано «12» мая 2014 года. Международная академия оценки и консалтинга. Программа: Оценочная деятельность. Удостоверение о повышении квалификации № 762404919282, выдано 14.04.2017 г., регистрационный номер 1813, Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Ярославским государственным техническим университетом» Программа: Оценочная деятельность.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 214106-035-000014 от «06» сентября 2021 года; срок действия полиса с «07» сентября 2022 года по «06» сентября 2022 года, МОФ ПАО «САК «Энергогарант»», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, Полис № 433-121121/20/0325R/776/00001/20 – 006831 от «04» июня 2020 года обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 214106-035-000015 от «27» сентября 2021 года; срок действия полиса с «27» сентября 2021 года по «26» сентября 2022 года, МОФ ПАО «САК «Энергогарант»», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, Полис № 433-121121/20/0325R/776/00001/20 – 007567 от «04» июня 2020 года обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности. (Постановлением Правительства РФ № 109 от 04.02.2021 г. "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440" продлен срок действия квалификационных аттестатов).	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 023769-1 от 02.07.2021 года.	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №028966-1 от 31.08.2021 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №028965-2 от 31.08.2021 года.
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым	Общество с ограниченной ответственностью	Общество с ограниченной ответственностью

Показатель	Специалист-оценщик	Специалист-оценщик
оценщик заключил трудовой договор		
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Профи»	Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Профи»
Сведения о независимости оценщика	Настоящим, оценщик Мутовкин Руслан Игоревич, 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 - Мутовкин Руслан Игоревич 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 - Мутовкин Руслан Игоревич 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.	Настоящим, оценщик Виноградова Лидия Николаевна, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик - Виноградова Лидия Николаевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик - Виноградова Лидия Николаевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
ОГРН, дата присвоение ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1123702000938, 19.01.2012 г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации налоговой службы по городу Иваново	
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим подтверждает Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Профи» полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Профи» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	РФ, 153000, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(915)813-94-14, E-mail: 89085600626@mail.ru	РФ, 153000, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(908)560-06-26, E-mail: 89085600626@mail.ru
Информация о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались	
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет	10 лет

Ответственность ООО «Гарант Профи» как оценщика, застрахована в страховой компании, МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 194100-035-000023 от 27.11.2020 года; срок действия договора с «28» ноября 2020 года по «27» ноября 2021 года, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей).

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

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

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является государственный контракт № 30/2021 от 19.10.2021 г. на выполнение работ по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом Ивановской области.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:192, площадь 45,7 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126389582 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:195, площадь 78,8 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126410172 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:198, площадь 95,6 кв.м, этаж - подвал, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126405561 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:199, площадь 56,9 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126395415 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:200, площадь 49,5 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126397096 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:201, площадь 14,6 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126400615 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:202, площадь 13,6 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126403169 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:208, площадь 54,2 кв.м, этаж - подвал, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126413699 от 22.09.2021 г.

Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:209, площадь 12,3 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город

Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:

• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126392989 от 22.09.2021 г.

Адрес местоположения объекта оценки:

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Рыночная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом: не определялась.

Рыночная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	951 611
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	1 398 542
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	1 424 344
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	1 009 861
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	878 526
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	259 121
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	335 240
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	807 526
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	256 123

Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная доходным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	539 530
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	879 490
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	882 050
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	635 064
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	552 472
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	162 951
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	151 790
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	500 074
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	145 213

Итоговая рыночная стоимость нежилых помещений
Итоговое заключение рыночной стоимости нежилых помещений составляет:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Итоговое заключение рыночной стоимости с учетом НДС, (руб.)	Итоговое заключение рыночной стоимости без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	745 570	621 309
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	1 139 016	949 180
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	1 153 197	960 998
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	822 462	685 385
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	715 499	596 249
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	211 036	175 863
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	243 515	202 929
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	653 800	544 834
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	200 668	167 223

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

Рыночная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом: не определялась.

Рыночная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом, определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	130 519
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	212 760
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	213 379
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	153 630
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	133 650
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	39 420
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	36 720
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	120 974
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	35 129

Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом: не определялась.

Итоговая величина годовой арендной платы за нежилые помещения

Итоговое заключение величины годовой арендной платы за нежилые помещения

составляет:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом с учетом НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом без учета НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за 1 м ² за пользование переданным в аренду государственным имуществом с учетом НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за 1 м ² за пользование переданным в аренду государственным имуществом без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	130 519	108 766	2 856	2 380
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	212 760	177 300	2 700	2 250
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	213 379	177 816	2 232	1 860
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	153 630	128 025	2 700	2 250
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	133 650	111 375	2 700	2 250
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	39 420	32 850	2 700	2 250
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	36 720	30 600	2 700	2 250
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	120 974	100 812	2 232	1 860
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	35 129	29 274	2 856	2 380

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

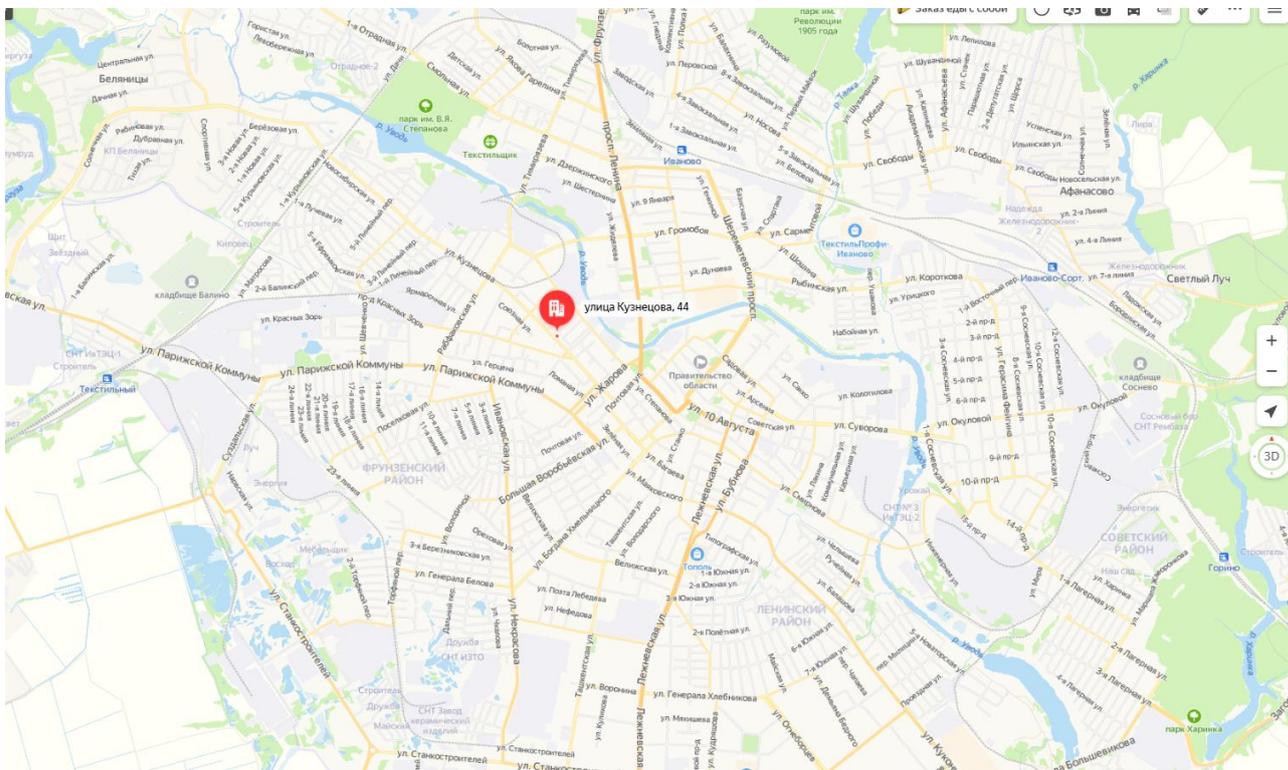
Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

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



Общая характеристика помещений:	
Кадастровый (или условный) номер	37:24:040221:192, 37:24:040221:195, 37:24:040221:198, 37:24:040221:199, 37:24:040221:200, 37:24:040221:201, 37:24:040221:202, 37:24:040221:208, 37:24:040221:209
Инвентарный номер по техническому паспорту	Нет данных
Литер	Нет данных
Кадастровая стоимость, (руб.)	Нет данных
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Число этажей	3, в том числе подземных 1
Размещение в здании	1,2, подвал
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Класс качества здания	Econom
Классификация офисных помещений	Класс С
Период строительства	Нет данных
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	45,7, 78,8, 95,6, 56,9, 46,5, 14,6, 13,6, 54,2, 12,3
Общая площадь по наружному обмеру, (м ²)	Нет данных
Строительный объем, (м ³)	Нет данных
Высота потолков, (м)	До 2,8 м
Наличие парковки, охраны	Имеется
Вход в помещения	С улицы, свободный доступ
Озеленение	Естественное
Наличие м/п помойки	Мусоросборник
Дополнительные постройки	Имеются
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Наличие особых условий	Отсутствуют
Конструктивная схема:	
Наличие подвала	Имеется
Фундаменты	Кирпичный ленточный
Каркас	Отсутствует
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Чердачные перекрытия	Железобетонные
Междуэтажные перекрытия	Железобетонные

Надподвальные перекрытия	Железобетонные
Крыша	Совмещенные с перекрытием
Кровля	Гибкая
Полы	Линолеум
Оконные проемы	Лесоматериалы: рамы глухие двойные, остекление простым стеклом
Дверные проемы	Двери: лесоматериалы: филенчатые, распашные, полуторные, наружные и внутренние, из простых пород дерева с окраской
Внутренние отделочные работы:	
Отделка стен	Штукатурка, окраска
Отделка потолков	Побелка
Специальные конструкции:	
Лифты	Отсутствуют
Инженерные коммуникации:	
Система централизованного или автономного отопления	Централизованное, от городской сети
Система холодного водоснабжения	Централизованное, от городской сети
Система горячего водоснабжения	Централизованное, от городской сети
Ванны, душевые кабины	Нет данных
Система канализации	Централизованное, от городской сети
Система вентиляции	Имеется
Система газоснабжения	Отсутствует
Система электроснабжения	Централизованная, от воздушных электросетей, тип проводки открытая, III категория надежности
Радио	Отсутствует
Телефон	Отсутствует
Телевиденье	Отсутствует
Слаботочные системы:	
Специальные системы	Отсутствуют
Прочие системы и специальное оборудование:	
Система противопожарной безопасности	Имеется
Система охранной безопасности	Имеется
Прочие работы:	
Отделка фасада	Окрашен
Балконы, лоджии	Отсутствуют
Лестницы, пролеты	Отсутствуют
Остальное – отмостки, крыльцо, козырьки	Железобетонные

Информация о текущем использовании объекта оценки

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

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

Юридическая (законодательная) разрешенность:

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

Физическая возможность:

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

Экономическая целесообразность:

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

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.
 - Темпы и направление роста (сокращения) населения.
 - Размеры домашних хозяйств.
 - Половозрастная структура населения.
 - Этническая структура населения.
 - Уровень доходов населения.
2. Факторы, влияющие на предложение.
 - Количество конкурирующих объектов.
 - Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.
3. Основные характеристики конкурирующих объектов:
 - Объемно-планировочное решение.
 - Этажность.
 - Эксплуатационная загруженность.
 - Дифференцированность использования.
 - Ставки арендной платы и тенденции в их изменении.
 - Предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.
4. Выбор целевого рынка.
 - Определение круга потенциальных пользователей объекта.
 - Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования.
5. Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:
 - Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).
 - Качество предлагаемых площадей.
 - Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

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

Максимальная эффективность (доходность):

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

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом

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

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

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

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

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

Каждая из них характеризуется следующим образом:

Потенциально возможные стратегии застройки земельного участка	Торговый центр	Офисный центр	Промышленно-производственное здание	Источник получения информации
Количество единиц полезной площади, (м ²)	2 000	2 000	2 000	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Ставка годовой арендной платы, (руб/м ²)	7 200	7 200	3 000	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Потенциальный валовый доход (1*2), (руб)	14 400 000	14 400 000	6 000 000	-
Потери от неиспользования площадей, (% от потенциального валового дохода)	10	15	20	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Эффективный валовый доход (3-(3*4)/100), (руб)	12 960 000	12 240 000	4 800 000	-
Эксплуатационные расходы в год, (руб)	1 296 000	1 224 000	720 000	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Резерв на замещение в год, (руб)	1 280 632	1 202 303	74 216	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Чистый операционный доход (5-6-7), (руб)	10 383 368	9 813 697	4 005 784	-
Стоимость застройки с учетом прибыли застройщика, (руб)	197 020 274	184 969 680	18 554 038	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Коэффициент капитализации для зданий	0,17	0,18	0,20	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Доход, приходящийся на здание (9*10), (руб)	33 493 447	33 294 542	3 710 808	-
Доход, приходящийся на землю (8-11), (руб)	-23 110 079	-23 480 845	294 976	-
Коэффициент капитализации для земли	0,16	0,17	0,19	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Остаточная стоимость земельного участка (12/13), (руб)	-144 437 991	-138 122 620	1 552 507	-

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

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом

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

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

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

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

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

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

Каждый из них характеризуется следующим образом:

Потенциально возможные стратегии застройки земельного участка	Торговый центр	Офисный центр	Промышленно-производственное здание	Источник получения информации
Количество единиц полезной площади, (м ²)	2 000	2000	2000	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Ставка годовой арендной платы, (руб/м ²)	7 200	7200	3000	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Потенциальный валовый доход (1*2), (руб)	14 400 000	14 400 000	6 000 000	-
Потери от неиспользования площадей, (% от потенциального валового дохода)	10	15	20	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Эффективный валовый доход (3-(3*4)/100), (руб)	12 960 000	12 240 000	4 800 000	-
Эксплуатационные расходы в год, (руб)	1 296 000	1224000	720000	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Резерв на замещение в год, (руб)	1 280 632	1202303	74216	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Чистый операционный доход (5-6-7), (руб)	10 383 368	9 813 697	4 005 784	-
Коэффициент капитализации для зданий	0,17	0,18	0,2	Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости в регионе
Текущая стоимость будущих доходов (8/9), (руб)	61 078 635	54 520 539	20 028 920	-
Затраты на улучшение, (руб)	128 063 178	120 230 292	7 421 615	Справочники оценщика: «Общественные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год, «Промышленные здания» «КО-ИНВЕСТ». 2016 год
Стоимость объекта недвижимости как улучшенного (10-11), (руб)	-66 984 543	-65 709 753	12 607 305	-

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

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом

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

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

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

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

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

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

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

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

Нежилые помещения офисного назначения:

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

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

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

Здание нежилое расположено на границе одной из центральных автодорог областного центра, с высоким уровнем транспортной доступности. Техническое состояние здания и качество внешней отделки характеризуется как удовлетворительное, внутренняя отделка Есопот, качество инженерных коммуникаций характеризуется как удовлетворительное, текущий ремонт – требуется косметический ремонт. Для коммерческого использования оцениваемое нежилое здания функционально пригодно. Класс качества нежилого помещения Есопот, класс торгово-офисных помещений класса С.

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

Документы и источники информации, используемых при проведении оценки:

1. Информационные материалы Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>).
2. Информационные материалы Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области (<http://www.dka.ivanovoobl.ru>).
3. Справочник «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2009 года.
4. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86 (р) / Госгражданстрой. – М.: Прейскурантиздат, 1988.
5. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р)/Государственный комитет по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР (Госкомархитектуры), Утверждены приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312.
6. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек».
7. «Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» № ВГ – 21-Д».
8. Постановление Совета Министров СССР № 1072 от 22.10.1990 года «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов».
9. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ октябрь 2015 год, выпуск №93, итоги за III квартал 2015 года.
10. Журнал «Регистр оценщиков» - ИП Бабенко Р.В. №4, 2010 года.
11. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2011 год.
12. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 год.
13. Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год.
14. Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год.
15. Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2014 год.
16. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 год.
17. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. « Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017 год.
18. Рекламно-информационные еженедельники «Из первых рук», «Частник» (сайты: www.chastnik.ru); данные агентств недвижимости города Иванов, данные интернет сайтов: https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast.

Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) ", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297.
4. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298.

5. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299.
6. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611).
7. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.
8. Международные стандарты оценки 2015. Москва: СООО «Российское общество оценщиков», 2015.
9. Баканов М.И., Шеремет А.Д. Теория экономического анализа: Учебник. - 3-е изд., перераб.- М.: Финансы и статистика, 1996.
10. Бейлензон Ю.В. Основы оценки недвижимости. Курс лекций. РОО.
11. Валдайцев В.С. Оценка бизнеса и инноваций: Учебное пособие. – М.: Филинь, 1997.
12. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. Академия оценки, М., 1994.
13. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2е изд., перераб. и доп. М., 2010. 560 с.
14. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. М.: КНОРУС, 2007.
15. Лойко П.Ф. «Земельный потенциал мира и России: пути глобализации его использования в XXI веке» - М.: Федеральный кадастровый центр. 2000.
16. Попов Г.В. «Основы оценки недвижимости». Пятое издание. Академия оценки, М. 1995.
17. Рудгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998.
18. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: Технобалт, 1995.
19. Фридман Дж., Ордуэй Н. «Оценка и анализ приносящей доход недвижимости». Москва, «Дело», 1997.
20. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
21. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. "Математические методы оценки стоимости имущества". М. 2014. – 352с.
22. Оценка недвижимости. 11-е изд. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л. Артеменкова. 2-е изд., испр. и доп. М., 2007. 944 с.
23. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости М.2009. – 432 с.
24. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Мирзажанов С.К., Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости. М, 2014. 752 с.
25. С.Сейс, Дж.Смит, Р.Купер, П.Венмор-Роуланд. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности. Пер. с англ. Г.И. Микерина, А.И. Артеменкова. М., 2009. 504 с.
26. Варламов А.А. Комаров С.И. Оценка объектов недвижимости. Учебник. М. 2015. - 288 с.
27. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости: Сборник задач. Учеб. пособие / Под ред. М.А. Федотовой. М., 2010. - 272 с.
28. Федотова М. А., Тазикина Т.В., Бакулина А.А. Девелопмент в недвижимости: монография. М., 2015. – 264 с.
29. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. 2014. – 384 с.
30. Арdziнов В.Д., Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости. М, 2013. - 256 с.
31. Александров В.Т. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве. М, 2012. - 582с.
32. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. Учебник СПб. 2012. - 472 с.
33. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент. Учеб. Пособие. Ростов н/Д. 2013. – 382 с.
34. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. "Математические методы оценки стоимости имущества". М. 2014. – 352с.
35. CD Оценка стоимости недвижимости: Электронный учебник, Иванова Е.Н.
36. Оценка недвижимости: Учебное пособие. 3-е изд., перераб. и доп, Тепман Л.Н., Артамонов В.А. М. 2015 – 591 с.
37. Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. – М.: Маросейка, 2009. – 416 с.
38. Бабенко Р.В. Модели оценки недвижимости 1.1с: учебное пособие. Ростов-н/Д: Бабенко Р.В., 2012. – 360 с.

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

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

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126389582 от 22.09.2021 г.
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126410172 от 22.09.2021 г.
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126405561 от 22.09.2021 г.
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126395415 от 22.09.2021 г.
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126397096 от 22.09.2021 г.
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126400615 от 22.09.2021 г.
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126403169 от 22.09.2021 г.
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126413699 от 22.09.2021 г.
- , дом № 44, пом. 27 принадлежат на праве собственности Ивановской области на основании:
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-126392989 от 22.09.2021 г.

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

Реквизиты юридического лица	Орган исполнительной власти Ивановской области, казенное учреждение «Департамент управления имуществом Ивановской области» 153002, РФ, Ивановская область, город Иваново, переулок Пограничный, дом № 18, телефон 8(4932)327237 ИНН 3728021266, КПП 370201001, ОГРН: 1023700531800 дата присвоения 31 мая 1991 года, Р/С 40701810100000310007 в Отделении Иваново г. Иваново, БИК №042406001, ОКТМО 24701000
Балансовая стоимость объекта оценки:	
Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:192, площадь 45,7 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59 принадлежат на праве собственности Ивановской области. Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:195, площадь 78,8 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67 принадлежат на праве собственности Ивановской области. Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:198, площадь 95,6 кв.м, этаж - подвал, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15 принадлежат на праве собственности Ивановской области. Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:199, площадь 56,9 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73 принадлежат на праве собственности Ивановской области. Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:200, площадь 49,5 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица	Нет данных

<p>Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79 принадлежат на праве собственности Ивановской области.</p> <p>Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:201, площадь 14,6 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80 принадлежат на праве собственности Ивановской области.</p> <p>Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:202, площадь 13,6 кв.м, этаж - 2, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81 принадлежат на праве собственности Ивановской области.</p> <p>Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:208, площадь 54,2 кв.м, этаж - подвал, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22 принадлежат на праве собственности Ивановской области.</p> <p>Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение, кадастровый номер: 37:24:040221:209, площадь 12,3 кв.м, этаж - 1, расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27 принадлежат на праве собственности Ивановской области.</p>	
---	--

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки¹

Анализ общеэкономической и политической ситуации основан на материалах Минэкономразвития РФ².

В ноябре 2020 года рост российской экономики приостановился после роста в течение двух предыдущих месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к предыдущему месяцу составил 0% против 0,1% в ноябре и 0,3% в октябре. Положительный вклад в рост ВВП внесли обрабатывающие производства, добыча полезных ископаемых и розничная торговля. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, платные услуги, сельское хозяйство и чистые налоги на продукты и импорт.

С учетом вновь поступивших данных о налогах на продукты и импорт скорректированы годовые оценки темпов прироста ВВП в сторону понижения в октябре (с 1,7% до 1,5%) и в сторону повышения в ноябре 2020 года (с 1,0% до 1,8 процента). По оценке Минэкономразвития России, в декабре прирост ВВП к декабрю предыдущего года составил 1,0% против 1,8% в ноябре соответственно. Это замедление связано с углублением спада в строительстве и производстве и распределении электроэнергии, газа и воды, а также замедлением по сравнению с предшествующим месяцем динамики сельского хозяйства, розничной торговли и платных услуг населению.

В целом в 2020 году динамика экономического роста резко замедлилась. По предварительной оценке Росстата, рост ВВП составил 1,3% против 3,4% в 2019 году. Со стороны производства это замедление, прежде всего, было связано с динамикой промышленного производства, оптовой и розничной торговли, строительства, операций с недвижимым имуществом и чистых налогов на продукты. Со стороны использования ВВП замедление роста было обеспечено динамикой потребительской активности населения и динамикой накопления основного капитала.

По промышленному производству в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после стабилизации производства в августе-сентябре, в октябре наблюдалось сокращение, а в ноябре-декабре - рост производства (ноябрь - 0,2%, декабрь - 0,5 процента). В добыче полезных ископаемых после стабилизации в сентябре-октябре, в ноябре отмечено сокращение, а в декабре - рост добычи на 0,3 процента). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в декабре третий месяц подряд сокращение производства продолжилось (в декабре - на 1,1 процента). В обрабатывающих производствах после падения в течение четырех месяцев в ноябре восстановился рост, а в декабре продолжился (ноябрь - 1,0%, декабрь - 0,8 процента).

В отраслях промежуточного спроса в декабре возобновился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности. После роста в октябре-ноябре отмечается спад в химическом производстве и третий месяц подряд сокращается производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

В потребительских отраслях продолжился рост в текстильном и швейном производстве, возобновился в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви; сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В отраслях машиностроительного комплекса в декабре отмечается рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве машин и оборудования; сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

¹ <http://www.iep.ru/ru/publikacii/7112/publication.html>

² <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/monitoring2020>

Динамика производства сельского хозяйства в декабре снизилась с исключением сезонности еще на 1,0% после снижения на 1,2% в ноябре. Годовой прирост существенно замедлился и составил 1,4% после прироста на 21,9% в октябре и 10,2% в ноябре.

Уровень безработицы в декабре повысился до 5,6% экономически активного населения с 5,4% в ноябре, а с исключением сезонности, по оценке Минэкономразвития России, после незначительного снижения в ноябре, вновь составил 5,6 процента.

Росстат уточнил динамику реальной заработной платы за ноябрь, понизив прирост к соответствующему периоду прошлого года до 4,1% против 4,8% по предыдущей оценке. В результате скорректирована сезонноочищенная динамика реальной заработной платы за ноябрь с 0,2% до -0,2%, а в декабре она понизилась до -0,5 процента.

В декабрьском отчете Росстатом уточнены данные реальных располагаемых доходов с июля по ноябрь 2020 года. Минэкономразвития России скорректировало сезонноочищенную динамику данного показателя за III квартал в сторону понижения до 0,3% против 0,6% по предыдущей оценке. В декабре реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,8 процента.

Рост оборота розничной торговли в декабре замедлился с исключением сезонного фактора до 0,1% с 0,9% в ноябре.

С исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в декабре ускорилось снижение инвестиций в основной капитал до 0,8% против снижения на 0,2% в ноябре, и сопровождалось снижением объема работ по виду деятельности «Строительство» на 0,9% к ноябрю с исключением сезонного и календарного факторов после снижения на 0,3% в ноябре к октябрю.

Экспорт товаров в декабре 2020 г., по оценке, составил 47,4 млрд. долл. США (98,3% к декабрю 2012 г. и 101,5% к ноябрю 2019 года).

Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 33,4 млрд. долл. США (104,8 к декабрю 2017 г. и 110,6% к ноябрю 2019 года).

Положительное сальдо торгового баланса в ноябре 2020 г., по оценке, снизилось по сравнению с декабрем прошлого года на 14,3% и составило 14,1 млрд. долл. США.

По данным Росстата, в ноябре 2019 года потребительская инфляция составила 0,5 процента, с начала года цены выросли на 6,5% (в 2017 году за аналогичный период прирост цен составил 0,5% и 6,6% соответственно).

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2019		2020		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП	102,3 ¹⁾	103,4	101,8 ¹⁾	101,0 ¹⁾	101,3
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	106,6	100,6	100,5	106,5
Индекс промышленного производства ³⁾	101,4	102,6	99,0	100,8	100,3
Обрабатывающие производства ⁴⁾	101,5	104,1	99,1	101,6	100,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,4	95,2	110,2	101,4	106,2
Инвестиции в основной капитал	99,6	106,6	100,2	100,3 ⁵⁾	99,7 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	101,6	102,4	99,7	97,0	98,5
Ввод в действие жилых домов	108,0	105,6	105,1	88,9	105,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения	105,5	104,6	102,4	101,5	103,3
Реальная заработная плата	105,0	108,4	104,1	101,9 ⁵⁾	105,2 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	36450	26629	30290	39380 ⁵⁾	29940 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,1	5,5	5,4	5,6	5,5
Оборот розничной торговли	105,0	106,3	104,5	103,8	103,9
Объем платных услуг населению	103,1	103,7	100,9	100,1	102,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	48,3	528,0	46,7	47,4 ¹⁾	521,6 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	31,9	335,7	30,2	33,4 ¹⁾	344,3 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	108,3	110,5	107,3	109,9	107,9

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Ноябрь и декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Оценка Банка России.

Темпы прироста основных показателей экономики (в % к предыдущему периоду)

	2019				2020			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
ВВП	0,1	0,2	0,7	0,9	0,2	0,1	-0,2	0,3

	2019				2020			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Промышленное производство	2,1	0,5	1,6	-0,1	-0,8	0,4	-0,9	0,1
Инвестиции в основной капитал	1,8	0,9	0,3	0,2	0,8	-0,2	-1,0	0,3
Строительство	0,5	0,5	-0,6	1,2	-0,5	-1,3	0,1	-1,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения	1,1	2,1	1,0	1,2	1,3	0,8	0,3	2,6
Реальная заработная плата	1,1	2,7	-1,4	3,8	1,5	3,7	-0,3	0,6
Оборот розничной торговли	1,2	1,4	0,7	1,0	0,5	0,9	1,3	0,9

*Оценка Минэкономразвития России

В ноябре 2020 года прирост промышленного производства составил 0,8% к декабрю 2019 года.

Рост отмечается в «добыче полезных ископаемых». При индексе производства сферы деятельности «добыча полезных ископаемых» 101,5% положительный вклад в общий рост составил 0,7 процента. Из производств этого вида деятельности 0,6% вклада в рост обеспечила «добыча топливно-энергетических полезных ископаемых» (индекс 101,7 процента).

Индекс производства сферы деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» составил 92,1 процента.

В сфере деятельности «обрабатывающие производства» индекс производства – 101,6%, вклад в общий рост - 2,3 процента. В группе отраслей с положительной динамикой данного вида деятельности индекс производства составил 106,3 процента. Наибольший вклад в рост производства в этой группе внесли: 45,3% - производство транспортных средств и оборудования (индекс 114%), 14,6% - производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (индекс 104,0%), 14,2% - химическое производство (109,4%), 9,1% - производство кокса и нефтепродуктов (102,4%) , 8,4% - производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (105,1 процента).

Индекс производства группы отраслей с отрицательной динамикой составил 94,9 процента. Из производств этой группы 67,4% сокращения обеспечило производство машин и оборудования (индекс 90,5%), 15% - металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (98,5%), 17,2% - производство прочих неметаллических минеральных продуктов (92,4 процента).

По итогам 2019 года индекс промышленного производства в целом составил 100,3 процента. Добыча полезных ископаемых выросла на 1,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 1,8 процента.

В декабре, по оценке Росстата, сохранилась положительная динамика инвестиций в основной капитал: прирост к уровню аналогичного месяца прошлого года составил 0,3% после 0,2% в ноябре. Однако ускорение связано с эффектом базы прошлого года: инвестиции в декабре 2018 г. были на 0,4% ниже уровня соответствующего месяца прошлого года, а в ноябре – на 2,5% выше.

В ноябре 2020 г. прирост инвестиций по отношению к ноябрю составил 70%, что является минимальным приростом для декабря за посткризисный период с 2019 года.

Несмотря на положительную динамику ноября и декабря, по итогам IV квартала инвестиции в основной капитал не перешли в положительную область и сократились на 0,1% относительно соответствующего квартала прошлого года. Общее сокращение по итогам 2019 года Росстат оценил на уровне 0,3 процента.

В отрицательной области остается динамика прибыли компаний по основным видам деятельности. За январь-ноябрь сокращение составило 16,0% к уровню соответствующего периода прошлого года, за январь-октябрь – 15,7 процента.

В ноябре 2020 г. пятый месяц подряд сохраняется негативная динамика объема работ по виду деятельности «Строительство», причем в декабре сокращение ускорилось до 3,0% к уровню соответствующего месяца 2019 года после сокращения на 0,3% в ноябре. При этом объем строительных работ в декабре по отношению к ноябрю, по данным Росстата, увеличился на 38,6%, что является минимальным приростом для декабря с 2019 года.

В целом за IV квартал 2019 года объем работ по виду деятельности «Строительство» снизился на 2,4% относительно соответствующего квартала прошлого года после нулевого роста в III квартале. В результате по итогам 2019 года объем строительных работ сократился на 1,5 процента.

Декабрьскому ускорению сокращения объема работ по виду деятельности «Строительство» соответствовала динамика жилищного строительства, которая в декабре резко перешла в отрицательную область. Снижение составило 11,1% к уровню аналогичного месяца 2019 года. Объем вводимого жилья в декабре по отношению к ноябрю вырос в 2,2 раза.

Замедление объемов вводов началось с ноября 2020 г., в результате по итогам IV квартала объем жилищного строительства сократился на 1,6% после прироста на 18,7% в III квартале относительно уровня аналогичного квартала 2019 года. По итогам года прирост составил 5,5%, объем вводимых в действие жилых домов не превысил 70 млн. кв. м. и составил 69,4 млн. кв. метров.

В ноябре 2020 года, по предварительным данным Росстата, продолжилась положительная динамика грузооборота транспорта, начатая в августе 2020 года. Прирост составил 2,4% к уровню

аналогичного периода предыдущего года и был обеспечен значительным приростом грузооборота железнодорожного транспорта (на 6,5 процента). Также наблюдается прирост грузооборота воздушного и трубопроводного транспорта – на 1,9% и 0,8% соответственно. При этом грузооборот морского, внутреннего водного и автомобильного видов транспорта сократился: на 39,5%, 16,6% и 4,4% соответственно.

По итогам IV квартала динамика грузооборота транспорта к уровню соответствующего периода прошлого года ускорилась: прирост составил 3,1% после 0,6% в III квартале и стабилизации во II квартале (99,9%) относительно уровня соответствующего квартала прошлого года. В результате по итогам 2019 года грузооборот транспорта вырос на 0,5% к уровню 2019 года. Положительный накопленный прирост по итогам 2019 года сложился по грузообороту трубопроводного (на 2,4%) и автомобильного (на 0,4%) видов транспорта.

В течение года относительно стабильной оставалась динамика розничной торговли. В декабре прирост оборота розничной торговли составил 3,8%, за год в целом - 3,9 процента.

Вместе с тем с начала 2020 года на потребительском рынке наблюдается замедление динамики роста объемов, вызванное затуханием потребительского спроса, длительное время удерживавшего отрасль на подъеме. Заметное замедление потребительской активности и как следствие замедление роста розничной торговли связано с общим замедлением экономического роста, сужением розничного кредитного рынка, более высокими по сравнению с 2019 годом потребительскими ценами на товары, а также торможением по сравнению с показателями 2019 года динамики доходов населения.

Динамика платных услуг в ноябре 2020 г. также замедлилась (до 0,1% против 0,9% в ноябре) к соответствующему периоду предыдущего года. На фоне происходящих изменений в потребительских предпочтениях рынок платных услуг населению с начала 2019 года развивался менее динамично, чем в 2018 году. Как результат, по итогам 2020 года объем платных услуг населению увеличился на 2,1%, что на 1,6 процентного пункта ниже его прироста за 2019 г. (в 2017 году прирост составил 3,7 процента).

Динамика реальной заработной платы в 2020 году оставалась на достаточно высоком уровне (даже с учетом высокой базы 2019 года). В декабре прирост реальной заработной платы к соответствующему периоду предыдущего года замедлился, по оценке, до 1,9% с 4,1% в ноябре 2020 г., вместе с тем относительно ноября прирост составил 29,3 процента. В целом за 2019 год прирост реальной заработной платы оценивается в 5,2 процента. Основной вклад в рост вносили отрасли бюджетного сектора (образование, здравоохранение, государственное управление).

В декабре динамика реальных располагаемых денежных доходов населения по отношению к декабрю 2019 г. замедлилась до 1,5% после 5,3% в октябре и 2,4% в ноябре соответственно. В целом за год реальные располагаемые доходы увеличились на 3,3% (4,6% в 2019 году). Это ниже чем рост реальной заработной платы в результате более низкого роста доходов предпринимательской деятельности, а также ускорения роста обязательных платежей (выплаты по кредитам увеличились с 2,8% от доходов населения в 2018 году до более 4% в 2019 году).

По состоянию на 1 января 2020 г., по сведениям организаций (не относящихся к субъектам малого предпринимательства), суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по сравнению с 1 декабря 2020 г. снизилась на 32,6 процента.

В общем объеме просроченной задолженности по заработной плате 35% приходится на обрабатывающие производства, 19% - на строительство, по 13% - на сельское хозяйство, охоту и лесозаготовки и транспорт, 8% - на добычу полезных ископаемых, 7% - на научные исследования и разработки.

Экспорт товаров в ноябре 2020 г., по оценке, составил 47,4 млрд. долл. США (98,3% к декабрю 2012 г. и 101,5% к ноябрю 2019 года). Экспорт в страны дальнего зарубежья в апреле 2019 г. увеличился по сравнению с декабрем прошлого года на 0,4% и составил 40,4 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ снизился на 12,5% (7,0 млрд. долл. США).

В целом, в 2018 году экспорт товаров, по оценке, составил 521,6 млрд. долл. США, или 98,8% по отношению к 2017 году. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России в 2017 году увеличилась на 0,9 процентных пункта и составила 85,1%, стран СНГ – соответственно снизилась.

В ноябре 2020 г. цена на нефть марки «Urals» увеличилась относительно предыдущего месяца на 2,4% и составила 109,9 доллара США за баррель, по сравнению с декабрем 2019 года цена увеличилась на 1,4 процента. В целом за год цена на нефть снизилась на 2,4% и составила 107,9 доллара США за баррель.

Цена на природный газ, по данным Международного валютного фонда, в ноябре 2020 г. увеличилась относительно предыдущего месяца на 0,3% и составила 395,6 доллара США за тыс. куб. метров, по сравнению с декабрем 2019 г. цена на природный газ снизилась на 5,6 процента. В 2019 году по сравнению с предыдущим годом цена на природный газ уменьшилась на 6,6% до уровня 402,8 доллара США за тыс. куб. метров.

По предварительным данным Минэнерго России, в декабре текущего года по сравнению с декабрем прошлого года экспорт нефти в физическом выражении снизился на 6,3%, экспорт газа

природного вырос на 2,1%, каменного угля – на 3,8 процентов. По предварительным итогам 2019 года экспорт нефти сократился на 2,0%, экспорт газа природного увеличился на 9,7%, угля каменного – на 6,9 процента.

Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 33,4 млрд. долл. США (104,8 к декабрю 2020 г. и 110,6% к ноябрю 2019 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в апреле 2020 г. составил 28,3 млрд. долл. США (103,3% к декабрю 2018 г.), из стран СНГ – 5,0 млрд. долларов США (113,6% к декабрю 2019 года).

В 2019 году импорт товаров, по оценке, составил 344,3 млрд. долл. США, или 102,6% по отношению к 2018 году. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России в 2019 году снизилась на 0,4 процентных пункта и составила 85,5%, стран СНГ – соответственно увеличилась.

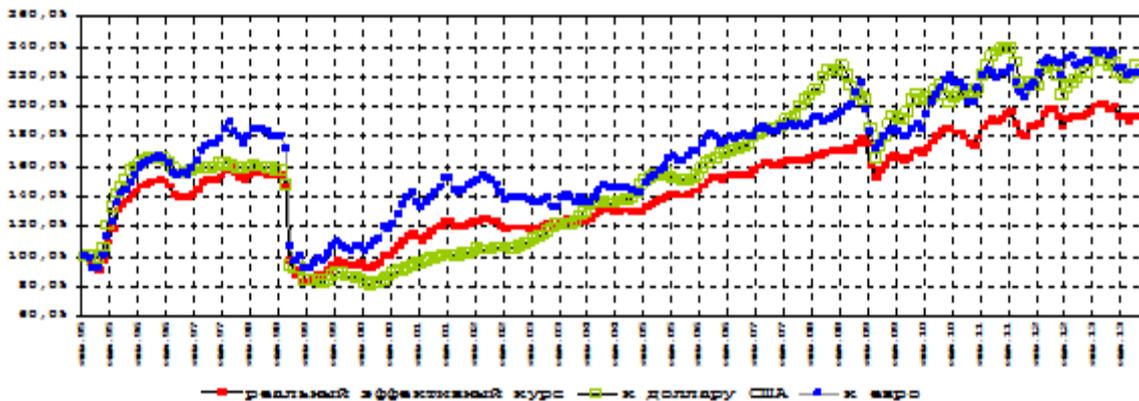
За 2020 год потребительская инфляция за годовой период составила 6,5% (6,6% в 2019 году), превысив прогнозируемый уровень на 0,5 процентного пункта.

При этом следует отметить, что до IV квартала потребительская инфляция замедлялась - с 7,4% в мае (за годовой период) до 6,1% в сентябре. Однако вследствие усиления роста цен не мясной животноводческой продукции вследствие снижения производства и подорожания импорта молочных товаров, усиленного предшествующим ослаблением курса рубля, а также несвоевременного удорожания картофеля и овощей из-за неблагоприятных погодных условий в период сбора урожая, инфляция в конце 2017 года снова ускорилась - до 6,5 процента.

Превышение прогноза инфляции обусловлено экзогенными факторами – так, вклад немонетарной составляющей в инфляцию, по оценке Минэкономразвития России, увеличился до 2,6 п.п. против 2,3 п. п. годом ранее. Вклад монетарной составляющей снизился на 0,4 п.п. на фоне проводимой консервативной денежной политики и начавшегося замедления роста платежеспособного спроса.

Ослабление номинального эффективного курса рубля составило в целом за 2020 год 6,4% (из расчета ноябре 2020 года к декабрю 2019 года), реального эффективного курса - оценивается в 2,7%. При этом, по расчетам Минэкономразвития России, за 2019 год (также из расчета ноябре 2019 года к декабрю 2018 года) реальное ослабление рубля к доллару США составило 1,9%, к евро – 5,5%, к фунту стерлингов – 3,9%, к швейцарскому франку – 3,6%, укрепление к японской иене - 21,1%, к канадскому доллару – 5,7%, к австралийскому доллару – 12,8 процента.

Динамика среднемесячных реальных курсов рубля (январь 1995 г. = 100%)



Индексы цен производителей³

Показатели	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
DJ. Металлургическое пр-во и произв. готовых металлических изделий	113,1	96,7	98,3	104,1	109,6	105,8	103,9	107,8	106	105,7	105,6	105,5	104,8	104,4	103,7	103	103,2	102,9	102,7	102,6
Пр-во черных металлов (27.1, 27.2, 27.3, 27.5)	115,2	98,5	95,6	98,5	95,6	107,7	107,7	107,5	106	105,7	105,6	105,5	104,7	104,4	103,7	103,1	103,2	103	102,8	102,7
Пр-во цветных металлов (27.4)	112,9	90,1	98,4	90,1	98,4	109,1	109,1	109,1	106,5	106	106	105,9	105	104,9	103,8	102,8	102,8	102,6	102,4	102,3
(DJ+DH) Химическая и произ-во резиновых и пластмассовых изд.	108,8	101,8	106,5	101,8	106,5	108	107,9	107,8	106	105,6	105,5	105,3	104,5	104,3	103,5	102,8	102,8	102,6	102,4	102,4
(38.9+DL+DM) Пр-во машин и оборудования (без пр-ва оружия и боеприпасов), электро-оборудования, транспортных средств	119,2	102,4	106,9	102,4	106,9	104,3	106,3	104	103,6	102,3	102,8	103,3	103,4	103,3	102,8	102,2	102,1	102,1	102,1	101,6
DD. Обработка древесины и пр-во изделий из дерева	109,0	104,8	105,6	104,8	105,6	106,9	106,9	106,9	105,6	105,4	105,2	105,1	104,7	104,3	103,9	103,5	103,6	103,4	103,3	103,2
Пр-во целлюлозы, древесной массы и др. (21)	111,3	104,7	105,8	104,7	105,8	107,3	107,3	107,3	105,4	105,1	105,1	105	104,4	104,2	103,5	102,8	102,7	102,6	102,4	102,4
DI. Пр-во неметаллических минеральных продуктов	115,0	98,3	103,0	98,3	103,0	107,1	106,8	106,6	106	105,8	105,6	105,4	104,6	104,1	103,7	103,5	103,5	103,3	103,2	103,2
(DB+DC) Текстильное, швейное, изделий из кожи, обуви	118,3	102,3	107,0	107,3	108,0	103,8	105,3	102	101,7	100,7	101,8	102,5	102,8	102,6	102,3	101,5	101,3	101,2	101,2	101,2
DA. Пр-во пищевых продуктов, вкл. напитки и табака	111,7	103,2	111,5	102,3	107,0	105,3	105,3	105,2	104,3	104	104	103,9	103,5	103,2	102,7	102,5	102,6	102,5	102,4	102,3
Промышленность (C+D+E)	117,8	103,6	103,2	109,8	105,5	107,3	107,6	107,6	105,9	105,3	105,5	105,4	104,9	104,3	103,2	102,8	103,1	102,6	102,5	102,4
Строительство	110,1	108,1	107,4	107,4	106,7	106,8	106,8	106,8	105,9	105,2	104,9	105	104,6	104,1	103,8	103,6	103,9	103,7	103,3	103,1
Сельское хозяйство	116,1	97,5	112,0	104,6	105,3	105,4	105,4	105,3	104,2	103,9	103,8	103,8	103,3	103	102,4	102,1	102,2	102,1	102	101,9
Грузовой транспорт	111,5	104,3	111,0	109,0	108,2	107,4	107,2	107	106	105,7	105,6	105,3	104,4	104	103,3	103	103	102,9	102,8	102,7
Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)	108,8	107,6	107,2	104,3	105,1	105,3	104,8	104,6	104	103,1	102,9	102,9	103,1	102,9	102,4	102,1	102,2	102,3	102,4	102,3
Платные услуги населению	108,5	105,5	108,1	107,4	107,2	106,7	106,7	106,9	106,2	105,6	105,7	105,5	105,2	104,7	104,2	103,9	103,7	103,4	103,4	102,9
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая	108,4	105,2	107,1	106,7	105,1	104,7	104,4	104,1	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102	102	102	102

³ <http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/monitoring>

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

1. По предварительной оценке, рост ВВП в 2020 году составил 1,3% против 3,4% в 2019 году. Такое замедление, прежде всего, связано с динамикой промышленного производства, оптовой и розничной торговли, строительства, операций с недвижимым имуществом и чистых налогов на продукты, а также динамикой потребительской активности населения и динамикой накопления основного капитала.

2. К концу 2020 года сохранилась положительная динамика инвестиций в основной капитал: прирост к уровню аналогичного месяца прошлого года составил 0,3% после 0,2% в ноябре. Однако ускорение связано с эффектом базы прошлого года: инвестиции в декабре 2019 г. были на 0,4% ниже уровня соответствующего месяца прошлого года, а в ноябре – на 2,5% выше.

3. Во втором полугодии 2020 года сохранялась негативная динамика объема работ по виду деятельности «Строительство», причем в декабре сокращение ускорилось до 3,0% к уровню соответствующего месяца 2019 года после сокращения на 0,3% в ноябре.

4. В декабре 2020 года сохранился рост объема производства продукции сельского хозяйства, однако с замедлением относительно ноября: производство продукции в хозяйствах всех категорий увеличилось на 1,4% к уровню аналогичного периода 2019 года (в ноябре – на 10,2 процента).

5. В декабре 2020 года прирост оборота розничной торговли составил 3,8%, за год в целом - 3,9 процента. В течение всего года динамика розничной торговли оставалась относительно стабильной.

6. В 2020 году экспорт товаров, по оценке, составил 521,6 млрд. долл. США, или 98,8% по отношению к 2020 году. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России в 2019 году увеличилась на 0,9 процентных пункта и составила 85,1%, стран СНГ – соответственно снизилась.

7. В 2020 году импорт товаров, по оценке, составил 344,3 млрд. долл. США, или 102,6% по отношению к 2019 году. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России в 2019 году снизилась на 0,4 процентных пункта и составила 85,5%, стран СНГ – соответственно увеличилась.

8. Ослабление номинального эффективного курса рубля составило в целом за 2020 год 6,4%, реального эффективного курса - оценивается в 2,7%. За 2020 реальное ослабление рубля к доллару США составило 1,9%, к евро – 5,5%, к фунту стерлингов – 3,9%, к швейцарскому франку – 3,6%, укрепление к японской иене - 21,1%, к канадскому доллару – 5,7%, к австралийскому доллару – 12,8 процента.

Социально-экономическое и политическое состояние Ивановской области

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

Ведущей отраслью Ивановской области, является текстильная промышленность, а также отрасли промышленности, которые имеют с ней тесные производственные связи - машиностроение и химическая. До начала реформ область не имела себе равных по выпуску хлопчатобумажных тканей (почти 1/3 российского производства). Третье место в стране занимает по выпуску шерстяных и льняных тканей, седьмое по выпуску шелковых. В области также развиты старинные художественные промыслы лаковая роспись и миниатюрная живопись.

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

Сельское хозяйство ориентировано в первую очередь на снабжение продуктами городского населения. Развито мясомолочное животноводство, свиноводство, птицеводство. В растениеводстве 1/3 площадей отведена под кормовые культуры, немалая площадь отведена под посевы картофеля, овощей, на севере и востоке области - льна.

Несмотря на высокий уровень производства, Ивановская область располагает высоким экологическим рейтингом, и входит в число наиболее благоприятных в экологическом отношении регионов России, обладает богатейшими рекреационными возможностями, к которым относятся водные и лесные ресурсы, ландшафты и целебные источники. Область является составной частью Золотого кольца России, на ее территории находится множество памятников истории и культуры. Наиболее значимыми из них является небольшой старинный город Плес на Волге и поселок Палех, где зародилась всемирно известная русская лаковая миниатюра.

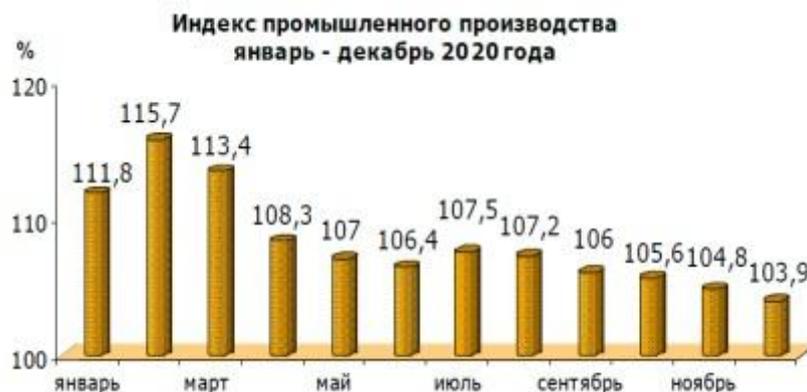
Социально-экономическое развитие региона за 2020 год характеризуется следующими позитивными тенденциями⁴: индекс промышленного производства составил 100,3%, объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» вырос на 6,7%, оборот розничной торговли - на 3,7%, оборот общественного питания – на 12,1%, объем платных услуг, оказанных населению области – на 2,5%, ввод жилых домов – на 4,7%, реальные располагаемые денежные доходы населения – на 6,5%; среднемесячная номинальная

⁴ <http://www.ivanovoobl.ru/materials.aspx?part=898>

заработная плата – на 15,5% и реальная заработная плата – на 7,6%, объем инвестиций в основной капитал - на 2,9%; уровень безработицы снизился до 1,1% к экономически активному населению.

Среди негативных тенденций можно отметить снижение производства сельскохозяйственной продукции (на 5,8%), «старение» и естественную убыль населения.

Индекс промышленного производства, 2020 год



Промышленное производство

В 2020 году отмечен рост промышленного производства, который начался с апреля т.г. Рост промышленного производства за 2020 год на 0,3% произошел за счет роста производства по обрабатывающим производствам в целом на 1% и добыче полезных ископаемых на 4,9%.

Объем отгруженных товаров собственного производства за 2020 год составил 112,6 млрд. рублей всего, с том числе по:

- добыче полезных ископаемых – 0,7 млрд. рублей (темп роста 98,6% к уровню 2018 года);
- обрабатывающим производствам – 83,8 млрд. рублей (103%);
- производству и распределению электроэнергии, газа и воды – 28,1 млрд. рублей (106,9%).

В структуре обрабатывающих производств наибольший удельный вес занимали: текстильное и швейное производство (33,6%), машиностроительный комплекс (29,1%) и производство пищевых продуктов (16,9%), удельный вес этих трёх отраслей составляет порядка 80% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств

В обрабатывающих производствах за отчетный период индекс производства вырос по 7-ми видам экономической деятельности из 13-ти, причём самый большой рост наблюдался по следующим видам деятельности:

- производство резиновых и пластмассовых изделий – на 85,9%.
- химическое производство – на 23,6%;
- производство транспортных средств – на 17,6%;
- производство кожи, изделий из кожи и производство обуви – на 10,8%;
- целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность – на 9,6%;
- производство прочих неметаллических минеральных продуктов – на 9,2%;
- металлургическое производство и производство готовых металлических изделий - на 0,4%.

Однако по 6 видам обрабатывающих производств произошло снижение по сравнению с 2019 годом: по производству пищевых продуктов - на 12,2%, по производству электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 7,1%; по текстильному и швейному производствам – на 1,1%, по обработке древесины и производству изделий из дерева – на 0,2%, производству машин и оборудования – на 0,1% и по прочим производствам – на 11,5%.

Добыча полезных ископаемых

На территории Ивановской области осуществляется добыча торфа (предприятие ООО «Мугреево Торф»), агломерация торфа (ЗАО «Южа-Торф»), добыча гравия, песка и глины (частные карьеры и предприятия ОАО «ДЭП № 9», ОАО «Хромцовский карьер»).

Обрабатывающие производства

Основу экономического потенциала Ивановской области по-прежнему составляют предприятия легкой промышленности. В 2020 году текстильными предприятиями области всего произведено 1105,6 млн. кв. м тканей (94,5% к уровню 2019 года), из них: хлопчатобумажных – 1045,3 млн. кв. м (93,9%), материалов нетканых – 42,6 млн. кв. м (109,4%), синтетических – 7,6 млн. кв. м (113,8%), пряжи – 37,4 тыс. тонн (90,1%).

Крупнейшими предприятиями текстильной промышленности являются: ОАО ХБК «Шуйские ситцы», ООО «ХБК «Навтекс», ЗАО «Кинешемская ПТФ», ООО Отделочная фабрика «Возрождение», ОАО

«Фурмановская прядильно-ткацкая фабрика № 2», ООО ТК «Красная Талка», ООО ПП «Красный Октябрь», ООО «Самойловский Текстиль», ООО «Тейковская текстильная компания», ООО «Родники – Текстиль», ООО «Ветка-Текстиль», ЗАО «Шуйская суконная фабрика».

Швейная промышленность области представлена следующими крупными предприятиями: ОАО «Полет», ЗАО «Одежда и мода», ООО «Исток-Пром», ООО «Фабрика Самсон», ОАО Швейная фирма «Айвенго», ООО «Ланцелот», ООО «Бисер», ЗАО «ЮНИСТАЙЛ ХОЛДИНГ», ООО «Фабрика трикотажа «Заречье», а также предприятиями малого и среднего предпринимательства.

В 2020 году швейными предприятиями выпущено одеял и пледов дорожных – 4,3 млн. шт. (115,5% к уровню 2019 года), трикотажных изделий – 10,2 млн. шт. (111,8%), комплектов и костюмов мужских, производственных и профессиональных – 2,9 млн. шт. (106,9%), курток теплых – 144,8 тыс. штук (122,8%), плащей – 25,6 тыс. штук (150,3%),

Крупнейшими предприятиями машиностроительной отрасли являются: ОАО «Автокран», ОАО «МК Кранэкс», ОАО «Строммашина», ЗАО «Электроконтакт», ООО «Верхневолжский Сервисный МеталлоЦентр», ООО «Машиностроительный завод» г. Вичуга, ОАО «308 Авиационный ремонтный завод».

В 2020 году произведено 2894 тонны стали (50,7% к уровню 2018 года).

Инвестиции

За 2020 год объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования составил 31,6 млрд. рублей, или 102,9% к уровню 2019 года.

Объем поступивших в Ивановскую область иностранных инвестиций (включая рублевые инвестиции, пересчитанные в доллары США) за 2020 год составил 84,8 млн. долларов США, что на 2,4% ниже аналогичного показателя 2019 года.

Наибольшие объемы иностранных инвестиций были направлены в обрабатывающие производства, а также в оптовую и розничную торговлю.

В 2020 году из числа ранее одобренных Межведомственным советом по размещению производительных сил и инвестиций на территории Ивановской области завершили свою реализацию следующие инвестиционные проекты:

- ООО «Агрофирма РИАТ» «Строительство животноводческого комплекса в Гаврилово-Посадском районе Ивановской области»;

- ООО «Растениеводческое хозяйство Родина» «Создание комплекса по выращиванию и переработке овощных культур в Гаврилово-Посадском районе Ивановской области»;

- ООО «Лесопромышленная Компания» «Строительство объекта торговли - магазина самообслуживания формата «супермаркет» («РИАТ-Маркет Западный»);

- ООО «Декоративные культуры» «Строительство жилого комплекса «Новая Ильинка» в районе ул. Дальний тупик, 8 в г. Иваново»;

- открытие в городском округе Иваново второй очереди торгового центра «Тополь» (ООО «ТТ-Инвест»).

Запущена 1 очередь Волжского Электро-Металлургического Завода по производству строительной арматуры (ООО «ВЭМЗ»).

Строительство

В 2020 году сданы в эксплуатацию жилые дома общей площадью 232,4 тыс. кв. метров (2842 новые благоустроенные квартиры), что на 4,7% больше, чем за 2019 год.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» за 2020 год составил 18,6 млрд. рублей, или 106,7% по сравнению с 2019 годом. Значительный объем работ по строительству произведен СУ-515, ГУ ССТ № 5, а также рядом малых предприятий. Населением за счет собственных и заемных средств введено 80,2 тыс. кв. метров жилья, или 385 домов (34,5% - от всей введенной площади жилья), по сравнению с 2018 годом ввод жилья индивидуальными застройщиками сократился на 19,7%.

Потребительский рынок

Развитие сферы розничной торговли за 2020 год характеризуется стабильной положительной динамикой.

Оборот розничной торговли составил 127,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,7% больше, чем за 2019 год.

Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями вырос на 11,2%, непродовольственными товарами снизился на 2,9% к уровню 2019 года в сопоставимых ценах.

Удельный вес продовольственных товаров в общем объеме оборота розничной торговли составил 50,9%, непродовольственных – 49,1%.

Доля продаж на розничных рынках и ярмарках составила за рассматриваемый период 4,8% от общего объема оборота розничной торговли. Удельный вес сетевых торговых структур в общем объеме оборота

розничной торговли занимал 21,5%. Оборот розничной торговли торговых сетей за 2020 год составил 28,4 млрд. рублей, что на 7,5% больше, чем за 2019 год в сопоставимых ценах.

Объём платных услуг, оказанных населению Ивановской области, за 2020 год вырос до 32,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,5% больше уровня 2019 года.

В 2020 году снизился индекс физического объёма в трёх секторах сферы платных услуг населению: на услуги гостиниц и аналогичных средств размещения – на 9,9%; на санаторно-оздоровительные услуги – на 1,5% и на услуги учреждений культуры – на 0,5%.

Остальные секторы сферы платных услуг закончили работу по итогам 2020 года с показателями, превышающими 100%. Самые высокие показатели роста в сопоставимых ценах в сферах: ветеринарных услуг (111,2%), бытовых услуг (106,1%), услуг физической культуры и спорта (105,8%), услуг правового характера (104,9%).

В 2020 году наибольший удельный вес в общем объёме платных услуг, оказанных населению Ивановской области, занимали коммунальные услуги (33,7%), услуги связи (14%), бытовые услуги (12,1%), транспортные услуги (12%), жилищные услуги (7,1%), услуги в сфере образования (5,8%) и медицинские (5,5%).

Уровень жизни населения

Средняя заработная плата, начисленная за январь - декабрь 2020 года, составила 18904,7 рубля, по сравнению с аналогичным периодом 2019 года она увеличилась на 15,5%. Реальная заработная плата составила 107,6% к уровню января - декабря 2019 года.

Величина прожиточного минимума в Ивановской области за III квартал 2020 года установлена в расчёте на месяц на душу населения 7975 руб., для трудоспособного населения - 8645 руб., пенсионеров - 6682 руб., детей - 7672 руб.

В 2020 году на рынке труда Ивановской области сохранялся позитивный тренд снижения уровня общей и регистрируемой безработицы.

Реализация программных мероприятий, направленных на содействие занятости населения, оказывает положительное влияние на состояние рынка труда Ивановской области. По состоянию на 1 января 2019 года службой занятости зарегистрировано 6,6 тыс. человек, обратившихся за предоставлением государственных услуг, из них незанятые – 6,6 тыс. человек, численность безработных – 5,9 тыс. человек. Уровень безработицы составил – 1,1% к экономически активному населению.

В регионе ежемесячно проводится мониторинг просроченной задолженности по заработной плате. В течение 2020 года задолженность допускалась в отдельных организациях Ивановской области (МУП «Пестяковское АТП», МУП «Демидовское ЖКХ», ОАО «Зернопродукт», ЗАО «Южа-Торф», ОАО «Ивановский бройлер»).

Сельское хозяйство

По предварительным данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ивановской области объём производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в 2020 году составил 13,1 млрд. рублей, или 94,2% к уровню 2019 года. Индекс производства продукции животноводства составил 94,7%, продукции растениеводства – 93,6%.

Валовая продукция сельского хозяйства



Ивановская область относится к зоне рискованного земледелия. Обильные осадки и переувлажнение почвы в ряде районов Ивановской области в период уборочной компании не позволили сельхозтоваропроизводителям области своевременно провести уборку урожая, что привело к гибели урожая на площади 15,3 тыс. га (сумма ущерба составила более 600 млн. рублей). На территории региона была введена чрезвычайная ситуация.

Посевные площади в 2019 году в хозяйствах всех категорий области увеличены на 2,8% к уровню 2018 года и составили 226,3 тыс. га, при этом доля площади посевов зерновых культур в общей посевной площади составила 28,5%.

В 2019 году производство скота и птицы на убой в живом весе во всех категориях хозяйств Ивановской области составило 39,2 тыс. тонн, или 94,1% к уровню 2018 года. Снижение объемов производства мяса в хозяйствах всех категорий вызвано сокращением поголовья сельскохозяйственных животных в хозяйствах населения, а также в результате тяжелого финансового состояния ОАО «Ивановский бройлер», удельный вес которого в производстве мяса птицы занимает 93%.

Валовое производство молока во всех категориях хозяйств составило 153,2 тыс. тонн, что на 6,2% ниже уровня 2018 года. На сокращение объемов производства молока, в основном, повлияло снижение численности коров, вызванное ростом цен на «сильные» корма, энергоносители и нестабильностью на ценовом рынке. Надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях Ивановской области за 2019 год составил 4632 кг (100,4% к аналогичному показателю 2018 года).

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

1) Социально-экономическое развитие региона за 2020 год характеризуется ростом индекса промышленного производства, объема работ по виду деятельности «строительство», а также ростом оборота розничной торговли и объема платных услуг, оказанных населению.

2) Наибольший объем отгруженных товаров собственного производства в 2020 году пришелся на сферу обрабатывающего производства (83,8 млрд руб.).

3) Основу экономического потенциала Ивановской области по-прежнему составляют предприятия легкой промышленности. В 2020 году текстильными предприятиями области всего произведено 1105,6 млн. кв. м тканей (94,5% к уровню 2019 года), из них: хлопчатобумажных – 1045,3 млн. кв. м (93,9% к уровню 2019 года).

4) За 2020 год объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования составил 31,6 млрд. рублей, или 102,9% к уровню 2019 года. Объем поступивших в Ивановскую область иностранных инвестиций за 2020 год составил 84,8 млн. долларов США, что на 2,4% ниже аналогичного показателя 2019 года.

5) В 2020 году сданы в эксплуатацию жилые дома общей площадью 232,4 тыс. кв. метров (2842 новые благоустроенные квартиры), что на 4,7% больше, чем за 2019 год. Всего объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» за 2020 год составил 18,6 млрд. рублей, или 106,7% по сравнению с 2018 годом.

6) Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями вырос на 11,2%, непродовольственными товарами снизился на 2,9% к уровню 2019 года в сопоставимых ценах. Удельный вес продовольственных товаров в общем объеме оборота розничной торговли составил 50,9%, непродовольственных – 49,1%.

7) Средняя заработная плата, начисленная за январь - декабрь 2020 года, составила 18904,7 рубля, по сравнению с аналогичным периодом 2019 года она увеличилась на 15,5%.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости

Оцениваемые нежилые помещения принадлежат к сегменту рынка низкокласных торгово-офисных объектов недвижимости.

¹ - <https://newspost.ru/news/10491> (Михаил Мокрецов)

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

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Передаваемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Характеристика района	Транспортная доступность	Размещение в здании	Общая площадь, (м2)	Класс качества здания	Класс конструктивной системы здания	Техническое состояние здания, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Наличие инфраструктуры объекта	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м2)
1	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55.3_m_822_601867	Нежилое помещение офисного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Жиделева, д. 1	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1-2 этаж	55,3	Econom, класс С	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	2 322 600	42 000
2	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_75.9_m_822_529648	Нежилое помещение офисного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Смирнова, д. 4	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1-2 этаж	75,9	Econom, класс С	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	3 750 000	49 407
3	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_60.8_m2_960681404	Нежилое помещение офисного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Громобоя, д.13	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1-2 этаж	60,8	Econom, класс С	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	3 000 000	49 342
4	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_14.6_m_966_528753	Нежилое помещение свободного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Колотилова, д. 49	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1-2-3 этаж	14,6	Econom, класс С	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	530 000	36 301
5	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_otdelnyy_vhod_tsentr_goroda_1559441070	Нежилое помещение свободного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр. Ленина, д. 23	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1 этаж	76,8	Econom, класс С	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	3 650 000	47 526
6	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_1928285537	Нежилое помещение свободного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Жарова, д. 8Б	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1-2 этаж	502,0	Econom, класс С	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	16 000 000	31 873
7	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_147.2_m_1895401703	Нежилое помещение свободного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Калинина, д.2	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с автодорогой, свободный доступ	1 этаж	147,2	Econom, класс С	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество коммуникаций удовлетворительное	Отсутствует	4 950 000	33 628
8	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1_etazhe_96.8_m	Нежилое помещение свободного назначения	Право собственности	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул.	Областной центр	Высокий уровень: расположение на границе с	1 этаж	96,8	Econom, класс С	КС-1	Техническое состояние зданий хорошее, отделка хорошая, качество	Отсутствует	1 987 144	20 528

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Передаваемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Характеристика района	Транспортная доступность	Размещение в здании	Общая площадь, (м2)	Класс качества здания	Класс конструктивной системы здания	Техническое состояние здания, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Наличие инфраструктуры объекта	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м2)
	1939316198			Ташкентская, д.94А		автодорогой, свободный доступ					коммуникаций удовлетворительное			
	Среднее значение удельной стоимости в исходной выборке, (руб./м2)													38 826
	Диапазон значений удельной стоимости в исходной выборке, (руб./м2)													20 528-49 407

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Основными ценообразующими факторами для объектов недвижимости являются:

- Фактор масштаба (строительный объем, общая площадь).
- Фактор местоположение.
- Фактор совокупного износа.
- Фактор класса качества здания.
- Фактор класса конструктивной системы.
- Фактор на дополнительные улучшения.
- Скидки на торг.
- Текущая доходность.
- Нормы прибыли предпринимателя.
- Периоды окупаемости инвестиций.

Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Фактор местоположение – один из основных ценообразующих факторов для объектов недвижимости – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке (доступности), в том числе наличие железной дороги, близости районных и областных центров. Чем лучше транспортная доступность и ближе областной или районный центр, тем выше стоимость объекта.

Фактор совокупного износа учитывает степень износа объекта недвижимости, соответственно чем больше износ, тем меньше стоимость.

Фактор класса качества здания учитывает класса качества здания. Различают 4 класса качества здания: “Ecomom”, “Standard”, “Premium”, “De luxe”, что соответственно отражается на их стоимости.

Фактор класса конструктивной системы учитывает класс конструктивной системы. В каждом классе качества здания имеются 7 классов конструктивной системы, которые различаются основным материалом ограждающих и несущих конструкций, что соответственно отражается на их стоимости.

Фактор на дополнительные улучшения учитывает дополнительные улучшения здания (новые технологии), которые не учитываются в классах качества зданий, что соответственно отражается на их стоимости.

Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких.

Диапазоны значений ценообразующих факторов для торгово-офисных объектов недвижимости в 2014 году (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»:

Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 год; Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, таблицы №8.1.2.)

Показатель	Значение
Значение ценообразующего фактора – расположение в подвале для офисно-торговых объектов	0,71
Значение ценообразующего фактора – расположение на 1 этаже для офисно-торговых объектов	1,34
Диапазон значений ценообразующего фактора – расположение в здании для офисно-торговых объектов	0,71-1,34
Значение ценообразующего фактора – расположение внутри квартала для офисно-торговых объектов	0,79
Значение ценообразующего фактора – наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов	1,15

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

Объекты недвижимости: анализ рынка продажи

Объекты нежилой недвижимости предлагаемые на продажу в Ивановском регионе делятся на четыре сегмента: недвижимость торгового назначения и общественного питания, офисного назначения, складского и производственного назначения, а также многопрофильные помещения и помещения неуказанного назначения.

Границы сегментов рынка размыты одно и то же помещение может предлагаться и под торговое помещение и под офис, иногда их же используют и под складские помещения. Преобладающее число предлагаемых на продажу нежилых помещений находится в Октябрьском и Фрунзенском районе города Иваново, в городах Кинешма, Палех, Плес, Юрьеvec, Тейково, Фурманов и Ивановском районе Ивановской области.

На рынке предложения Ивановского региона наибольшее количество объектов находится в сегменте недвижимости торгового назначения и общественного питания - около 45%, сегмент с офисными помещениями составляет порядка 35%, складские и производственные помещения - 15%, остальные 5% - это объекты социальной сферы и с не указанным назначением.

Наибольшее предложение составляют помещения общей площадью от 40 до 120 м².

Наибольшей популярностью на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона в августе 2021 года пользуются небольшие нежилые помещения торгового назначения и общественного питания - 60%. Общая площадь таких торговых помещений не превышала 300 м². Цены предложения колебались от 10000 до 100000 рублей за 1 м².

Помещения общественного питания - кафе, баров и ресторанов на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона в августе 2021 года предлагаются в основном с площадями в среднем 100-200 м², максимум до 500 м². Цены предложения колебались от 10000 до 100000 рублей за 1 м².

Офисные помещения на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона в августе 2021 года предлагаются в основном с небольшими площадями в среднем 40-70 м², максимум до 100 м². Цены предложения колебались от 10000 до 100000 рублей за 1 м².

Площадь предлагаемых производственных помещений на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона колеблется от 100 до 5000 м². В августе 2021 года наиболее часто предлагались площади от 200 до 800 м². Цены предложения колебались от 300 до 30000 рублей за 1 м².

Период пребывания объектов недвижимости на рынке предложения в нашем исследовании по степени активности рынка можно выделить следующее: небольшой срок экспозиции объектов недвижимости торгового и офисного назначения порядка от 2 до 6 месяцев и более продолжительный - от 6 до 18 месяцев, объектов производственно-промышленного и складского назначения.

Тип объекта недвижимости	Предлагаемая площадь, (м²)	Цены предложения в августе 2021 года, (руб./м²)
Торгового назначения	100-300	10000-100000
Общественного питания	100-500	10000-100000
Офисного назначения	40-100	10000-100000
Производственно-промышленного и складского назначения	100-5000	300-30000

Объекты недвижимости: анализ рынка аренды

Рынок аренды за последний год развивался очень энергично.

Особенностями и основными тенденциями развития рынка аренды в рассматриваемом регионе на день оценки являлись:

1. увеличение емкости рынка аренды к концу 2021 года;
2. упрощение прохождения сделок по аренде.

Преобладающее число сдаваемых нежилых помещений находится в Октябрьском и Фрунзенском районе города Иваново, в городах Кинешма, Палех, Плес, Юрьеvec, Тейково, Фурманов и Ивановском районе Ивановской области. Площадь помещений для сдачи в аренду в августе 2021 года колеблется в пределах от 50 до 2000 м². Наиболее пользующимися спросом являются помещения торгового назначения, общественного питания и офисного назначения площадью от 50 до 300 м² в центре и приближенных к центру районов города.

Стоимость аренды 1 м² общей площади нежилых общественных помещений торгового назначения (магазины) в августе 2021 года на рынке нежилкой недвижимости Ивановского региона на день оценки составляет от 200 до 1000 рублей в месяц.

Стоимость аренды 1 м² общей площади нежилых помещений общественного питания - кафе, баров и ресторанов в августе 2021 года на рынке нежилкой недвижимости Ивановского региона на день оценки составляет от 200 до 1000 рублей в месяц.

Стоимость аренды 1 м² общей площади нежилых общественных помещений административно-хозяйственного назначения – офисы, в августе 2021 года на рынке нежилкой недвижимости Ивановского региона на день оценки составляет от 200 до 1000 рублей в месяц.

Стоимость аренды 1 м² общей площади нежилых производственных помещений промышленного, складского назначения, в июне 2021 года на рынке нежилкой недвижимости Ивановского региона на день оценки составляет от 50 до 300 рублей в месяц.

Тип объекта недвижимости	Предлагаемая площадь, (м ²)	Аренда в августе 2021 года, (руб./м ² /месяц)
Торгового назначения	100-300	200-1000
Общественного питания	100-500	200-1000
Офисного назначения	40-100	200-1000
Производственно-складского назначения	200-5000	50-300

Земельные участки: анализ рынка аренды

Информации о рыночной аренде вакантных земельных участков в городе Иваново и Ивановской области нет, как нет ее и в граничащих областях.

Вывод по проведенному анализу рынка недвижимости

По результатам проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок предложения торгово-офисной недвижимости в городе Иваново и Ивановской области развит, что позволяет нам провести оценку с применением метода сравнения продаж (сравнительный подход).

По результатам проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок аренды торгово-офисной недвижимости в городе Иваново и Ивановской области развит, что позволяет нам провести оценку объекта оценки с применением метода капитализации доходов (доходный подход).

Тенденции рынка недвижимости

Ожидаемый среднегодовой рост цен на торгово-офисную недвижимость в последующие 5 лет составит 4,6% в год, ожидаемый среднегодовой рост арендных ставок на торгово-офисную недвижимость в последующие 5 лет составит 4,6% в год (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, разделы №4.2., 5.1.).

Вывод о степени ликвидности объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	6-18

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- 1.наличие и величина спроса: спрос и предложение носят единичный характер;
- 2.эластичность спроса: слабо эластичный;
- 3.местоположение объекта оценки с точки зрения прохождения людского потока и транспортной доступности: оцениваемые нежилые торгово-офисные помещения расположены на границе с одной из центральных автодорог областного центра, с высоким уровнем транспортной доступности, имеют свободный доступ;
- 4.состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для коммерческого использования: оцениваемые нежилые торгово-офисные помещения имеют удовлетворительное техническое состояние, отделка Есопот, для коммерческого использования функционально пригодно;
- 5.наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов: на оцениваемые нежилые торгово-офисные помещения имеется в наличии и в полном соответствии вся правоустанавливающая и техническая документация;
- 6.площадь объекта оценки (количество объектов): оцениваемые нежилые торгово-офисные помещения имеют небольшую площадь до 100 м², которая на рынке нежилкой недвижимости Ивановского региона пользуются хорошим спросом.

7.потенциальные покупатели, условия продажи: потенциальными покупателями оцениваемых нежилых торгово-офисных помещений могут быть любые юридические или физические лица без ограничений, условия продажи – типичные рыночные.

Обоснование нормального срока экспозиции

Учитывая все проанализированные факторы оценщик пришел к выводу, что разумно долгим периодом срока экспозиции в соответствии с обычаями делового оборота для объекта оценки является период до 6 месяцев, поэтому степень ликвидности определяется как средняя.

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

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Этапы оценки:

В соответствии с п. 23. федерального стандарта оценки ФСО № 1, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

Анализ достаточности и достоверности информации

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

Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

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

1. Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа:

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + ПВС * (1 - I_{\Sigma}),$$

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

PC – рыночная стоимость;

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

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений;

I_{Σ} – суммарный износ;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

1.методом сравнения продаж;

2.методом валового рентного мультипликатора.

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

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

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

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

Доходный подход

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки: величины годовой арендной ставки нежилых помещений

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

стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

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

1. Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа:

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + ПВС * (1 - И_{\Sigma}),$$
$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{\text{физ}})(1 - У_{\text{фун}})(1 - У_{\text{э}}), \text{ где}$$

РС – рыночная стоимость;
СЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;
ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений;
И_Σ – суммарный износ;
И_{физ} – физический износ;
У_{фун} – функциональное устаревание;
У_э – экономическое (внешнее) устаревание.

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

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

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

Метод валового рентного мультипликатора используется валовый рентный мультипликатор – отношение стоимости имущества к валовому доходу, приносимому за счет использования этого имущества. Валовый рентный множитель интегрально отражает соотношение стоимости и доходности для каждого конкретного вида использования имущества. Данный метод применим, в частности, к недвижимому имуществу с различным назначением. Недостаток метода использования валового рентного множителя заключается в том, что он не учитывает операционные расходы, то есть расходы на обеспечение функционирования объекта,

возможные потери в сборе поступающих платежей (арендной платы) вследствие различных причин, а также различие в рисках вложения капитала в сопоставимые объекты.

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

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

Доходный подход

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

Выбор метода внесения корректировок

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

5.экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

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

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

где:

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

П% - процентная поправка.

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

Обоснование выбора объектов-аналогов

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

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м2 объекта недвижимости		
Дата оценки		«19» октября 2021 года		
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165_m_2068066724	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_308_m_2098595808	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_341.6_m_1738219080
Дата получения информации	-	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Демидова, д. 12	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Жиделева, д. 1	РФ, Ивановская область, город Иваново, пл. Вокзальная, д. 1
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Физические характеристики объекта:				
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	45,7, 78,8, 95,6, 56,9, 49,5, 14,6, 13,6, 54,2, 12,3	165,0	308,0	341,6
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции,	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения,	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения,	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Число этажей	3	5	2	9
Расположение помещения в здании	1,2 этаж, подвал	Цокольный этаж	1-2 этаж	1 этаж
Транспортная доступность	Высокий уровень	Высокий уровень	Высокий уровень	Высокий уровень
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена предложения, (руб.)	-	3 500 000	4 499 880	9 600 000
Цена предложения, (руб./м²)	-	21 212	14 610	28 103

Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна - 9,6%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

Вид использования и (или) зонирование:

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

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

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

Местоположение объекта:

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

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

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

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

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 1 оцениваемого нежилого помещения равна 1,15=+15%, так как объект-аналог № 1 имеет площадь 100-300 м², а оцениваемый объект недвижимости имеет площадь менее 100 м².

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 2,3 оцениваемого нежилого помещения равна 1,34=+34%, так как объекты-аналоги № 2,3 имеют площадь 300-750 м², а оцениваемый объект недвижимости имеет площадь менее 100 м².

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

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

$$П = Co / Ca, \text{ где}$$

П% - корректировка на класс качества здания;

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

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

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

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

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

$$Пкс = Cксо / Cкса, \text{ где}$$

Пкс% - корректировка на класс конструктивной системы здания;

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

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

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

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

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна 0,72=-28%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 находится в удовлетворительном состоянии, а оцениваемый объект недвижимости в неудовлетворительном состоянии.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2 оцениваемого нежилого помещения равна $1,3=+30\%$, так как объекты-аналоги № 1,2 расположены на цокольном этаже, а оцениваемый объект недвижимости на 1 этаже.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2 оцениваемого нежилого помещения равна $1,06=+6\%$, так как объекты-аналоги № 1,2 расположены на цокольном этаже, а оцениваемый объект недвижимости на 2 этаже.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2 оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги № 1,2 расположены на цокольном этаже, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 3 оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объект-аналог № 3 расположен на 1 этаже, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 3 оцениваемого нежилого помещения равна $0,94=-6\%$, так как объект-аналог № 3 расположен на 1 этаже, а оцениваемый объект недвижимости на 2 этаже.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 3 оцениваемого нежилого помещения равна $0,66=-34\%$, так как объект-аналог № 3 расположен на 1 этаже, а оцениваемый объект недвижимости в подвале.

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

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

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

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

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:

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

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

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

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

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

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

где

K – искомый коэффициент;

n - номер аналога;

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

S1 – сумма корректировок 1-ого аналога;

S2 – сумма корректировок 2-ого аналога;

Sn – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	82,6/58,6/52,6	101,6/ 77,6/71,6	71,6/77,6/105,6
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,54765/0,63052/0,65531	0,49603/0,56306/ 0,58275	0,58275/0,56306/0,45638
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	1,62643/1,75664/1,69444		
Весовые коэффициенты, (%)	33,7/36,4/38,9	30,0/31,8/33,8	36,3/31,8/27,3

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

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м² объекта недвижимости		
Цена предложения, (руб./м²)	-	21 212	14 610	28 103
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	21 212	14 610	28 103
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	21 212	14 610	28 103
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	21 212	14 610	28 103
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	21 212	14 610	28 103
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-9,6	-9,6	-9,6
Скорректированная цена, (руб.)	-	19 176	13 207	25 405
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое здание офисного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)	-	19 176	13 207	25 405
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Демидова, д. 12	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Жиделева, д. 1	РФ, Ивановская область, город Иваново, пл. Вокзальная, д.1
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	19 176	13 207	25 405
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м ²)	45,7, 78,8, 95,6, 56,9, 49,5, 14,6, 13,6, 54,2, 12,3	165,0	308,0	341,6
Корректировка, (%)	-	+15	+34	+34
Скорректированная цена, (руб.)	-	22 052	17 697	34 043
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	22 052	17 697	34 043
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Корректировка, (%)	-	0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, (руб.)	-	22 052	17 697	34 043
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	-28	-28	-28
Скорректированная цена, (руб.)	-	15 877	12 742	24 511
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности отсутствует	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	15 877	12 742	24 511
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	15 877	12 742	24 511
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	15 877	12 742	24 511
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	15 877	12 742	24 511
Расположение помещения в здании	1,2 этаж, подвал	Цокольный этаж	Цокольный этаж	1 этаж
Корректировка, (%)	-	+30/+6/0	+30/+6/0	0/-6/-34
Скорректированная цена, (руб.)	-	20 640/16 830/15 877	16 565/13 507/12 742	24 511/ 23 040/ 16 177
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)	-	20 640/16 830/15 877	16 565/13 507/12 742	24 511/ 23 040/ 16 177
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)	-	20 640/16 830/15 877	16 565/13 507/12 742	24 511/ 23 040/ 16 177
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	82,6/58,6/52,6	101,6/ 77,6/71,6	71,6/77,6/105,6
Весовые коэффициенты, (%)	-	33,7/36,4/38,9	30,0/31,8/33,8	36,3/31,8/27,3
Итоговая стоимость 1 м² объекта оценки, (руб.)	20 823/17 748/14 899	-	-	-

Определение обоснованной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость 1 м ² объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	20 823	951 611
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	17 748	1 398 542
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	14 899	1 424 344
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	17 748	1 009 861
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	17 748	878 526
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	17 748	259 121
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	24 650	335 240
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	14 899	807 526
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	20 823	256 123

Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$V = \text{ЧОД} / R0$$

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

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

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

Ставки сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

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

V_0 - начальная ставка аренды за квадратный метр сопоставимого объекта;

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

Adjn - поправки на различные характеристики сопоставимых объектов.

Расчет наиболее вероятной ставки арендной платы.

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

При применении сравнительного подхода величина рыночной ставки арендной платы за объект оценки определяется по сравнению с величиной рыночной ставки арендной платы за аналогичные объекты недвижимости. Каждая сопоставимая сделка по сдаче помещений в аренду сравнивается с возможной сдачей в аренду оцениваемой недвижимости. В величину рыночной ставки арендной платы сопоставимой сделки по сдаче помещений в аренду вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

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

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

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость арендной платы за 1 м ² объекта недвижимости в месяц			
Дата оценки	«19» октября 2021 года			
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_-_ofisy_studii_klassy_v_tsentre_30m-66m_2217999903	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_1793899304	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_70_m_1800133834
Дата получения информации	-	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года
Юридические права и ограничения:				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые здание	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Степанова, дом № 15	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Рыбинская, дом № 56	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Сарментовой
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Физические характеристики объекта:				
Общая арендуемая площадь по внутреннему обмеру помещения, (м ²)	45,7, 78,8, 95,6, 56,9, 49,5, 14,6, 13,6, 54,2, 12,3	30,0	150,0	70,0
Класс качества здания	Ecopom	Ecopom	Ecopom	Ecopom
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
камер				
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Число этажей	3	3	1	2
Расположение помещения в здании	1,2 этаж, подвал	2-3 этаж	Цокольный этаж	1 этаж
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Удовлетворительная	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м²/ месяц)	-	350	250	286

Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

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

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

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

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

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

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, таблицы № 169, стр.273).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна - 8,4%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

Вид использования и (или) зонирование:

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

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

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

Местоположение объекта:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, разд. 3.2, стр. 61).

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

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

Корректировка на масштаб. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, таблицы №8.2.1.).

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 2 оцениваемого нежилого помещения равна 1,11=+11%, так как объект-аналог № 2 имеет площадь 125-300 м², а оцениваемый объект недвижимости имеет площадь менее 100 м².

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

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

$$P = C_o / C_a, \text{ где}$$

P% - корректировка на класс качества здания;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна 0,73=-27%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 находятся в среднем состоянии, а оцениваемый объект недвижимости в неудовлетворительном.

Корректировка на наличие конструктивных элементов и инженерных коммуникаций в здании (отопления). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, таблицы №8.2.2.).

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 1 оцениваемого нежилого помещения равна 1,06=+6%, так как объект-аналог № 1 расположен на 2-3 этаже, а оцениваемый объект недвижимости на 1 этаже.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 1 оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объект-аналог № 1 расположен на 2-3 этаже, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 1 оцениваемого нежилого помещения равна 0,82=-18%, так как объект-аналог № 1 расположен на 2-3 этаже, а оцениваемый объект недвижимости на цокольном этаже.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 2 оцениваемого нежилого помещения равна 1,3=+30%, так как объект-аналог № 2 расположен на цокольном этаже, а оцениваемый объект недвижимости на 1 этаже.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 2 оцениваемого нежилого помещения равна 1,22=+22%, так как объект-аналог № 2 расположен на цокольном этаже, а оцениваемый объект недвижимости на 2 этаже.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 2 оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объект-аналог № 2 расположен на цокольном этаже, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 3 оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объект-аналог № 3 расположен на 1 этаже, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 3 оцениваемого нежилого помещения равна 1,06=+6%, так как объект-аналог № 2 расположен на 1 этаже, а оцениваемый объект недвижимости на 2 этаже.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 3 оцениваемого нежилого помещения равна 0,77=-77%, так как объект-аналог № 3 расположен на 1 этаже, как и оцениваемый объект недвижимости на цокольном этаже.

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

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

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

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

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:

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

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

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

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

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

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

где

K – искомый коэффициент;

n - номер аналога;

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

S₁ – сумма корректировок 1-ого аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-ого аналога;

S_n – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	41,4/35,4/53,4	65,4/57,4/35,4	35,4/41,4/58,4
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,70721/ 0,73855/0,65189	0,60459/ 0,63532/ 0,73855	0,76855/0,70721/0,63119
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,08035/2,08108/2,02163		
Весовые коэффициенты, (%)	34,7/36,0/32,0	28,7/29,9/37,3	36,6/34,1/30,7

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость арендной платы за 1 м² объекта недвижимости в месяц		
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м²/ месяц)	-	350	250	286
Юридические права и ограничения:				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	350	250	286
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	350	250	286
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	350	250	286
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	350	250	286
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-8,4	-8,4	-8,4
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	321	229	262
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	321	229	262
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Степанова, дом № 15	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Рыбинская, дом № 56	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Сарментовой
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	321	229	262
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м ²)	45,7, 78,8, 95,6, 56,9, 49,5, 14,6, 13,6, 54,2, 12,3	30,0	150,0	70,0
Корректировка, (%)	-	0	+11	0
Скорректированная ставка арендной	-	321	254	262

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
платы, (руб./м ² / месяц)				
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	321	254	262
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)			
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	321	254	262
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	-27	-27	-27
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	247	196	202
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	247	196	202
Наличие свободного доступа к объекту	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	247	196	202
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	247	196	202
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	247	196	202
Расположение помещения в здании	1,2 этаж, подвал	2-3 этаж	Цокольный этаж	1 этаж
Корректировка, (%)	-	+6/0/-18	+30/+22/0	0/-6/-23
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	262/247/203	255/239/196	202/190/156
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	262/247/203	255/239/196	202/190/156
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	262/247/203	255/239/196	202/190/156
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	41,4/35,4/53,4	65,4/57,4/35,4	35,4/41,4/58,4
Весовые коэффициенты, (%)	-	34,7/36,0/32,0	28,7/29,9/37,3	36,6/34,1/30,7
Средневзвешенная ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м²/ месяц)	238/225/186	-	-	-

Этап 2. Определение годовой арендной платы

Средневзвешенная стоимость арендной платы за 1 (Один) м² оцениваемого нежилого здания за год определяется по формуле:

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

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

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

12 – количество месяцев.

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Арендная плата в месяц, (руб./м ²)	Арендная плата в год, (руб./м ²)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	238	2 856
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	225	2 700
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	186	2232
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	225	2 700
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	225	2 700
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	225	2 700
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	225	2 700
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	186	2 232
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	238	2 856

Этап 3. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход (ПВД) определяется по формуле:

ПВД = А.П.год * S объекта оценки, где

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

S объекта оценки – площадь объекта оценки в м².

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Арендная плата в год, (руб./м ²)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	2 856	130 519
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	2 700	212 760
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	2 232	213 379
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	2 700	153 630
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	2 700	133 650
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	2 700	39 420
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	2 700	36 720
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	2 232	120 974

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Арендная плата в год, (руб./м2)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	2 856	35 129

Этап 4. Определение эффективного валового дохода (ЭВД)

Эффективный валовой доход (ЭВД) определяется по формуле:

$ЭВД = ПВД * Кз * Кс$, где

Кз - коэффициент загрузки площадей.

Кс - коэффициент сбора платежей.

$Кз = 1 - Кнд$, где

Кнд - коэффициент недоиспользования.

$Кнд = Sn * Nc / Na$, где

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

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

Na - общее число арендных периодов в году.

$Кс = 1 - Кн$, где

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

Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости составляет 11,1% (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, таблица № 5, стр. 34).

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

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	Кз	Кс	Эффективный валовой доход (ЭВД), (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	130 519	0,889	1	116 032
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	212 760	0,889	1	189 144
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	213 379	0,889	1	189 694
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	153 630	0,889	1	136 577
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	133 650	0,889	1	118 815
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	39 420	0,889	1	35 044
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	36 720	0,889	1	32 644
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	120 974	0,889	1	107 546
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	35 129	0,889	1	31 230

Этап 5. Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

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

$ЧОД = ЭВД - \sum ОР$, где

$\sum ОР$ – сумма операционных расходов.

Операционные расходы делятся:

Условно-постоянные расходы:

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

Условно-переменные расходы:

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

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

Процент операционных расходов от потенциального валового дохода для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости составит 17,8%, кроме коммунальных расходов (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, таблица № 25, стр. 62).

Типовыми договорами аренды предусмотрено возмещение арендатором коммунальных расходов, то есть коммунальные расходы несут арендаторы объекта, кроме затрат, связанных с недозагрузкой помещений. Поэтому прямые затраты на коммунальные расходы собственник (арендодатель) объекта не несет, косвенно эти затраты сводятся к плате за коммунальные услуги, в данном случае не зависящие от наличия арендаторов (теплоснабжение, охрана, обслуживание здания, ЗП + налоги). Электроснабжение и водоснабжение оплачивается по факту арендатором и дополнительных расходов при простое помещений собственник (арендодатель) не несет и в данной оценке эти сведения не учитываются.

Определение операционных расходов:

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	Операционные расходы, (%)	Операционные расходы, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	130 519	17,8	23 232
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	212 760	17,8	37 871
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	213 379	17,8	37 981
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	153 630	17,8	27 346
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	133 650	17,8	23 790
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	39 420	17,8	7 017
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	36 720	17,8	6 536
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	120 974	17,8	21 533

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	Операционные расходы, (%)	Операционные расходы, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	45 608	17,8	6 253

Определение чистого операционного дохода (ЧОД):

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Эффективный валовой доход, (руб.)	Операционные расходы, (руб.)	Чистый операционный доход, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	116 032	23 232	92 799
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	189 144	37 871	151 272
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	189 694	37 981	151 713
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	136 577	27 346	109 231
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	118 815	23 790	95 025
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	35 044	7 017	28 028
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	32 644	6 536	26 108
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	107 546	21 533	86 013
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	31 230	6 253	24 977

Этап 6. Определение ставки капитализации

Ставка капитализации до налогообложения учитывает все риски и определяется методом кумулятивного построения по формуле:

$$C \text{ капитализации} = B.c. + П.р. + П.л. + П.и. + Kof, \text{ где}$$

1. B.c. – безрисковая ставка на дату оценки.

Расчетные показатели берутся исходя из показателей и индикаторов финансового рынка России (данных о курсах ценных бумаг государственного займа, ставок по депозитам (сравнимой длительности и размера суммы) банков высшей категории надежности, доходности корпоративных ценных бумаг и др.). Актив считается безрисковым, если инвестор, вложивший в него средства в начале периода, точно знает, какова будет его стоимость в конце периода. Так как практически ни одна коммерческая структура не способна гарантировать полное отсутствие риска по инвестициям, в настоящее время наиболее предпочтительным является выбор в качестве безрисковой нормы - доходность по государственным ценным бумагам.

2. Доходность к погашению на рынке государственных ценных бумаг на 19.10.2021 года составила (http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zyc_params):

6,62%.

3. П.р. – премия за риск вложения в недвижимость определяется по таблице.

Расчет премии за риск вложения в недвижимость:

Вид риска	Вероятный интервал значений %	Величина риска %
Несистематические риски:		
Качество управления недвижимостью	0-10	4
Бизнес - риск	0-10	4
Риск - износа	0-10	1
Секторный риск	0-10	1
Увеличение числа конкурирующих объектов	0-10	8

Юридический риск объекта недвижимости	0-10	8
Планировочный риск	0-10	8
Систематические риски:		
Изменение законодательства	0-10	6
Ухудшение общеэкономической ситуации	0-10	2
Природные катаклизмы: пожар, землетрясения	0-10	1
Ухудшение криминогенной обстановки	0-10	1
Количество рисков:		11
Взвешенный итог рисков:		44
Средневзвешенное значение величины риска:		4

Премия за риск вложения в недвижимость равна 4%.

4. П.л. – премия за низкую ликвидность определяется по формуле.

П.л. = Б.с. * t экспозиции/12 месяцев, где

Б.с. - безрисковая ставка на дату оценки.

t экспозиции – время экспозиции аналогичных объектов недвижимости по рыночной информации.

П.л.=8,9*6/12=4,45%.

Премия за низкую ликвидность равна 4,45%.

5. П.и. – премия за инвестиционный менеджмент.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Размер премии определен Экспертом на основании тарифов крупнейших управляющих компаний за услуги доверительного управления капиталом на уровне 3%.

Ставки вознаграждения крупнейших управляющих компаний России

Название управляющей компании	Размер вознаграждения
КИТ Финанс	1,2 - 3% от среднегодовой стоимости чистых активов фонда (с учетом НДС)
Интерфин Капитал	3% от средней стоимости чистых активов (СЧА) в течение финансового года без учета скидки
Тройка диалог	Основное вознаграждение - 1-2% годовых. Дополнительное вознаграждение составляет 10-25% от превышения доходности 3% порога годовых в валюте
АТОН-Менеджмент	0,5 - 1% годовых ежемесячно за управление и 15 - 20% от прироста активов
Метрополь	3-5% включая НДС (% годовых от СЧА)
Альфа - Капитал	3 - 3,6% с учетом НДС от среднегодовой стоимости чистых активов фонда
Цюрих	1-2 % фиксированного вознаграждения, годовых от стоимости чистых активов; 10-20%- ставка вознаграждения, обусловленного доходами

6. Коf – норма возврата на инвестиции в недвижимость.

Определение нормы возврата (SFF), а следовательно и ставки капитализации (R0) зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива выделяют три основных метода определения нормы возврата:

1. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке инвестированного капитала - Метод Инвуда.

2. Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке - Метод Хоскольда.

3. Прямолинейный возврат капитала - Метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций.

В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли (i=Re), т.е.

$$SFF = Re / ((1 + Re)^n - 1)$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций.

Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$SFF = Rf / ((1 + Rf)^n - 1), \text{ где}$$

1. Rf - безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) - норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Эксперта, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций).

Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ом возмещении капитала равна 1/n.

$$SFF=1/n, \text{ где}$$

n - время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

В данной работе, в качестве метода нормы возврата, использовано формирование фонда возмещения при аннуитетном характере возврата капитала методом Инвуда. Оценщик прогнозирует стабильный и постоянный доход за время владения объектом.

Нормативный срок службы для оцениваемых нежилых офисных зданий равен:

$$100\%/1\% = 100 \text{ лет.}$$

Срок оставшейся экономической жизни объекта недвижимости определяется по формуле:

Срок оставшейся экономической жизни = (Нормативный срок службы) - (Эффективный возраст).

Оцениваемый объект недвижимости - нежилое помещение по данным Заказчика за время эксплуатации не ремонтировалось, то есть текущий ремонт не проводился. Оставшийся срок экономической жизни или остаточная экономическая жизнь – это оцениваемый период, в течении которого улучшения будут продолжать вносить вклад в стоимость недвижимой собственности. Оценщик определяет остаточную экономическую жизнь объектов недвижимости экспертным путем, исходя из их эффективного возраста, технического состояния, совокупного физического износа и поведения типичного покупателя конкурентной собственности. Эффективный возраст – это возраст, показываемый техническим состоянием, совокупным физическим износом и полезностью объекта недвижимости. Оставшийся срок экономической жизни для оцениваемого объекта недвижимости - нежилое помещение составит более 50 лет.

Норма возврата на инвестиции в недвижимость и коэффициент капитализации для оцениваемого нежилого помещения офисно-торгового назначения составляет:

$$R_k=0,1275+0,1275/((1+0,1275)^{40}-1)=0,1280$$

Норма возврата на инвестиции в оцениваемую недвижимость равна 0,1280%.

Ставка капитализации равен 17,2%.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Чистый операционный доход, (руб.)	Ставка капитализации, (%)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная доходным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	92 799	17,2	539 530
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	151 272	17,2	879 490
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	151 713	17,2	882 050
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	109 231	17,2	635 064
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	95 025	17,2	552 472
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	28 028	17,2	162 951
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	26 108	17,2	151 790
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	86 013	17,2	500 074
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	24 977	17,2	145 213

Расчет рыночной стоимости величины годовой арендной ставки нежилого помещения

Сравнительный подход

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

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

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

Выбор метода внесения корректировок

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

5.экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

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

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

где:

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

П% - процентная поправка.

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

Обоснование выбора объектов-аналогов

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

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость арендной платы за 1 м ² объекта недвижимости в месяц			
Дата оценки	«19» октября 2021 года			
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_-_ofisy_studii_klassy_v_tsentre_30m-66m_2217999903	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_1793899304	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_70_m_1800133834
Дата получения информации	-	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года
Юридические права и ограничения:				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые здание	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Степанова, дом № 15	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Рыбинская, дом № 56	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Сарментовой
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Физические характеристики объекта:				
Общая арендуемая площадь по внутреннему обмеру помещения, (м ²)	45,7, 78,8, 95,6, 56,9, 49,5, 14,6, 13,6, 54,2, 12,3	30,0	150,0	70,0
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
камер				
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Число этажей	3	3	1	2
Расположение помещения в здании	1,2 этаж, подвал	2-3 этаж	Цокольный этаж	1 этаж
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Удовлетворительная	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м²/ месяц)	-	350	250	286

Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

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

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

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

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

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

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год, таблицы № 169, стр.273).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна - 8,4%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

Вид использования и (или) зонирование:

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

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

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

Местоположение объекта:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, разд. 3.2, стр. 61).

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

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

Корректировка на масштаб. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, таблицы №8.2.1.).

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 2 оцениваемого нежилого помещения равна $1,11=+11\%$, так как объект-аналог № 2 имеет площадь $125-300 \text{ м}^2$, а оцениваемый объект недвижимости имеет площадь менее 100 м^2 .

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

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

$$P = C_o / C_a, \text{ где}$$

$P\%$ - корректировка на класс качества здания;

C_o - стоимость м^3 объекта оценки в зависимости от класса качества здания;

C_a - стоимость м^3 аналога объекта оценки в зависимости от класса качества здания.

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

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

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

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

$P_{кс}\%$ - корректировка на класс конструктивной системы здания;

$C_{ксо}$ - стоимость м^3 объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания;

$C_{кса}$ - стоимость м^3 аналога объекта оценки в зависимости от класса конструктивной системы здания.

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

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

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого помещения равна 0,73=-27%, так как объекты-аналоги № 1,2,3 находятся в среднем состоянии, а оцениваемый объект недвижимости в неудовлетворительном.

Корректировка на наличие конструктивных элементов и инженерных коммуникаций в здании (отопления). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, таблицы №8.2.2.).

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 1 оцениваемого нежилого помещения равна 1,06=+6%, так как объект-аналог № 1 расположен на 2-3 этаже, а оцениваемый объект недвижимости на 1 этаже.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 1 оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объект-аналог № 1 расположен на 2-3 этаже, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 1 оцениваемого нежилого помещения равна 0,82=-18%, так как объект-аналог № 1 расположен на 2-3 этаже, а оцениваемый объект недвижимости на цокольном этаже.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 2 оцениваемого нежилого помещения равна 1,3=+30%, так как объект-аналог № 2 расположен на цокольном этаже, а оцениваемый объект недвижимости на 1 этаже.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 2 оцениваемого нежилого помещения равна 1,22=+22%, так как объект-аналог № 2 расположен на цокольном этаже, а оцениваемый объект недвижимости на 2 этаже.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 2 оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объект-аналог № 2 расположен на цокольном этаже, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 3 оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объект-аналог № 3 расположен на 1 этаже, как и оцениваемый объект недвижимости.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 3 оцениваемого нежилого помещения равна 1,06=+6%, так как объект-аналог № 2 расположен на 1 этаже, а оцениваемый объект недвижимости на 2 этаже.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 3 оцениваемого нежилого помещения равна 0,77=-77%, так как объект-аналог № 3 расположен на 1 этаже, как и оцениваемый объект недвижимости на цокольном этаже.

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

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

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

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

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:

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

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

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

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

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

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

где

K – искомый коэффициент;

n - номер аналога;

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

S₁ – сумма корректировок 1-ого аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-ого аналога;

S_n – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	41,4/35,4/53,4	65,4/57,4/35,4	35,4/41,4/58,4
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,70721/ 0,73855/0,65189	0,60459/ 0,63532/ 0,73855	0,76855/0,70721/0,63119
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,08035/2,08108/2,02163		
Весовые коэффициенты, (%)	34,7/36,0/32,0	28,7/29,9/37,3	36,6/34,1/30,7

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость арендной платы за 1 м² объекта недвижимости в месяц			
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м ² / месяц)	-	350	250	286
Юридические права и ограничения:				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	350	250	286
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	350	250	286
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	350	250	286
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года	Октябрь 2021 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	350	250	286
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-8,4	-8,4	-8,4
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	321	229	262
Вид использования и (или) зонирование	Нежилые помещения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	321	229	262
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Степанова, дом № 15	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Рыбинская, дом № 56	РФ, Ивановская область, город Иваново, ул. Сарментовой
Характеристика района	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	321	229	262
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м ²)	45,7, 78,8, 95,6, 56,9, 49,5, 14,6, 13,6, 54,2, 12,3	30,0	150,0	70,0
Корректировка, (%)	-	0	+11	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	321	254	262
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	321	254	262
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)			
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	321	254	262
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	-27	-27	-27
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	247	196	202
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	247	196	202
Наличие свободного доступа к объекту	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	247	196	202
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	247	196	202
Наличие в составе объекта грузоподъемных механизмов	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	247	196	202
Расположение помещения в здании	1,2 этаж, подвал	2-3 этаж	Цокольный этаж	1 этаж
Корректировка, (%)	-	+6/0/-18	+30/+22/0	0/-6/-23
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	262/247/203	255/239/196	202/190/156
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды,	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
состав арендаторов, иные характеристики)				
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	262/247/203	255/239/196	202/190/156
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	262/247/203	255/239/196	202/190/156
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	41,4/35,4/53,4	65,4/57,4/35,4	35,4/41,4/58,4
Весовые коэффициенты, (%)	-	34,7/36,0/32,0	28,7/29,9/37,3	36,6/34,1/30,7
Средневзвешенная ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м²/ месяц)	238/225/186	-	-	-

Определение обоснованной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом

Наименование объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость величины ежемесячной арендной платы объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость величины годовой арендной платы объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	10 877	130 519
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	17 730	212 760
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	17 782	213 379
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	12 803	153 630
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	11 138	133 650
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	3 285	39 420
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	3 060	36 720
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	10 081	120 974
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	2 927	35 129

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования

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

Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:

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

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

$$X = \sum X_i * W_i, \text{ где:}$$

X - искомая средняя взвешенная величина;

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

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

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

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

Обоснование выбора использованных весов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Q1, Q2 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Согласование результатов

№	Подходы оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Средневзвешенная стоимость
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	0	951 611	539 530	745 570
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	0	1 398 542	879 490	1 139 016
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	0	1 424 344	882 050	1 153 197
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	0	1 009 861	635 064	822 462
5	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	0	878 526	552 472	715 499
6	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	0	259 121	162 951	211 036
7	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	0	335 240	151 790	243 515
8	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	0	807 526	500 074	653 800
9	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	0	256 123	145 213	200 668
		0	7 320 894	4 448 634	5 884 764

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	745 570	621 309
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	1 139 016	949 180
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	1 153 197	960 998
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	822 462	685 385
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	715 499	596 249
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	211 036	175 863
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	243 515	202 929
Нежилое помещение с	РФ, Ивановская область, город Иваново,	54,2	653 800	544 834

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, (руб.)
кадастровым номером 37:24:040221:208	улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22			
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	200 668	167 223
Итого:			5 884 764	4 903 970

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

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

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

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

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

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

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

Q₁, Q₂ – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Согласование результатов

№	Подходы оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Средневзвешенная стоимость
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	0	130 519	0	130 519
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	0	212 760	0	212 760
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	0	213 379	0	213 379
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	0	153 630	0	153 630
5	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	0	133 650	0	133 650
6	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	0	39 420	0	39 420
7	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	0	36 720	0	36 720
8	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	0	120 974	0	120 974
9	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	0	35 129	0	35 129
		0	1 076 182	0	1 076 182

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Согласованная рыночная стоимость величины годовой арендной платы объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость величины годовой арендной платы объекта оценки без учета НДС, (руб.)
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:192	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 56,57,58,59	45,7	130 519	108 766
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:195	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 65,66,67	78,8	212 760	177 300
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 8,9,10,11,12,13,14,15	95,6	213 379	177 816
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:199	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 71,72,73	56,9	153 630	128 025
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:200	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 78,79	49,5	133 650	111 375
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:201	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 80	14,6	39 420	32 850
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:202	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 81	13,6	36 720	30 600
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:208	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 19,20,21,22	54,2	120 974	100 812
Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:040221:209	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 44, пом. 27	12,3	35 129	29 274
Итого:			1 076 182	896 818

Директор ООО «ГАРАНТ ПРОФИ» _____ Мутовкин Р.И.

Специалист-оценщик ООО «ГАРАНТ ПРОФИ» _____ Мутовкин Р.И.

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

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщиков.

2. Проведенный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и профессиональной практики.

3. Мы не имеем ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуем непредвзято и без личных предубеждений по отношению ко всем участвующим сторонам.

4. Величина нашего вознаграждения никак не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а также тех действий или событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами анализа, мнений, расчетов и выводов, содержащихся в отчете. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители, а задание на оценку не основывалось на требовании определения какой-либо заранее оговоренной величины стоимости.

5. Настоящая оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», действующих Федеральных стандартов оценки, а также Свода стандартов оценки Русского общества оценщиков, имеющих отношение к настоящему объекту оценки, включая Правила деловой и профессиональной этики Ассоциации «Русское общество оценщиков» (ССО РОО 1-02-2015).

6. Образование оценщиков соответствует необходимым требованиям, что отражено в Разделе 6.

7. Мы имеем опыт оценки движимого и недвижимого имущества, а так же предприятия как бизнеса. За 9 лет работы в области оценки нами были выполнены более 4000 оценок движимого имущества, более 800 оценок недвижимого имущества и более 15 оценок предприятий как бизнеса.

8. Нами лично было произведено обследование объекта оценки.

9. В составлении настоящего отчета принимали участие только подписавшие его оценщики. Иные специалисты к проведению настоящей оценки не привлекались.

Оценщики:

Р.И. Мутовкин	Действительный	Член	Ассоциации	«Русского	Общества	Оценщиков»
---------------	----------------	------	------------	-----------	----------	------------

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

ПРИЛОЖЕНИЕ

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

Приложение 1

Приложение 2

www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nevizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165_m_2068066724

3 500 000 ₽

8 915 813-61-97

Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Авито с сентября 2012
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

№ 2068066724, ☎ 6288 (+3)

Площадь: 165 м²

Ивановская область, Иваново, ул. Демидова, 12
р-н Октябрьский

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, вышка. 200 метров до серебряного города. Подойдет как арендный бизнес, есть желающие снять в аренду по кабинетам.

Пожожие объявления

www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nevizhimost/svobodnogo_naznacheniya_308_m_2098595808

14 610 ₽ за м²

8 4932 47-17-17

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

DAD управление недвижимостью
Компания
На Авито с февраля 2014
Завершено 110 объявлений

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Александр, Григорий, Евгений

№ 2098595808, ☎ 5586 (+13)

Площадь: 308 м²

Ивановская область, Иваново, ул. Жиделева, 1
р-н Октябрьский

Отдельно стоящий корпус под (производство, склад, офис)
- Площадь 308м2
- 2-х этажный объект
- из белого силикатного кирпича,
- ж/б перекрытия,
- кровля плоская,
- фундамент прочный ленточный на ж/б плитах,
- окна деревянные.

Наши преимущества:
- невысокая стоимость м2
- продажа собственного объекта недвижимости.
- удобная транспортная доступность и подъездные пути
- удобство для клиентов и персонала

Публичная кадастровая... Купить 1-комнатную ква... При выезде из Севастопо... Почта Mail.ru... суинцова дом 44 — Ян... Свободного назначения... Купить 2-комнатную ква...

www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_341,6_m_1738219080

О помещении
Площадь: 341,6 м²

Расположение
Ивановская область, Иваново, Вокзальная пл., 1
р-н Октябрьский [Показать карту](#)

Описание
Добрый день, Уважаемые предприниматели!
Сегодня, мы предлагаем Вам отличное решение по приобретению напрямую от собственника нежилого помещения, расположенного в отличном месте на первом этаже пятиэтажного кирпичного дома по адресу **г. Иваново, пл. Вокзальная, д.1.**
Общая площадь предлагаемого помещения – 341,6 м2 позволит Вам комфортно разместить любой бизнес и создать постоянную деловую инфраструктуру.
Отдельные два входа, прекрасные подъездные пути в любое время года, **полностью действующие, бесперебойные центральные коммуникации в помещении**, необходимая электрическая мощность 15 кВт, пожарная и охранная сигнализации - несомненные плюсы представляемого Вам объекта.
Расположенные в районе объекта железнодорожный вокзал со своим огромным пассажирским транзитом, супермаркеты, больницы, рынок и многое другое, что всегда выделит приоритетность выбранного Вами места.
Интенсивный пеший и автомобильный поток, постоянные места на парковке, огромное место для Вашей рекламы – **все это говорит о правильном выборе приобретаемой недвижимости.**
Торговые точки, кафе, профильные организации, студии, молодежный обучающий центр, гостиницы и хостелы, медицинские центры, склады с демонстрационным залом, а также швейные производства, и многое другое, что может расширить границы Вашего бизнеса.
Дорогие друзья, мы прямые эксклюзивные представители и партнеры собственника, наделенные правами обсудить любые вопросы ценовой политики на приобретаемое

9 600 000 Р

8 910 691-08-65

Написать сообщение
Отвечает около часа

Центр недвижимости "ЛЕГИОН"
Компания
На Авито с июня 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

№ 1738219080, ☎ 1547 (+10)

Ремблер/новости, почт... Публичная кадастровая... Коммерческая недви... Арена - офисы, студи... Свободного назначения... Помещение свободн... Владение - Почта... rakost.ru... Направление "Делов..."

www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisy_studii_klassy_y_tsentre_30m-66m_2217999903

Площадь: 30 м²

Ивановская область, Иваново, ул. Степанова, 15
р-н Фрунзенский [Показать карту](#)

Добрый день, Уважаемые арендаторы !
Предлагаем Вам рассмотреть выгодное предложение по долгосрочной аренде офисных помещений в солидном офисном центре, расположенном по адресу **г. Иваново, ул. Степанова, д.15.**
Прекрасное месторасположение здания в самом центре города между площадями 40-летия Победы, Революции и Пушкина.
Большой пешеходный и автомобильный трафик, постоянные места на парковке, приближенность к остановкам общественного транспорта, места для Вашей рекламы – **все это говорит о правильном выборе арендуемой недвижимости !**
Полностью действующие бесперебойные коммуникации, индивидуальная котельная, подключение к интернету, выделенные линии и нужные для Вас мощности электроснабжения создадут условия для любого размещения: **от фирмы и деловых организаций до индивидуальных комфортных мест предпринимателей и их сотрудников.**
Определенно деловая инфраструктура, круглосуточная охрана, пропускной пункт, современные средства сигнализации и пожаротушения, не дорогое кафе на первом этаже здания, каменная – **все это создает дополнительную привлекательность и комфортабельность выбранного Вами места.**
Вашему вниманию предлагаются офисы:
На втором этаже:
- **66м2** (два помещения: кабинет руководителя 15,3м2 и большое помещение свободной планировки с возможностью возведения любых перегородок 50,6м2),
- **33,3м2** отдельный офис.
На третьем этаже:

350 Р в месяц за м²
залог 10 500 Р

8 920 368-26-18

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Центр недвижимости "ЛЕГИОН"
Компания
На Авито с июня 2015

Подписаться на продавца

№ 2217999903, ☎ 497 (+8)

www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_1793899304



250 Р в месяц за м²
без залога

8 915 817-14-65

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Владимир Михайлович
Арендодатель
На Авито с мая 2019
Завершено 6 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

№ 1793899304, ☎ 3821 (+8)

Площадь: 150 м²

Ивановская область, Иваново, Рыбинская ул., 56
р-н Советский [Показать карту](#)

Сдам в аренду отапливаемые помещения от 60 кв. м. Помещения находятся в погуподвале, на территории торговой базы Отлично подойдет под швейный цех. Имеется отдельно стоящее здание (бывший магазин), со всеми коммуникациями. Можно под склад, под швейный цех. Отличные подъездные пути. Ведется круглосуточное наблюдение. В ночное время база не работает.

[В](#) [S](#) [f](#) [t](#) [@](#) [+](#) [+](#) [+](#) [+](#)

[Пожаловаться](#)

Похжие объявления



www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_70_m_1800133834

добавить в избранное [документы](#) [заметку](#) 4 августа в 14:04



20 000 Р в месяц
залог 20 000 Р

8 905 109-44-11

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Олег
Компания
На Авито с августа 2014
Завершено 24 объявления

[4 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
м-н Антисварь пр. Ленина 47

№ 1800133834, ☎ 5643 (+8)

Площадь: 70 м²

Ивановская область, Иваново, ул. Сарментовой
р-н Советский [Показать карту](#)

Отдельно стоящее двухэтажное здание. 1-я линия. 70м2 Все городские коммуникации. Ремонт. Под любой вид деятельности. Имеется камин, идеально подойдет под кафе, столовую, шаурму и общепит.

[В](#) [S](#) [f](#) [t](#) [@](#) [+](#) [+](#) [+](#) [+](#)

[Пожаловаться](#)

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 22.09.2021, поступившего на рассмотрение 22.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126389582	
Кадастровый номер:	37:24:040221:192
Номер кадастрового квартала:	37:24:040221
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 56,57,58,59
Площадь, м2:	45,7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1088132,08
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040221:10
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Добрынина Анна Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

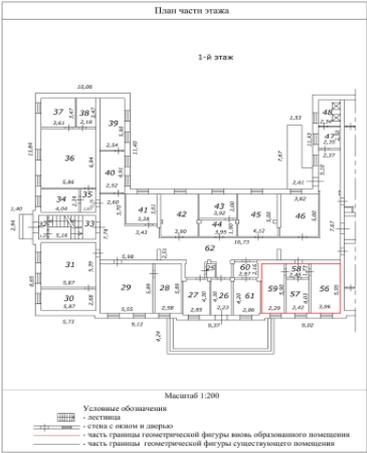
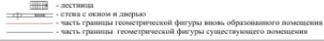
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126389582	
Кадастровый номер:	37:24:040221:192
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126389582			
Кадастровый номер: 37:24:040221:192		Номер этажа (этажей): 1	
 <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения:  <ul style="list-style-type: none"> — стена — окно и дверь — часть границы геометрической фигуры вновь образованного помещения — часть границы геометрической фигуры существующего помещения </p>			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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 22.09.2021, поступившего на рассмотрение 22.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126410172			
Кадастровый номер:		37:24:040221:195	
Номер кадастрового квартала:	37:24:040221		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 65,66,67		
Площадь, м2:	78,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	1876254		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040221:10		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Добрынина Анна Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126410172		Кадастровый номер: 37:24:040221:195	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:040221:195-37/040/2020-1 17.11.2020 11:22:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5		Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126410172		Кадастровый номер: 37:24:040221:195	
		Номер этажа (этажей): 2	
<p>План части этажа 2-й этаж</p> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения: - лестница - стена с окном и дверью - часть границы геометрической фигуры вдоль образованного помещения - часть границы геометрической фигуры существующего помещения</p>			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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 22.09.2021, поступившего на рассмотрение 22.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126405561	
Кадастровый номер:	37:24:040221:198
Номер кадастрового квартала:	37:24:040221
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 8.9.10.11.12.13.14.15
Площадь, м2:	95,6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № Подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	2276267,55
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040221:10
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Добрынина Анна Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126405561	
Кадастровый номер:	37:24:040221:198
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126405561		Кадастровый номер: 37:24:040221:198	
		Номер этажа (этажей): Подвал	
<p style="text-align: center;">Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения: - лестница - стена с окном и дверью - часть границы геометрической фигуры вновь образованного помещения - часть границы геометрической фигуры существующего помещения</p>			
Масштаб 1			

	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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 22.09.2021, поступившего на рассмотрение 22.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126395415	
Кадастровый номер:	37:24:040221:199
Номер кадастрового квартала:	37:24:040221
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 71,72,73
Площадь, м2:	56,9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1354807,78
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040221:10
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Добрынина Анна Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области

	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126395415		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		37:24:040221:199	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:040221:199-37/040/2020-1 17.11.2020 11:22:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5		Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126395415		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер: 37:24:040221:199		Номер этажа (этажей): 2	
<p>План части этажа</p> <p>2-й этаж</p> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения: - - - - - стена с окном и дверью - - - - - часть границы геометрической фигуры вновь образованного помещения - - - - - часть границы геометрической фигуры существующего помещения</p>			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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 22.09.2021, поступившего на рассмотрение 22.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126397096	
Кадастровый номер:	37:24:040221:200
Номер кадастрового квартала:	37:24:040221
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 44, пом. 78.79
Площадь, м ² :	49,5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1178611,34
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040221:10
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Добрынина Анна Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126397096	
Кадастровый номер:	37:24:040221:200
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126397096			
Кадастровый номер: 37:24:040221:200		Номер этажа (этажей): 2	
<p>План этажа</p> <p>2-й этаж</p> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения: - лестница - стены: каменные и деревянные - часть границы геометрической фигуры являющейся помещением - часть границы геометрической фигуры существующего помещения</p>			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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 22.09.2021, поступившего на рассмотрение 22.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126400615	
Кадастровый номер:	37:24:040221:201
Номер кадастрового квартала:	37:24:040221
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 80
Площадь, м ² :	14,6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	347630,82
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040221:10
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Добрынина Анна Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126400615		Кадастровый номер: 37:24:040221:201	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:040221.201-37/040/2020-1 17.11.2020 11:22:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126400615		Кадастровый номер: 37:24:040221:201	
		Номер этажа (этажей): 2	
<p>План части этажа</p> <p>2-й этаж</p> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения: - лестница - стена с окном и дверью - часть границы геометрической фигуры вновь образованного помещения - часть границы геометрической фигуры существующего помещения</p>			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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 22.09.2021, поступившего на рассмотрение 22.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126403169	
Кадастровый номер:	37:24:040221:202
Номер кадастрового квартала:	37:24:040221
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 81
Площадь, м2:	13,6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	323820,49
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040221:10
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Добрынина Анна Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

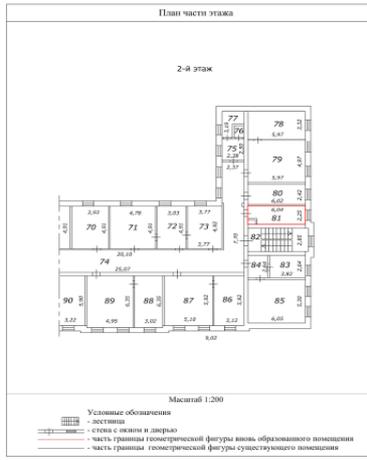
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126403169	
Кадастровый номер:	37:24:040221:202
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126403169			
Кадастровый номер: 37:24:040221:202		Номер этажа (этажей): 2	
 <p>План части этажа</p> <p>2-й этаж</p> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения:  - лестница  - стены с панно и дверью  - часть границы геометрической фигуры вновь образованного помещения  - часть границы геометрической фигуры существующего помещения</p>			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Федеральный государственный бюджетный учреждение "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 22.09.2021, поступившего на рассмотрение 22.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126413699	
Кадастровый номер:	37:24:040221:208
Номер кадастрового квартала:	37:24:040221
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 19,20,21,22
Площадь, м ² :	54,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № Подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1290519,89
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040221:10
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Добрынина Анна Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126413699			
Кадастровый номер:		37:24:040221:208	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:040221:208-37/040/2020-1 17.11.2020 11:22:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126413699			
Кадастровый номер: 37:24:040221:208		Номер этажа (этажей): Подвал	
<p>План части этажа</p> <p>подвал</p> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения: — стенки, колонны и перегородки - - - часть границы географической фигуры вновь образованного помещения ... часть границы географической фигуры существующего помещения</p>			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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 22.09.2021, поступившего на рассмотрение 22.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126392989	
Кадастровый номер:	37:24:040221:209
Номер кадастрового квартала:	37:24:040221
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	153003, Ивановская область, г Иваново, ул Кузнецова, д 44, пом. 27
Площадь, м2:	12,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	292867,06
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040221:10
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Добрынина Анна Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" Департамент управления имуществом Ивановской области

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

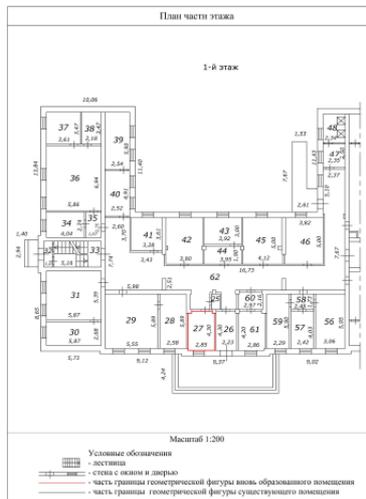
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126392989	
Кадастровый номер:	37:24:040221:209
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
22.09.2021г. № КУВИ-002/2021-126392989		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 37:24:040221:209	Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

МП.





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 006831 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик, заключив Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 006831 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019г., СПАО «Ингосстрах» (далее – Правитель Страхования), Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
 - 1.1. Мутовкин Руслан Игоревич
Полные данные: Сер. 2416 №82696 выдан Отделом УФМС России по Ивановской области в Фрунзенском р-не г. Иваново (код подразделения - 570-002) 20.08.2016
Адрес регистрации: 153000, Ивановская область, г. Иваново, ул. Пашевская, д. 7, кв./корп. 13
 - 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 119997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2013 г., эл. адрес: rof@insg.ru; info@insg.ru, тел: (495) 936-7177
 - 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 784-09-99, факс: (495) 782-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
 - 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) иным третьим лицам.
 - 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком 1 расходов на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предоставления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
 - 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный асудимым и законному силу решению арбитражного суда или приказом Страхователя с письменного согласия Страховщика 1 факт причинения ущерба действиям (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральной стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности. Сопровождаемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
 - 4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):
 - 5.1. С «04» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 - 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, примененного в период страхования, зашедшие Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:
 - 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
 - 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВАЩИКОВ:
 - 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) составляет в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
 - 8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
9. ФРАНКИЗА:
 - 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
 - 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считает надлежащим исполнением своего обязательства по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
 - 10.2. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не влечет никаких либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Мутовкин Руслан Игоревич

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Страховщиков:
(Подписание от имени страхователя филиалами профессионального риска
Александр С.Ю. на основании Договора от 28.05.2019 № 0325R/776/00001/20 от 06.05.2019 от
СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование»)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023769-1 « 02 » ИЮЛЯ 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Мутовкину Руслану Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » ИЮЛЯ 20 21 г. № 206

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » ИЮЛЯ 20 24 г.

Ф.И.О. Бункина А.С. 01.07.1964



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 007567 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 007567 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования «Обязательное страхование оценщика от 06.05.2019г. С/АО «Ингострах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. **Виноградова Лидия Николаевна**
Паспортные данные: Сер. 2403 №920044 выдан ОВД Октябрьского р-на г. Иваново (код подразделения - 372-001) 25.09.2003
г. Москва

2. СОСТРАХОВЩИКИ:
2.1. С/АО «Ингострах» (далее – Страховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петлинка, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.; эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел. (495) 956-77-77

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением законодательных требований Страхователя на его защиту при введении дел в судебный и арбитражный процессы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь, после вступления в силу требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный актуальными в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности. Сформированной организацией (Общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):
5.1. С «04» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, иных лиц в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Прочие расходы по настоящему Договору, включаются по согласованию Страхователя и Страховщиков.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:
8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:
9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2, стр.1 ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в Басманный пер., д.2, стр.1, в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своих обязательств по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет платежщика, комиссия банка-корреспондента за счет получателя.
10.2. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не порождает каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
С/АО «Ингострах»
От Страховщика
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Артемьев С. Ю. на основании Доверенностей № 6955761-4/19 от 08.07.2019 г.
С/АО «Ингострах» и №8978203 от 14.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Виноградова Лидия Николаевна





**ПОЛИС N 2041100-035-000020
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»
 Адрес: 153000, г. Иваново, ул. 10 Августа, дом 16, офис № 47
 Банковские реквизиты ИНН 3702664752 КПП 370201001
 р/сч 40702810517000006502 в Ивановском Отделении № 8639 ПАО Сбербанк г. Иваново
 к/с 30101810000000000608, БИК 042406608

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,09	4 500,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно в течение 5 банковских дней с момента подписания настоящего Договора.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 2041100-035-000020 от 30.11.2020 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «30» ноября 2020г. по «29» ноября 2021г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 2041100-035-000020 от 30.11.2020 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: Повверенный МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»	СТРАХОВАТЕЛЬ: Директор ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»
 М.П. _____ /Круглова Н.А./	 М.П. _____ /Муговкин Р.И./

Дата выдачи полиса: 30.11.2020 г.

**ПОЛИС N 214106-035-000015
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

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

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

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

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

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

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

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно в срок до 27.09.2021г.
Форма уплаты страховой премии: перечисление денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 214106-035-000015 от 27.09.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 27 сентября 2021г. по 26 сентября 2022г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 214106-035-000015 от 27.09.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: Зам. Начальника Ивановского отделения МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»	СТРАХОВАТЕЛЬ: Виноградова Лидия Николаевна
 М.П. _____ /Круглова М.В./	 Виноградова Л.Н./

Дата выдачи полиса: 27 сентября 2021 г.