

Таблица 24. Этаж расположения

Показатель	Удельная цена/арендная ставка				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,94	0,96	0,92	0,98
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,68	0,82	0,63	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,68	0,74	0,66	0,76

**13. Состояние отделки объекта.** Корректировка на состояние отделки принята согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021, с. 432.

Таблица 25. Корректировка на техническое состояние

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,5
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
	требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

**14. Расположение относительно красной линии.** Для объектов офисного назначения важно расположение относительно красной линии застройки. Корректировка принимается согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021, с. 155-158.

Таблица 26. Скидки на расположение относительно красной линии офисных объектов

Показатель	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Отношение удельной арендной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91	0,81	0,93
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,93	0,86	0,95

Таблица 27. Скидки на расположение относительно красной линии торговых объектов

Показатель	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Отношение удельной арендной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92	0,87	0,93
Удельная арендная ставка					

Показатель	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89	0,91	0,89 0,92

**15. Тип парковки.** Обоснование корректировки принято согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021, с. 290-304.

**Таблица 28. Корректировка на тип парковки**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка для объектов офисной недвижимости</b>					
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,95	0,92	0,99	0,89	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки, к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой.	0,92	0,87	0,96	0,85	0,98
<b>Удельная арендная ставка для объектов торговой недвижимости</b>					
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,99	0,98	1,00	0,85	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки, к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой.	0,95	0,92	0,99	0,83	0,98

**16. Инженерные коммуникации.** Корректировка на материал основных конструкций принята согласно данным Статистики рынка недвижимости портала StatRielt<sup>6</sup> и представлена в следующей таблице.

**Таблица 29. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций**

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

## 8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Таким образом, к основным особенностям рынка объекта оценки, можно отнести следующие:

- 1) Уровень спроса и предложения на рынке недвижимости в Ивановской области, в частности, зависит от экономического развития области: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.
- 2) Спрос на недвижимость сильно снизился, а в некоторых районах области практически сошел на нет.
- 3) На рынке предлагаются объекты недвижимости разных размеров, расположенные в разных районах города Иваново.
- 4) Среднее значение ставки арендной платы для торгово-офисных помещений составляет 896 рублей за квадратный метр в месяц. Медианное значение находится на уровне 750 рублей за квадратный метр в месяц.
- 5) Главными ценообразующими факторами при сдаче в аренду зданий и помещений торгово-офисного назначения являются площадь объекта, оживленность прилегающих улиц, уровень пешеходной и

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



транспортной доступности, близость объекта к культурно-историческому центру города близость, удобство и качество подъездных путей, возможность подключения к инженерным коммуникациям, время продажи/предложения, этаж расположение, наличие парковки. Величина арендной ставки одного квадратного метра зависит от площади помещения, объекты с меньшей площадью сдаются по более высокой цене.

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

### 9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ 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 указывается последовательность определения стоимости объекта оценки.

Таблица 30. Этапы оценки

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

Таблица 31. Анализ информации

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок).	Выполнено, перечень документов отражен в п. 8 Отчета
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия фактического состояния объекта оценки характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах	Проведено, п. 8 Отчета при описании объекта оценки. Расхождений между фактическим состоянием объекта оценки и информации, отраженной в документах, не выявлено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, а также на основании портала Росреестра, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено, п. 8 Отчета при описании объекта оценки. В отношении оцениваемого объекта обременения (ограничения) прав: не зарегистрированы.
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании	Проведено, при анализе возможности применения доходного подхода

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
	данных Заказчика, а также на основании налогового законодательства	

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (ФСО V)».

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

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

Основные этапы применения затратного подхода при оценке недвижимости:

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

(замещение) на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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



1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт).
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой, оплате сделки, физических характеристиках, местонахождении и условиях продажи.
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условия заключения договора аренды.
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости оценки.

**Выводы:**

- При расчете рыночной величины арендной платы используем сравнительный подход.
- При расчете рыночной стоимости объекта оценки используем доходный подход.

## **9.2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

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

Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Методы затратного подхода не учитывают такие факторы, как конъюнктурные колебания рынка, намерения инвесторов, местоположение объекта оценки, потенциальную доходность от его использования. При этом, рынок недвижимости торгово-офисного назначения Ивановской области умеренно развит, а объект оценки не является объектом недвижимости специального назначения, что позволяет произвести расчет стоимости объекта методами сравнительного подхода.

Согласно ФСО-7 затратный подход не используется при оценке частей объектов недвижимости, а рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определением рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

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

## **9.3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

### **Выбор объектов-аналогов**

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

### **Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов**

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия заключения договора аренды (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.

#### Расчет арендной ставки для исследуемых помещений:

Исходя из проведенного анализа, в качестве объектов-аналогов были выбраны помещения, соответствующие наиболее чувствительным ценовым факторам как назначение объекта, дата предложения (сделки), физические характеристики. В данном случае все объекты аналоги, так же, как и объекты представляют собой помещения общепита, имеются сопоставимые физические характеристики.

Таблица 32. Описание объектов-аналогов

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_500_m_2573756171">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_500_m_2573756171</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_80_m_2447736717">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_80_m_2447736717</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55_m_2885289792">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55_m_2885289792</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_1184295824">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_1184295824</a>
Адрес объекта	г. Иваново, пр. Ленина, д. 8	г. Иваново, пр. Ленина, д. 102	г. Иваново, ул. Батурина, д. 27	г. Иваново, пр-т Ленина, д. 47
Общая площадь, кв.м	500	80	55	100
Цена предложения, руб./кв.м./мес.	800	550	727	750
Качество прав	Аренда от собственника, наличие стандартных сервитутов, регистрация договора, прочие обременения не выявлены			
Обременения (ограничения) имущественных прав	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Обременение объекта договорами аренды	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коммунальные расходы	Арендная ставка не включает коммунальные расходы			
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения / сделки	мар.23	мар.23	мар.23	мар.23
Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Район расположения	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города
Транспортная доступность / "красная линия"	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Текущее использование	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Этаж / тип входа	1 этаж/отд.вход	1 этаж/отд.вход	1 этаж/отд.вход	1 этаж/отд.вход
Конструктивные характеристики	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми
Физическое состояние объекта	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии



Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Внутренняя отделка объекта	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны
Уровень операционных расходов	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33 %<sup>7</sup>. Коэффициент вариации был рассчитан по формуле (2), приведенной выше. Расчет коэффициента вариации представлен далее.

Таблица 33. Расчет коэффициента вариации

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
$x_i$	1000		1200	1333
$\bar{x}$	$\frac{800 + 550 + 727 + 750}{4} = 707$			
$n$	4			
$V$	15,40%			

Коэффициент вариации по ценам аренды одного квадратного метра помещений выбранных объектов-аналогов составляет 15,40%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

Таким образом, можно сделать вывод, что выбранные объекты-аналоги являются сходными к объекту исследования по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

#### Выбор единицы сравнения

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

#### Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

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

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

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

- **корректировка на величину коммунальных расходов.** У объектов-аналогов коммунальные расходы не включены в арендную ставку. Поэтому корректировка на величину коммунальных расходов не вводится.

<sup>7</sup> Щербина Л.В. Общая теория статистики. – М.: Эксмо, 2008. – 32 с.

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

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

- *корректировка на время предложения.* Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее срока экспозиции объекта на рынке). Согласно п. 8 ФСО I «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».

Дата оценки – май 2023 года. Все объекты-аналоги предлагаются в марте 2023 года, корректировка на время предложения не требуется.

- *корректировка на торг.* При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг. Величина корректировки на торг принимается в размере -8,5 %, что соответствует среднему значению скидки на торг для ставок аренды помещений офисного назначения. Обоснование корректировки принято согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 460, т.448.

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

- *корректировка на район расположения.* Корректировка на местоположение применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021 Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2021 с. 147, т.68.



Рисунок 3. Месторасположение объектов оценки и объектов-аналогов.

Оцениваемые объекты расположены центре административного района города, как и все объекты-аналоги, корректировку не применяем.

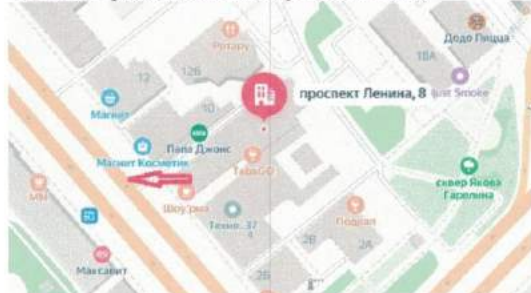


-корректировка на «красную линию». Корректировка принимается согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород –2021, с. 157, т.85.

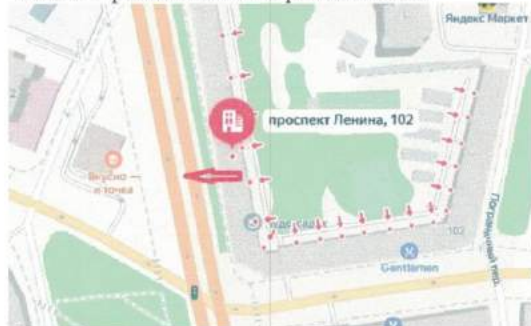
Объект оценки имеет выход к «красной линии»



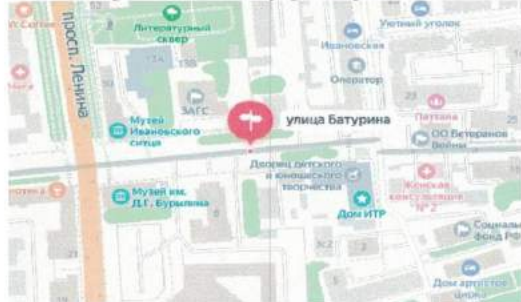
Аналог 1 расположен на «красной линии»



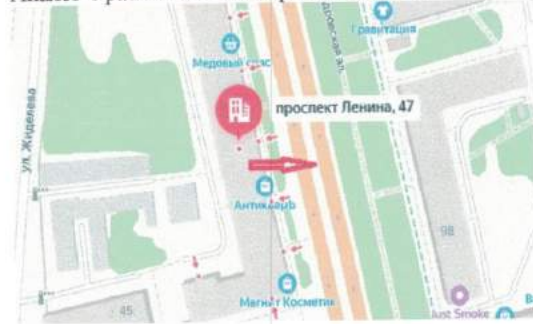
Аналог 2 расположен на «красной линии»



Аналог 3 расположен «внутри квартала»



Аналог 4 расположен на «красной линии»



Объект оценки имеет выход к «красной линии», удельный коэффициент корректировки для объекта оценки составит 0,93, что соответствует максимальному значению расширенного интервала для торговых объектов.

Объекты-аналоги №1, №2, №4 расположены на красной линии, удельный коэффициент корректировки для объектов-аналогов составляет 1. Величина процентной корректировки для аналогов составит  $(0,93/1-1)*100\% = -7\%$ .

Объект-аналог №3 расположен внутри квартала, удельный коэффициент корректировки для объекта-аналога №3 составляет 0,9. Величина процентной корректировки составит  $(0,93/0,9-1)*100\% = 3,33\%$ .

**Корректировка на текущее использование.** Объекты оценки относятся к помещениям общепита или к помещениям свободного назначения, в которых возможно размещение предприятий общепита. Все объекты-аналоги имеют схожее назначение, корректировка не требуется.

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

- **корректировка на этаж расположения.** Объект оценки, как и все объекты-аналоги расположены на первых этажах зданий, корректировка не применяется.

- **корректировка на наличие отдельного входа.** Объект оценки не имеет общего входа с улицы, а все объекты-аналоги с отдельным входом, корректировка применяется ко всем объектам-аналогам и составляет -6%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород –2021, с.386, т.297.

- **корректировка на площадь объекта.** Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Обоснование корректировки принято согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород –2021, с. 328, т.230.

Площадь объекта оценки – находится в диапазоне до 125 кв.м, как и у аналогов №2, №3 и №4, к ним корректировка не применяется. А площадь аналога №1 находится в диапазоне до 300-750 кв.м, удельный коэффициент корректировки составит 1,12. Величина процентной корректировки для аналога №1 составляет -12%.

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

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

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



**Корректировка на экономические характеристики** включает в себя корректировку на уровень операционных расходов, состав арендаторов, условия аренды. Корректировка не вводится, так как уровень операционных расходов является типичным.

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

**Расчет арендной ставки для исследуемого помещения**

**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 (3) представленной выше.

**Таблица 34. Расчет весовых коэффициентов для объекта оценки**

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Сумма корректировок по модулю без учета корректировки на торг, %	25,00%	13,00%	9,33%	13,00%
$1/(1+S_i)$	0,800	0,885	0,915	0,885
$1/(1+S_1) + 1/(1+S_2) + \dots + 1/(1+S_n)$	3,485000			
Весовые коэффициенты	0,2295552	0,2539455	0,2625538	0,2539455

**Таблица 35. Расчет арендной ставки для объекта оценки**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		Данные Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_500_m_2573756171">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_500_m_2573756171</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_80_m_2447736717">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_80_m_2447736717</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55_m_2885289792">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55_m_2885289792</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_100_m_1184295824">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_100_m_1184295824</a>
Адрес объекта		г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116	г. Иваново, пр.Ленина, д. 8	г. Иваново, пр.Ленина, д. 102	г. Иваново, ул. Батурина, д.27	г. Иваново, пр-т Ленина, д.47
Общая площадь, кв.м	кв. м	73,29	500	80	55	100
Цена предложения, руб./кв.м./мес.	руб.		800	550	727	750
<b>Корректировка на качество прав:</b>						
Качество прав						
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		800	550	727	750
<b>Обременения (ограничения) имущественных прав</b>			Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		800	550	727	750
<b>Обременение объекта договорами аренды</b>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		800	550	727	750
<b>Сервитуты</b>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		800	550	727	750
<b>Корректировка на условия финансирования:</b>						
Способ платежа		Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж	Безналичный платеж
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		800	550	727	750

<b>Условия договора аренды</b>						
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		800	550	727	750
<b>Коммунальные расходы</b>			Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов
Корректировка, %	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		800	550	727	750
<b>Корректировка на условия продажи:</b>						
<b>Условия продажи</b>			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		800	550	727	750
<b>Корректировка на условия рынка:</b>						
<b>Дата предложения / сделки</b>			май.23	мар.23	мар.23	мар.23
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		800	550	727	750
<b>Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)</b>			Условия совершения сделок	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	%			-8,5%	-8,5%	-8,5%
Корректировка, руб.	руб.			-68	-47	-62
Скорректированная цена, руб.	руб.			732	503	665
Корректировка, руб.	руб.			686		
<b>Корректировка на местоположение:</b>						
<b>Район расположения</b>			Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города
Коэффициент корректировки	к-т		0,9	0,9	0,9	0,9
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		732	503	665	686
<b>Качество окружения</b>			Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		732	503	665	686
<b>Транспортная доступность / "красная линия"</b>			Имеет выход на красную линию	Красная линия	Красная линия	Расположен внутри квартала
Коэффициент корректировки	к-т		0,93	1	1	0,9
Корректировка, %	%			-7,00%	-7,00%	3,33%
Корректировка, руб.	руб.			-51	-35	22
Скорректированная цена, руб.	руб.			681	468	687
Корректировка, руб.	руб.			638		
<b>Корректировка на использование:</b>						
<b>Текущее использование</b>			свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Коэффициент корректировки	к-т		1	1	1	1
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		681	468	687	638
<b>Корректировка на физические характеристики:</b>			1	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<b>Этаж</b>			1	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Коэффициент корректировки	к-т		1	1	1	1
Корректировка, %	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0



Скорректированная цена, руб.	руб.		681	468	687	638
<i>Наличие отдельного входа</i>		Отдельный вход отсутствует	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Коэффициент корректировки	к-т	0,94	1	1	1	1
Корректировка, %	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Корректировка, руб.	руб.		-41	-28	-41	-38
Скорректированная цена, руб.	руб.		640	440	646	600
<i>Площадь</i>	кв.м	73,29	500	80	55	100
Коэффициент корректировки	к-т	1	1,12	1	1	1
Корректировка, %	%		12,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.	руб.		77	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		717	440	646	600
<i>Конструктивные характеристики</i>		Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми	Конструктивные характеристики являются сопоставимыми
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		717	440	646	600
<i>Физическое состояние объекта</i>		Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии	Объект находится в хорошем состоянии
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		717	440	646	600
<i>Внутренняя отделка объекта</i>		Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1	1	1
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		717	440	646	600
<i>Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)</i>		Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны	Системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) работоспособны
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1	1	1
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		717	440	646	600
<i>Корректировка на экономические характеристики:</i>						
<i>Уровень операционных расходов</i>		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		717	440	646	600
<i>Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</i>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент корректировки	к-т	1	1	1	1	1
Корректировка, %	%		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	руб.		717	440	646	600
Сумма корректировок по модулю	руб.		169,00	63,00	63,00	86,00

Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг	%		25,00%	13,00%	9,33%	13,00%
	$1/(1+Si)$		0,800	0,885	0,915	0,885
Весовые коэффициенты			0,2295552	0,2539455	0,2625538	0,2539455
Вклад в стоимость	руб.		165	112	170	152
Среднее значение (цена 1 кв. м) без коммунальных расходов в месяц	руб./кв. м. в мес	599,00				
Среднее значение (цена 1 кв. м) без коммунальных расходов в год	руб./кв. м в год	7 188				
Общая площадь, кв.м	кв. м	73,29				
Среднее значение арендной ставки без коммунальных расходов в год	руб./год	526 809				

Коэффициент вариации по скорректированным ценам одного квадратного метра выбранных объектов-аналогов показывает однородность выборки. Коэффициент вариации был рассчитан по формуле (2), приведенной выше. Расчет коэффициента вариации представлен далее.

Таблица 36. Расчет коэффициента вариации

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
$x_i$	717	440	646	600
$\bar{x}$	$\frac{717 + 440 + 646 + 600}{4} = 601$			
$n$	4			
$V$	19,56%			

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра помещений выбранных объектов-аналогов составляет 19,56%, что не превышает 33 % и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

Таким образом, приходим к выводу о том, что:

- рыночная величина годовой арендной платы с НДС без коммунальных платежей, за нежилые помещения на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спортивного инвентаря с кладовой и тамбуром (СБ), общей площадью 73,29 кв.м, расположенные по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, кадастровый номер здания, в котором расположено помещение: 37:24:030129:684, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет:

**526 809 (Пятьсот двадцать шесть тысяч восемьсот девять) рублей.**

Оценщиком также был определен следующий показатель в качестве справочного значения:

- рыночная величина годовой арендной платы с НДС без коммунальных платежей за 1 кв. м нежилого помещения №1/08, №1/09, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет:

**7 188 (Семь тысяч сто восемьдесят восемь) рублей**

#### 9.4. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

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

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов



недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

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

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

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

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

#### **Выводы:**

- При расчете рыночной арендной платы применение доходного подхода Оценщик считает нецелесообразным в связи с тем, что информация о доходности недвижимости является объектом оценки и информация о доходности недвижимости косвенно заложена в показателях сравнительного подхода.

- При расчете рыночной стоимости объекта оценки используем доходный подход, метод капитализации доходов.

### **9.4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ**

При определении рыночной стоимости методом капитализации по расчетным моделям соблюдается следующая последовательность действий:

- 1) Расчет ставки капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.
- 2) Расчет величины регулярного денежного потока с ожидаемой динамикой его изменения.
- 3) Расчет рыночной стоимости объекта оценки как частного прогнозного денежного потока и ставки капитализации.

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

- 1) Расчет ставки капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

- 2) Расчет величины регулярного денежного потока с ожидаемой динамикой его изменения.
- 3) Расчет рыночной стоимости объекта оценки как частного прогнозного денежного потока и ставки капитализации.

#### Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижения которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения. Согласно ФСО-7 п. 23 ставка капитализации конструируется на основе ставки дисконтирования, в которой учитываются возврат капитала, условия финансирования, изменение доходов и стоимости объекта оценки в будущем.

Ставка капитализации была определена кумулятивным методом, который основывается на учете безрисковой ставки дохода, к которой прибавляется экспертно оцениваемая премия за инвестирование в данный объект оценки.

$$\begin{aligned} \text{Ставка капитализации} = & \\ & \text{Безрисковая ставка дохода} + \\ & \text{Премии за риск вложения в недвижимость} + \\ & \text{Премии за низкую ликвидность недвижимости} + \\ & \text{Премии за инвестиционный менеджмент} + \\ & \text{Норма возврата на капитал.} \end{aligned}$$

#### Определение безрисковой ставки.

Безрисковая ставка доходности – ставка дохода от вложений в высоко ликвидные активы, то есть эта ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого-то бы ни было риска не возврата». На самом деле, несмотря на название, безрисковая ставка предполагает не отсутствие риска вообще, а минимальный уровень риска, характерный для данного рынка. В настоящем отчет в качестве безрисковой ставки была выбрана долгосрочная ставка рынка ОФЗ по состоянию на дату оценки. Она составляет 9,33%<sup>8</sup>. Эмитентом ОФЗ выступает Министерство финансов России, которое принимает решение об осуществлении отдельных выпусков ОФЗ и определяет их параметры. Данные о величине данной ставки взяты с сайта Московской Биржи.

Министерство финансов Российской Федерации, облигации федерального займа (SU26212RMFS9)

24.05.2022 13:30:10

92,2480 -0,06% К/П

Валютный код: RU

Валютный номер: 92.1036

Валютный номер: 92.2009

Валютный код: 142

Длительность по срокам: 3,3274

Ключевые параметры:

Параметр	Значение
Тип облигации	К/П
Датированность	13.01.2028
Дата выпуска	28.12
Дата выплаты купона	31.07.2022

Объемы торгов: 24.05.2022

Рынок	Кодовое сокращение	Объем сделок, шт	Объем сделок, руб	Время исполнения
Всего за период		1 129	1 026 325	14:11:54
Основной рынок		130	0	14:11:54
Платформа для сделок		0	0	14:11:54
Всего РЕПО		18	10 247 505 417	14:11:54
Всего (без РЕПО)		1 109	1 026 325	14:11:54
Всего		1 147	10 247 505 417	14:11:54

Принимаем безрисковую ставку равной 9,33%

Премия за риск вложения в данный объект оценки. Премия за риск вложения в конкретную недвижимость учитывает возможные изменения стоимости объекта в будущем, обусловленные потерей потребительских свойств. Метод взвешенной оценки риска вложения в объекты недвижимости подразделяются на два вида: систематический и несистематический. Кроме того, все риск также разделяют на статичный риск (это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании) и динамический риск (это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции).

<sup>8</sup> <http://moex.com/ru/issue.aspx?board=TOOB&code=SU26212RMFS9>



**Систематический риск.** Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Этот риск характерен для всех объектов.

**Несистематический риск** - это риск, связанный с конкретным объектом оценки и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Премия за риск вложений определена экспертно. Степень вероятности риска рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше значение риска в следующей таблице, тем более вероятным предполагается риск его наступления для оцениваемого объекта.

Таблица 37. Расчет величины риска вложений в объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамический		1								
Изменение федерального или местного законодательства	Динамический	1									
Тенденции развития экономики в регионе	Динамический	1									
<b>Несистематический риск</b>											
Наличие избыточных площадей	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Недостаточно эффективное управление проектом	динамичный	1									
Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный	1									
Ухудшение коммерческого потенциала области	динамичный	1									
Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный	1									
Итого:											
Количество наблюдений		9	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого:		11									
Количество факторов		10									
Величина риска вложений в объект оценки, %		1,1									

Таким образом, величина риска вложений в объект оценки составит 1,1 %.

**Премия за низкую ликвидность** - поправка на длительную продажу при продаже и время по поиску нового собственника. Учитывая невозможность немедленного возврата вложений в объект оценки, надбавка за низкую ликвидность может быть принята на уровне той прибыли, которую получит потенциальный инвестор при альтернативном вложении капитала с гарантированным получением дохода за время продажи объекта.

Согласно проведенному анализу ликвидности объекта оценки срок продажи объекта может составить в 6 месяцев (раздел 8.5). Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = (R_6 * L) / Q, \text{ где:}$$

П - премия за низкую ликвидность;

R<sub>6</sub> - безрисковая ставка;

L - период продажи (в месяцах);

Q - общее количество месяцев в году.

$$П = 9,33 \% * 6 \text{ месяцев} / 12 \text{ месяцев} = 4,665\%$$

**Премия за инвестиционный менеджмент (М)** определяется рискованностью и сложностью вложения средств в конкретный вид недвижимости. Доход, который инвестор планирует получить от инвестиций, в существенной степени гарантируется грамотным управлением объектом недвижимости. Риск управления недвижимостью является уникальным, так как для альтернативных инвестиций на финансовом рынке риск управления минимален. Величина премии за риск инвестирования в объекты недвижимого имущества традиционно принимается в размере, не превышающем 5%. Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных

управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости. **В настоящем отчете величина премии принимается в размере 0,5 %.**

**Страновой риск.** Риск инвестирования средств на территории какой-либо страны определяется как прямая потеря физических и/или финансовых активов на территории страны, либо как непредвиденно низкий доход от данных активов или от международных операций, наступившие в силу событий, факторов общеэкономического, финансового или социально-политического характера, действующих в данной стране независимо от частного предприятия или лица. Данный вид риска учтен в безрисковой ставке (уровне доходности по рублевым депозитам в российских банках). Таким образом, коэффициент капитализации не подвергается корректировке на страновой риск.

**Норма возврата капитала (коэффициент рекапитализации),** то есть погашение суммы первоначальных вложений. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения с процентной ставкой  $U_p$  – ставкой процента для рекапитализации. Годовую норму возврата капитала для объекта недвижимости принимаем в размере 0 %. Годовую норму возврата капитала рассчитаем по методу Инвуда. Выбор метода обусловлен следующими моментами. Метод Инвуда целесообразно использовать при оценке недвижимости, экономическая жизнь которой еще не исчерпана, а рассчитанная для объекта ставка доходности строго соответствует инвестиционному климату рынка и в большей степени отражает реалии современного рынка.

Годовая норма возврата капитала рассчитывается по следующей формуле (метод Инвуда):

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \quad \text{где}$$

$SFF$  – фактор фонда возмещения, или норма возврата капитала, %;  
 $i$  – безрисковая ставка доходности на инвестиции, %, которая составляет 9,42 %;  
 $n$  – оставшийся срок службы, лет.

Величина физического износа объекта оценки составляет 5%. Нормативный срок его жизни составляет 100 лет (Учебное пособие «Оценка недвижимости том II стр.479 табл.1.2 Издание первое 1997 г.»)

Поэтому оставшийся срок службы здания на дату оценки может составлять:

2023-2021 = 2 года.

Таким образом, норма возврата капитала равна:

$$SFF = \frac{9,42\%}{(1+0,942)^{95} - 1} = 0,002 \%$$

Таким образом, расчет ставки капитализации представлен ниже:

Таблица 38. Расчет ставки капитализации

Наименование риска	Величина, %
Безрисковая ставка доходности	9,330%
Премия за низкую ликвидность недвижимости	4,665%
Риск вложения в объект оценки	1,10%
Премия за инвестиционный менеджмент (риск управления недвижимостью)	0,500%
Годовая норма возврата капитала	0,002%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>15,597%</b>

#### Расчет величины регулярного денежного потока

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

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

Расчет ПВД производится по формуле:

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

$A$  – ставка арендной платы (годовая, месячная);

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



**Расчет рыночной стоимости объекта методом капитализации по расчетным моделям**  
 Определим потенциальный валовый доход путем умножения ставки арендной платы на арендопригодную площадь объекта капитального строительства, приносящего доход.  
 Расчет месячной арендной ставки был проведен в разделе 8. Отчета. Размер месячной арендной ставки составляет 1139 рублей за 1 кв. м.

Рассчитаем величину потенциального валового дохода в следующей таблице:

Таблица 39. Потенциальный валовый доход (ПВД)

Наименование	Арендопригодная площадь, кв.м	Ставка, руб./кв.м в месяц	Ставка, руб./кв. м в год	ПВД, руб.
Нежилое помещение, расположенное в здании, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещения на поэтажном плане: 1 этаж, №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром(СБ), общая площадь 73,29 кв.м.	73,29	599	7188	526 809

Действительный валовый доход рассчитывается путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки объекта недвижимости. Данные потери определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке. Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Коэффициент недозагрузки определяется согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021 «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов», Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, часть 2, табл. 3, стр. 32. Для оцениваемого объекта коэффициент недозагрузки составляет 10,5% (среднее значение для активного рынка).

Таблица 40. Расчет действительного валового дохода

Наименование	Расчет	Единицы измерения	Величина
Потенциальный валовый доход от единого объекта недвижимости	Произведение арендопригодной площади и расчетной величины арендной ставки	руб./год	526 809
Коэффициент недозагрузки	Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, ч. 2. табл. 3, стр. 32	%	10,5%
Коэффициент загрузки	Единица минус коэффициент недозагрузки	%	89,5%
Валовый операционный доход	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и коэффициента загрузки	руб./год	471 494

Для расчета чистого операционного дохода валовый операционный доход уменьшается на величину операционных издержек. К операционным издержкам относятся среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану, на управление и заключение договоров аренды, оплату обслуживающего персонала, содержание территории и автостоянки, налога на имущество и налога на землю, страхование, расходы на замещение и т.д. Коммунальные платежи в состав операционных расходов не входят. Процент операционных расходов определяется согласно Справочнику оценщика недвижимости-2022 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости». Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора, Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2022,

табл. 15, стр. 64. Для оцениваемого объекта они составляют 29,2%. Рассчитаем стоимость объекта оценки доходным подходом методом капитализации дохода по расчетным моделям в следующей таблице.

**Таблица 41. Расчет чистого операционного дохода**

Наименование	Расчет	Единицы измерения	Величина
Валовый операционный доход	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и коэффициента загрузки	руб./год	471 494
Операционные расходы	Справочник оценщика недвижимости-2022 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости». Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора, Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2022, табл. 15, стр. 64	%	29,2%
Операционные расходы	Произведение потенциального валового дохода от единого объекта недвижимости и операционных расходов в процентах	руб./год	137 676
Чистый операционный доход	Валовый операционный доход минус операционные расходы	руб./год	333 818

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в таблице ниже:

**Таблица 42. Расчет рыночной стоимости объекта оценки**

Наименование	Расчет	Единицы измерения	Величина
Чистый операционный доход	Валовый операционный доход минус операционные расходы	руб./год	333 818
Ставка капитализации	Расчет ставки капитализации	%	15,597
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом	Чистый операционный доход / Ставка капитализации	рублей	2 140 271

Рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного в здании, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, помещения на поэтажном плане: 1 этаж, №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром(СБ), общая площадь 73,29 кв.м, рассчитанная доходным подходом по состоянию на дату оценки составляет:

2 140 271 (Два миллиона сто сорок тысяч двести семьдесят один) рубль.

## 10. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

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

В этих условиях результат сравнительного подхода наиболее корректно отражает рыночный потенциал объекта на рынке. В результате, оценщик принял решение отказаться от затратного и доходного подходов в пользу сравнительного, как более достоверно отражающего реальную рыночную стоимость объекта оценки.

### Расчет весов подходов

#### Определение итоговых весов по каждому подходу

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



которого получает вес, равный 1, а для определения рыночной стоимости помещения был использован только один подход к оценке - доходный, результат которого получает вес, равный 1.

### 10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная величина годовой арендной платы оцениваемого объекта определяется как средневзвешенная, полученная каждым из подходов стоимость, результаты согласования приведены в таблице ниже.

Таким образом, результаты оценки могут быть сведены в следующих таблицах:

Таблица 43. Определение итоговой величины рыночной арендной платы объекта оценки

№	Наименование объектов	Стоимость, руб. в год	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, руб. в год
	Сравнительный подход	526 809	1	526 809
	Доходный подход		Не применялся	
	Затратный подход		Не применялся	
	Средневзвешенная стоимость		526 809	

Таблица 44. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

№	Наименование объектов	Стоимость, руб.	Удельный вес, в долях	Вклад в стоимость, руб., с НДС
	Доходный подход	2 140 271	1	2 140 271
	Сравнительный подход		Не применялся	
	Затратный подход		Не применялся	
	Средневзвешенная стоимость		2 140 271	

Таким образом, приходим к выводу о том, что:

- Рыночная величина годовой арендной платы с НДС без коммунальных платежей, за нежилые помещения на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром(СБ), общей площадью 73,29 кв.м, расположенные по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, кадастровый номер здания, в котором расположено помещение: 37:24:030129:684, по состоянию на дату оценки составляет:

526 809 (Пятьсот двадцать шесть тысяч восемьсот девять) рублей.

Оценщиком также был определен следующий показатель в качестве справочного значения:

- рыночная величина годовой арендной платы с НДС без коммунальных платежей за 1 кв. м нежилых помещений первого этажа №1/08, №1/09, №1/02 на поэтажном плане здания по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, по состоянию на дату оценки составляет:

7 188 (Семь тысяч сто восемьдесят восемь) рублей.

- Рыночная стоимость имущества - нежилого помещения на поэтажном плане 1 этажа: №1/08, №1/09, №1/02 – магазин атрибутики и спорттоваров с кладовой и тамбуром(СБ), общей площадью 73,29 кв.м, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Шереметевский, д.116, кадастровый номер здания, в котором расположено помещение: 37:24:030129:684, по состоянию на дату оценки округленно составляет:

2 140 000 (Два миллиона сто сорок тысяч) рублей, с учетом НДС.

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

Директор ООО «Асэксперт»



Астраханцев Г.В.

Астраханцев Г.В.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

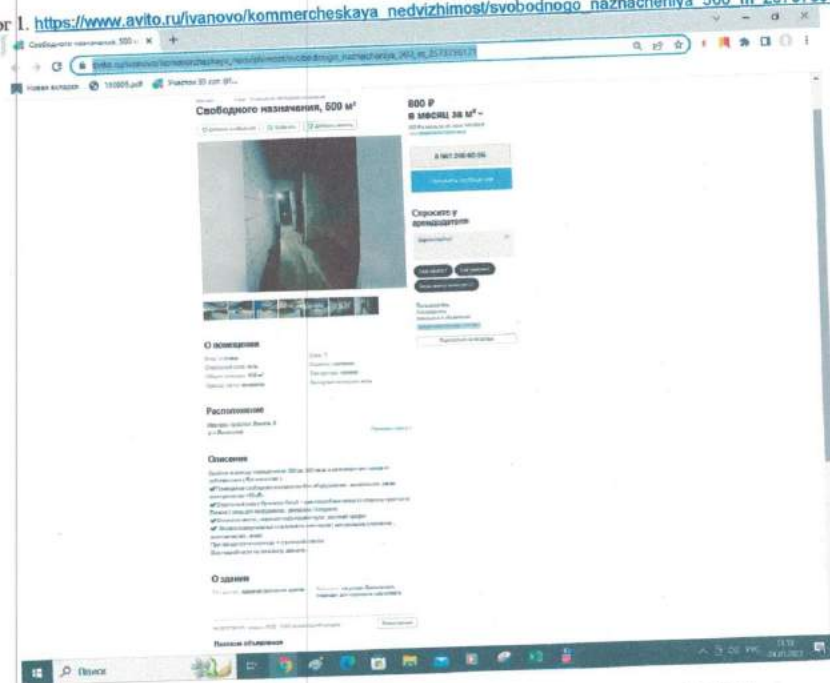
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



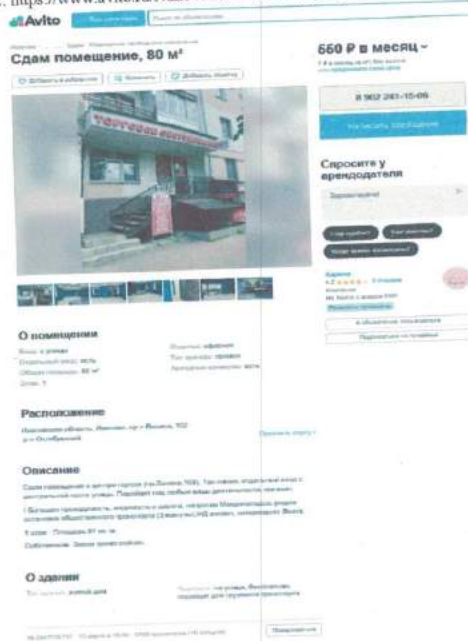


# ОБРАЗЦЫ ДЛЯ СРАВНЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Аналог 1. [https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_500\\_m\\_2573756171](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_500_m_2573756171)



Аналог 2. [https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_pomeschenie\\_80\\_m\\_2447736717](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_80_m_2447736717)



Аналог 3. [https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_55\\_m\\_2885289792](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55_m_2885289792)

**Avito** Помещение

**Свободного назначения, 55 м²**

40 000 Р в месяц

8 950 889-32-19

Спросите у арендодателя

**О помещении**

Вид: Коммерческое  
Общая площадь: 55 м²  
Этаж: 1  
Высота потолка: 3,8 м

Описание: Типовый офисный этаж в центре города. Две комнаты, кухня, душевая, туалет, коридор, складские помещения. Высота потолка 3,8 м.

**Расположение**

Ивановская область, Иваново, ул. Даргинская, 27  
#1 - Октябрьская

**Описание**

Свободное назначение, свободное от аренды. Подходит для размещения офиса, магазина, склада, мастерской, пункта приема заказов, пункта выдачи заказов, пункта приема платежей, пункта приема документов, пункта приема платежей, пункта приема документов, пункта приема платежей, пункта приема документов.

**О здании**

Тип здания: Коммерческое  
Площадь здания: 55 м²

Аналог 4. [https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_100\\_m\\_1184295824](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_1184295824)

**Avito** Помещение

**Помещение свободного назначения, 100 м²**

75 000 Р в месяц

8 919 880-14-07

Спросите у арендодателя

**О помещении**

Вид: Коммерческое  
Общая площадь: 100 м²  
Этаж: 1  
Высота потолка: 3,8 м

**Расположение**

Ивановская область, Иваново, ул. Даргинская, 27  
#1 - Октябрьская

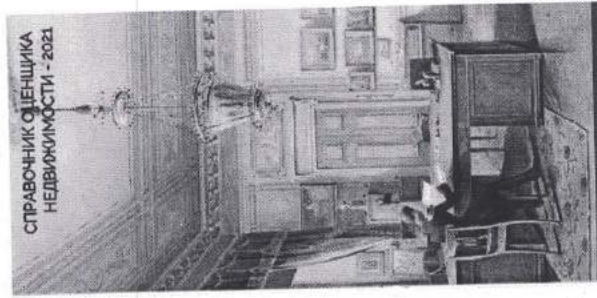
**Описание**

Свободное назначение, свободное от аренды. Подходит для размещения офиса, магазина, склада, мастерской, пункта приема заказов, пункта приема платежей, пункта приема документов, пункта приема платежей, пункта приема документов, пункта приема платежей, пункта приема документов.

**О здании**

Тип здания: Коммерческое  
Площадь здания: 100 м²





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА  
НЕДВИЖИМОСТИ - 2021

Офисно-торговая недвижимость  
и сходные типы объектов

под ред. А.А. Лейфера.  
Полная версия

Сравнительный  
подход

Объемы торговых площадей в городах России. Оценка торговых площадей в городах России. Оценка торговых площадей в городах России. Оценка торговых площадей в городах России.

19.2.2. Объемы торговых площадей в городах России

Таблица 84. Запасы торговых площадей в городах России. Оценка торговых площадей в городах России. Оценка торговых площадей в городах России.

Наименование территории	Средняя плотность застройки	Средняя стоимость застройки
Средняя плотность застройки в городах России	0,80	0,50
Средняя плотность застройки в городах России	0,80	0,50
Средняя плотность застройки в городах России	0,80	0,50

Таблица 85. Запасы торговых площадей в городах России. Оценка торговых площадей в городах России. Оценка торговых площадей в городах России.

Наименование территории	Средняя плотность застройки	Средняя стоимость застройки
Средняя плотность застройки в городах России	0,80	0,50
Средняя плотность застройки в городах России	0,80	0,50
Средняя плотность застройки в городах России	0,80	0,50

Объемы торговых площадей в городах России. Оценка торговых площадей в городах России. Оценка торговых площадей в городах России. Оценка торговых площадей в городах России.



Рисунок 163. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с различной численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи. Расчетный материал.

Таблица 240. Коэффициенты корреляции на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с различной численностью населения до 500 тыс. чел., продажи, от цены.

Объем	Коэффициент корреляции	
	от 0 до 100	от 100 до 500
от 0 до 100	0,80	0,80
от 100 до 200	0,80	0,80
от 200 до 300	0,80	0,80
от 300 до 400	0,80	0,80
от 400 до 500	0,80	0,80

Средняя рыночная стоимость 1 кв. м. офисных помещений в торговых центрах, расположенных в различных районах города Москвы, по итогам 2021 года. Показатели приведены в таблице ниже. Показатели приведены в таблице ниже.

**2.1. Процент неблаговузы на активном рынке**

Таблица 3. Значение «Процент неблаговузы» для сделок в различных районах города Москвы. Указанные данные по различным районам города Москвы приведены в таблице ниже.

Класс объектов	Среднее значение	Доля сделок	Доля сделок
1. Высококлассные офисы (СФ, СВ)	10,0%	8,1%	16,8%
2. Офисные объекты класса С и В	12,8%	11,4%	13,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и объекты класса А и В	10,0%	8,9%	11,4%
4. Склады и объекты складского назначения	10,0%	9,3%	10,2%
5. Объекты складского назначения	12,0%	11,6%	13,2%

Таблица 4. Значение «Процент неблаговузы» для сделок в различных районах города Москвы. Указанные данные по различным районам города Москвы приведены в таблице ниже.

Класс объектов	Среднее значение	Доля сделок	Доля сделок
1. Высококлассные офисы (СФ, СВ)	10,0%	4,6%	15,4%
2. Офисные объекты класса С и В	12,8%	6,7%	10,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и объекты класса А и В	10,0%	4,9%	16,1%
4. Склады и объекты складского назначения	10,0%	4,9%	10,1%
5. Объекты складского назначения	12,0%	7,0%	10,0%

**СТРАХОВЩИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2021**



**Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов**

под ред. А.А. Левнера.  
Полная версия

Актуальный период

Средняя рыночная стоимость 1 кв. м. офисных помещений в торговых центрах, расположенных в различных районах города Москвы, по итогам 2021 года. Показатели приведены в таблице ниже.

**13.1.1. Коэффициент рыночной стоимости объектов**

Таблица 418. Значения коэффициента рыночной стоимости объектов по различным районам города Москвы. Указанные данные по различным районам города Москвы приведены в таблице ниже.

Класс объектов	Среднее значение	Доля сделок	Доля сделок
1. Высококлассные офисы (СФ, СВ)	7,8%	2,9%	8,0%
2. Офисные объекты класса С и В	6,6%	9,1%	10,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и объекты класса А и В	7,6%	6,9%	8,1%
4. Склады и объекты складского назначения	6,0%	4,4%	6,6%
5. Объекты складского назначения	5,0%	5,0%	6,5%
6. Объекты складского назначения	6,4%	10,7%	12,3%
7. Высококлассные офисы (СФ, СВ)	7,6%	7,0%	8,0%
8. Офисные объекты класса С и В	6,4%	7,0%	8,1%
9. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и объекты класса А и В	7,6%	7,0%	8,1%
10. Склады и объекты складского назначения	6,0%	4,4%	6,6%
11. Объекты складского назначения	5,0%	5,0%	6,5%
12. Объекты складского назначения	6,4%	10,7%	12,3%





СТРАТЕГИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА НЕБЕЖИМОСТИ 2022

**Операционные расходы**  
при эксплуатации коммерческой недвижимости.  
Состав арендной ставки.  
Типовые расходы собственника и арендатора.  
под ред. Л.А. Лейфера.

Июль  
Новгород, 2022

Оригинал составлен в соответствии с 202. Руководством по оценке недвижимости. Оценка недвижимости. Типовые расходы объектов недвижимости. Новгород, 2022.

**7.2. Данные расходов на эксплуатацию и содержание объектов нежилой недвижимости по объектам нежилой недвижимости**

Таблица 15. Данные расходов на эксплуатацию и содержание объектов нежилой недвижимости по объектам нежилой недвижимости. Представлены в процентах от кадастровой стоимости.

Наименование вида расходов	Среднее значение	Диапазон значений
Эксплуатационные расходы	1,8%	1,5% - 2,3%
Земельный налог	1,5%	1,5% - 1,5%
Земельный налог (с учетом льготы)	1,5%	1,5% - 1,5%
Содержание	1,8%	1,5% - 2,1%
Содержание земельного участка	0,5%	0,5% - 0,5%
Содержание земельного участка (с учетом льготы)	1,3%	1,3% - 1,3%
Доплата в аренду земельного участка	2,5%	2,1% - 2,9%
Доплата в аренду земельного участка (с учетом льготы)	0,8%	1,3% - 0,8%
Итого эксплуатационные расходы	11,0%	7,1% - 11,7%
Итого типовые расходы арендатора	28,2%	24,7% - 33,0%

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОГОВОР БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ № 01/2021

г. Иваново «13» января 2021 г.

Департамент управления имуществом Ивановской области, в лице начальника Департамента Гощина Сергея Юрьевича, действующего на основании Положения о Департаменте управления имуществом Ивановской области, утвержденного постановлением Правительства Ивановской области от 08.02.2013 № 31-п, и распоряжения Губернатора Ивановской области № 603-рк от 17.10.2018 «О Рошине С.Ю.», именуемый в дальнейшем «Судополучатель», с одной стороны,

Автономное областное государственное учреждение «Спортивная школа олимпийского резерва № 2», в лице директора Косыгина Николая Витальевича, именуемое в дальнейшем «Устава», на основании ст. ст. 689, 690 действующего на основании Устава, на основании ст. ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», распоряжения закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», распоряжения Департамента управления имуществом Ивановской области от 13.01.2021 № 6 «О передаче и об изъятии имущества из оперативного управления» (далее по тексту - «распоряжение № 6 от 13.01.2021»), заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Судополучатель передает в безвозмездное пользование Судополучателю имущество Ивановской области - здание, назначение: нежилое; наименования: Дворец игровых видов спорта, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2-4, в том числе подземных 1; с кадастровым номером 37:24:030129:684, площадью 20063,2 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городское окружение Иваново, город Иваново, проспект Шереметевский, дом 116 (далее по тексту - имущество), для развития физической культуры и массового спорта, для проведения выставочной деятельности, массовых мероприятий.

1.2. На дату заключения настоящего Договора имущество является принятым Судополучателем в силу Договора на организацию обслуживания и осуществления услуг по эксплуатации имущества, составленного казну Ивановской области от 13.01.2021 № 1/2021-ОУ.

1.3. Срок Договора - с даты утверждения Судополучателем акта о приеме-передаче объекта нефинансовых активов, оформленного в соответствии с пунктом 1 распоряжения № 6 от 13.01.2021, на неопределенный срок.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1.1. Судополучатель контролирует выполнение договорных обязательств,

Копия Сервис: [Подпись]

целое использование имущества в соответствии с пунктом 1.1. Договора.  
2.2.2. Подписывая настоящий Договор, Судополучатель дает свое согласие на право сдачи Судополучателем имущества в аренду с обязательным соблюдением следующих условий:

- имущество передается в аренду в целях его использования в соответствии с пунктом 1.1. Договора;
- передача прав владения и (или) пользования имуществом осуществляется на срок менее одного года;
- прекращение прав владения и (или) пользования имуществом осуществляется при расторжении (прекращении) настоящего Договора в соответствии с разделом 3 Договора.

Письменное согласие исполнительного органа государственной власти, осуществляющего функции учредителя Судополучателя, и Судополучателя, предусмотренного пунктом 2.3.1 Договора, при соблюдении указанных условий на заключение договора аренды, не оформляется, а Судополучатель совместно направляет уведомление в письменной форме о заключении таких договоров в исполнительный орган государственной власти, осуществляющий функции учредителя Судополучателя, и Судополучателя.

2.3. Судополучатель обязуется:

2.3.1. Использовать имущество исключительно по целевому назначению, в соответствии с пунктом 1.1 Договора.  
2.3.2. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние охранной, противопожарной сигнализации, а также телефонной сети. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, обеспечить их сохранность.

2.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, требования антитеррористической защищенности имущества, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Судополучателя.

2.3.4. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, установленные действующим законодательством Российской Федерации, и порядок их эксплуатации.

2.3.5. Не допускать захламления бытовыми и строительными мусором имущества, мест общего пользования и территории. Своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения имущества и немедленно извещать Судополучателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб.

2.3.6. Не производить прокладку скрытых и открытых проводов и коммуникаций, несодержимых уличений, перепланировок и перебазирования имущества, переданного в безвозмездное пользование, вызываемых потребностями Судополучателя, без письменного разрешения Судополучателя.

В случае обнаружения Судополучателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, проделок или прокладок сетей, которые должны быть ликвидированы Судополучателем, а имущество

КОПИЯ В В ЗАКАЗЧИК О





2.6. Судополучатель не отвечает имуществом, переданным ему по настоящему Договору, по своим обязательствам перед государством, юридическими или физическими лицами.

2.7. Судополучатель несет риск случайной гибели или повреждения переданного ему в соответствии с данным Договором имущества в порядке, предусмотренном ст. 696 ГК РФ.

### 3. ВСТУПЛЕНИЕ В ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента подписания его сторонами.

3.2. Изменение условий, расторжение настоящего Договора допускается по соглашению сторон.

3.3. Каждая из сторон в любое время вправе отказаться от договора безвозмездного пользования, письменно известив об этом другую сторону за 5 (Пять) календарных дней. По истечении 5 (Пяти) календарных дней со дня письменного извещения Договор считается расторгнутым.

3.4. Договор безвозмездного пользования подлежит расторжению, а Судополучатель - выселению по требованию Судоудателя в следующих случаях, признаваемых сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при использовании имущества (а целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1 Договора, невыполнении обязанностей, предусмотренных п. п. 2.2.2, 2.3.1 - 2.3.7, 2.3.10, 2.5 Договора;

б) при умышленном или неосторожном ухудшении Судополучателем состояния имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий.

3.5. Настоящий Договор прекращается в случае ликвидации Судополучателя.

### 4. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующими законодательством Российской Федерации.

4.2. Реорганизация сторон, а также перемена собственника или выделенных вещей прав на переданное в безвозмездное пользование имущество не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

4.3. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Судополучатель полностью свободен в своей деятельности.

4.4. Настоящий Договор не дает права Судополучателю на размещение рекламы на имуществе, переданном в безвозмездное пользование (на наружной части здания) без согласия Судоудателя.

4.5. Судополучатель не несет ответственности за пропажу имущества и других ценностей, принадлежащих Судополучателю.

4.6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором,

приведено в прикладной вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Судоудателя.

В случае проведения разрешенной перепланировки имущества, переданного в безвозмездное пользование, подготовить за свой счет технический план и внести изменения в единый государственный реестр недвижимости и предоставить Судоудателю выписку из единого государственного реестра недвижимости.

2.3.7. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт (внутренний и наружный) имущества, переданного в безвозмездное пользование, инженерно-технических коммуникаций, с предварительным письменным уведомлением Судоудателя, производить мероприятия по благоустройству окружающей территории, нести все расходы по содержанию имущества, переданного в безвозмездное пользование.

2.3.8. Предоставлять представителям Судоудателя возможность беспрепятственного доступа к имуществу, переданному в безвозмездное пользование, в случаях проведения проверок по наличию и использованию имущества Ивановской области, а также всю документацию, запрашиваемую представителями Судоудателя, касающуюся отношений, связанных с передачей имущества в безвозмездное пользование.

2.3.9. При расторжении (прекращении) настоящего Договора акт приема-передачи не оформляется в силу Договора на организацию обслуживания и осуществления услуг по эксплуатации имущества, составленного кезну Ивановской области от 13.01.2021 № 1/2021-ОУ.

2.3.10. Уведомлять Судоудателя в двухнедельный срок об изменении наименования, юридического и почтового адреса.

2.3.11. Не осуществлять действия, которые могут привести к невозможности использования этого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором.

2.3.12. Судополучатель ежемесячно направляет уведомления в письменной форме о договорах аренды, заключенных на условиях, указанных в пункте 2.2. Договора, в исполнительный орган государственной власти, осуществляющий функции учредителя Судополучателя, и Судоудателя.

2.4. Судополучатель имеет право осуществлять проверку порядка использования Судополучателем имущества в соответствии с условиями настоящего Договора.

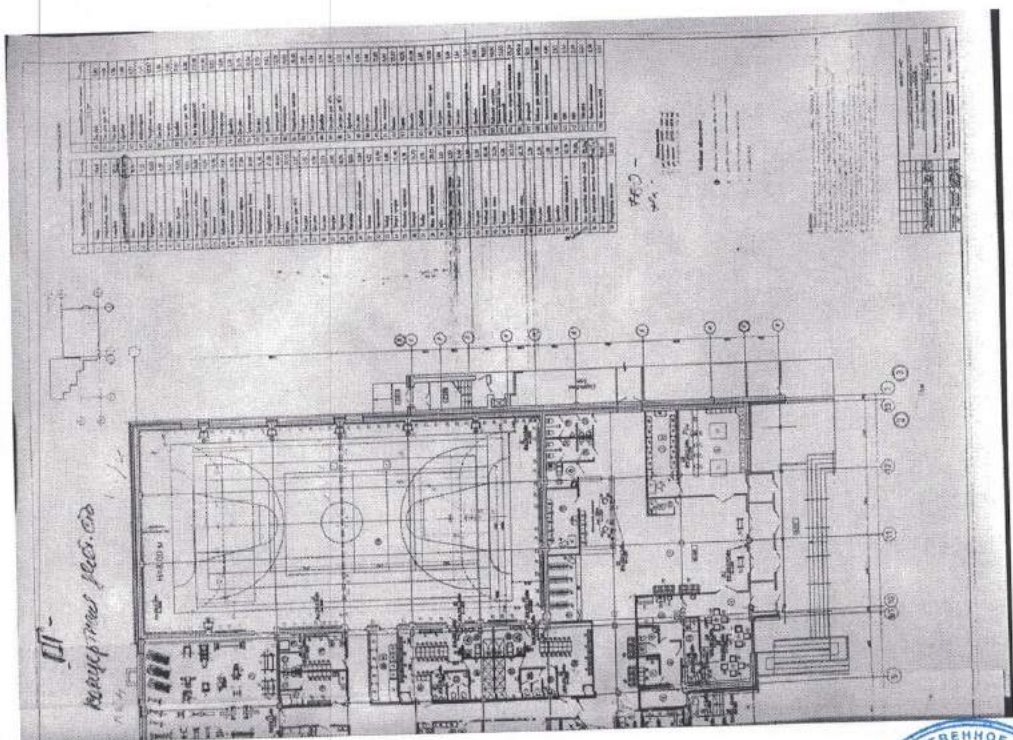
2.5. Судополучатель имеет право:

2.5.1. Заключать договоры и вступать в сделки, следствием которых является или может явиться какое-либо обременение предоставленного Судополучателю по Договору имущества, с письменного согласия исполнительного органа государственной власти, осуществляющего функции учредителя Судополучателя, и Судоудателя, за исключением случаев заключения договоров в соответствии с пунктом 2.2.2 Договора.

Сумма полученной арендной платы подлежит перечислению в областной бюджет.

КОПИЯ  
ЗАКАЗ





ИП  
Ивановское гос. об.

5  
регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.  
4.7. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.

4.8. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.  
1-й экз. - Департаменту управления имуществом Ивановской области  
2-й экз. - Автономному областному государственному учреждению «Спортивная школа олимпийского резерва № 2».

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

Судополучатель: Департамент управления имуществом Ивановской области, 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18, (4932) 32-97-09, тел./факс 32-72-37.  
Судополучатель: Автономное областное государственное учреждение «Спортивная школа олимпийского резерва № 2», ИНН 5702049683, 153003, г. Иваново, ул. Парикской Коммуны, д.16, тел/факс (4932) 30-69-88.

**Приложения к Договору:**

1. Распоряжение Департамента управления имуществом Ивановской области от 13.01.2021 № 6 «О передаче и об изъятии имущества из оперативного управления» на № д.
2. Акт о приеме-передаче объекта нефинансовых активов, оформленный в соответствии с пунктом 1 распоряжения № 6 от 13.01.2021 на № д.

Подпись стороны:

Судополучатель:  
Автономное областное государственное учреждение  
«Спортивная школа олимпийского резерва № 2»



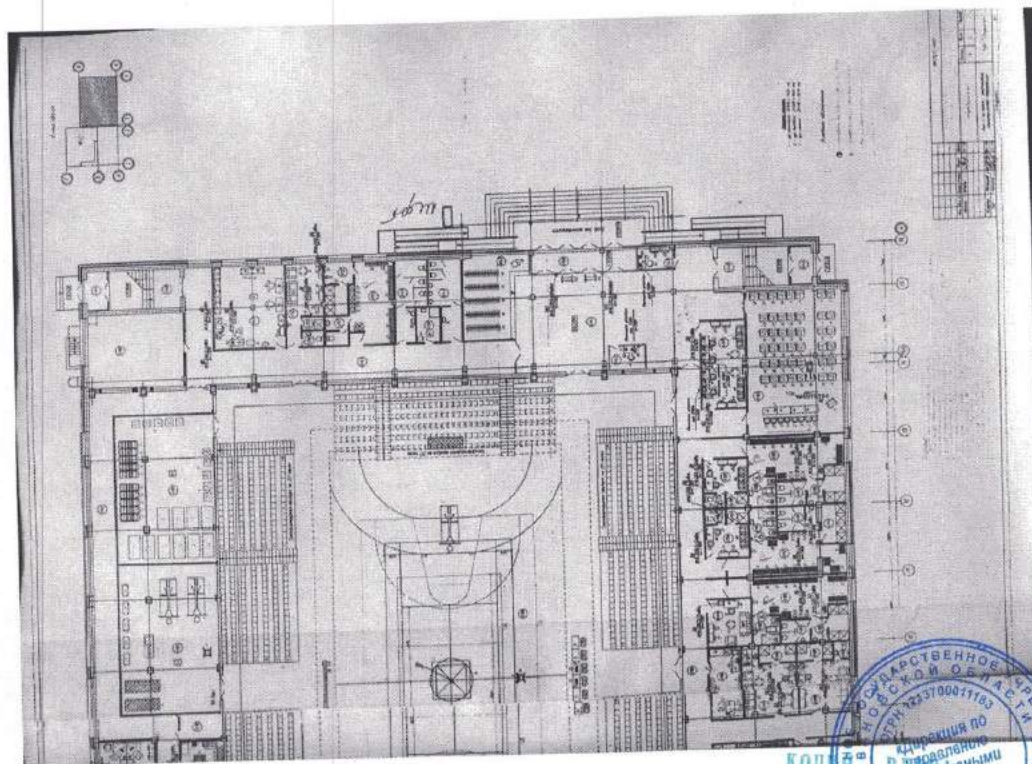
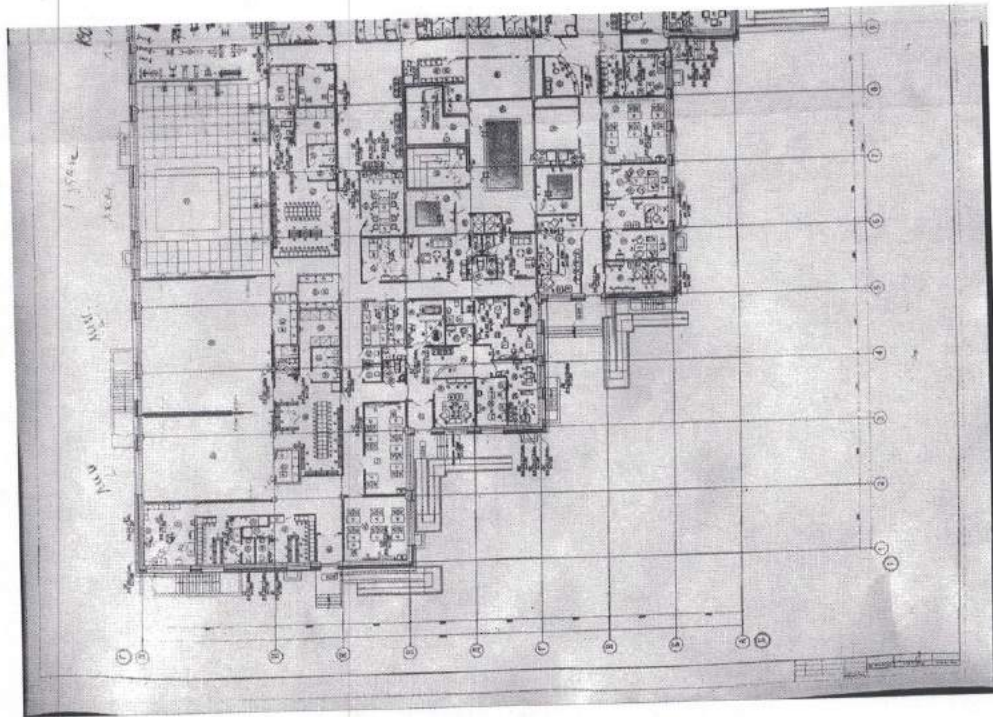
Ивановский  
М.П. С.Ю. Рошин



Судополучатель:  
Департамент управления имуществом  
Ивановской области



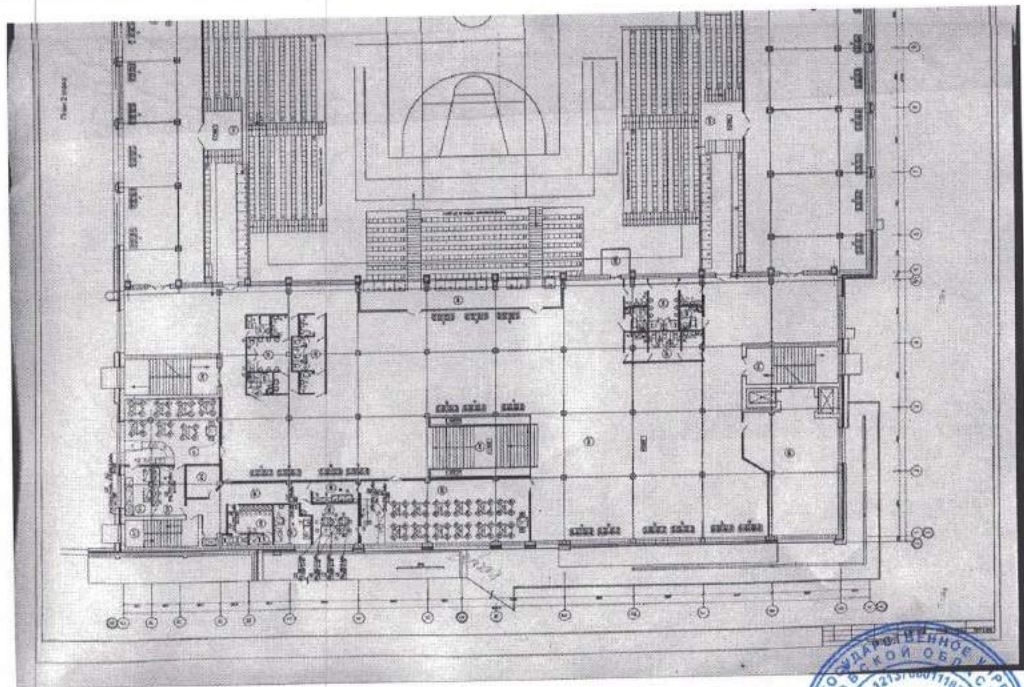
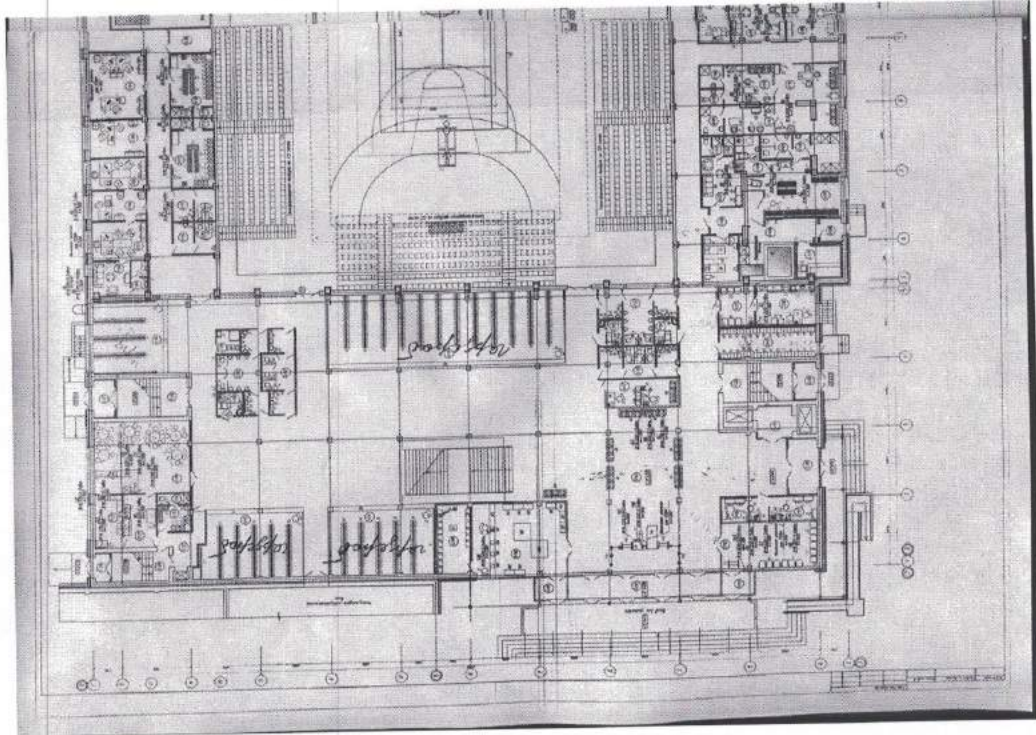




КОПИЯ  
ЗАКАЗ







67





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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листа 1 Лист 1

Этапы			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2021:			
Кадастровый номер:	37:24:030129:684		
Номер кадастрового квартала:	37:24:030129		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2020		
Ранко присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, проспект Шереметевский, дом 116		
Площадь, кв. м:	20063,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Дворец игровых видов спорта		
Количество этажей, в том числе надземных этажей:	2-4, в том числе подземных: 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	2020		
Год завершения строительства:	2020		
Кадастровая стоимость, руб.:	149589614,14		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:030129:4-8		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	дворец игровых видов спорта		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, предоставленные для размещения раздела: 3 - План размещения помещения, машино-места на этаже (планы этажей) отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кондрин Михаил Александрович (председатель правления), Правление государственного учреждения "Дворец игровых видов спорта" Ивановской области, "Дворец игровых видов спорта" Иваново", 3702267323		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Листа 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Этапы			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2021:			
Кадастровый номер:	37:24:030129:684		
3	Привладелец (привладелец):	1.1	Автономное государственное учреждение Ивановской области "Дворец игровых видов спорта г. Иваново", ИНН: 3702262323, ОГРН: 1213700011183
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 37:24:030129:684-37/073/2021-4 04.10.2021 2:00:52
1	Документы-основания	8.1	Распоряжение "О закреплении имущества на праве оперативного управления за автономным государственным учреждением Ивановской области "Дворец игровых видов спорта г. Иваново", № 205, выдан 10.09.2021, Департамент управления имуществом Ивановской области
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Привладелец (привладелец):	1.2	Ивановская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 37:24:030129:684-37/073/2020-1 30.12.2020 1:00:01
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		М.П.	



КОПИЯ  
ЗАКАЗЧИК ОЦЕН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2021г.		37.24.030129.684	
Кадстровый номер:		37.24.030129.684	
6	Заведомые в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взысканиях и отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Применения в сведениях о наличии существующих, 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
-------------------------------	---------	-------------------

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2021г.		37.24.030129.684	
Кадстровый номер:		37.24.030129.684	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
Масштаб: 1:2000	Числовые обозначения:	ЧИСЛА	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	







Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»  
190008, г. Москва, Юликовский пер., д. 11, стр. 1  
8(495) 645-19-51, 8 (495) 200-20-50, www.expert.ru, info@expert.ru

Выписка № 12678  
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет» (регистрационный № 0011) в Едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций составлена от 28.03.2018 г. в соответствии с заявлением  
Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»  
(Ф.И.О. заявителя или полномочного представителя)

г. Москва, 000  
Астраханцев Геннадий Викторович  
(Ф.И.О. заявителя)

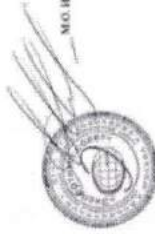
является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 23.03.2018 года по  
регистрационному номеру № 2494

(полномочия и порядок оказания саморегулируемой организацией услуг)  
право осуществлять оценочную деятельность на территории  
(сведения о предоставлении права осуществления оценочной деятельности)

(если предприятие/индивидуальный предприниматель/образовательное учреждение в реестре член саморегулируемой  
организации заявителя)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23.03.2018 г.  
Дата составления выписки 27.03.2018 г.

Исполнительный директор



М.О. Иван



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**  
эксперт.ру

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»  
Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации составлена от 28.03.2018 г. в соответствии с заявлением № 2494

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.03.2018 г. № 2494

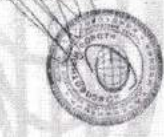
**Астраханцев  
Геннадий Викторович**

Включен(а) в реестр с даты от 23.03.2018 г.  
Регистрационный номер 2494

Описание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет» от 22.03.2018 г.

Исполнительный директор

М.О. Иван



Срок действия выписки не ограничен. За предоставление выписки взимается плата в размере 001566 руб.



ДИПЛОМ  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ПЕРИОДИЗМЕ

П/П № 278049

Присвоенный диплом выдан Геннадью Викторовичу  
Астраханцеву  
 в том, что он(а) с 13 ноября 2011 года по 16 мая 2012 года  
 успешно прошел(а) профессиональную подготовку в (на) Методиче-  
 ской ассессии оценки  
капитала  
 по направлению Оценка собственности:  
оценка рыночной стоимости предприятия  
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия признала, что Геннадий Вик-  
 торович Астраханцев  
Геннадий Викторович  
 на время прохождения профессиональной подготовки в сфере оценки соб-  
 ственности капитала оценки собствен-  
 ности предприятия (бизнеса)

г. Москва 2012

Регистрационный номер 537

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019931-3 от 31 мая 2011 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

Астраханцеву Геннадью Викторовичу

выдан

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

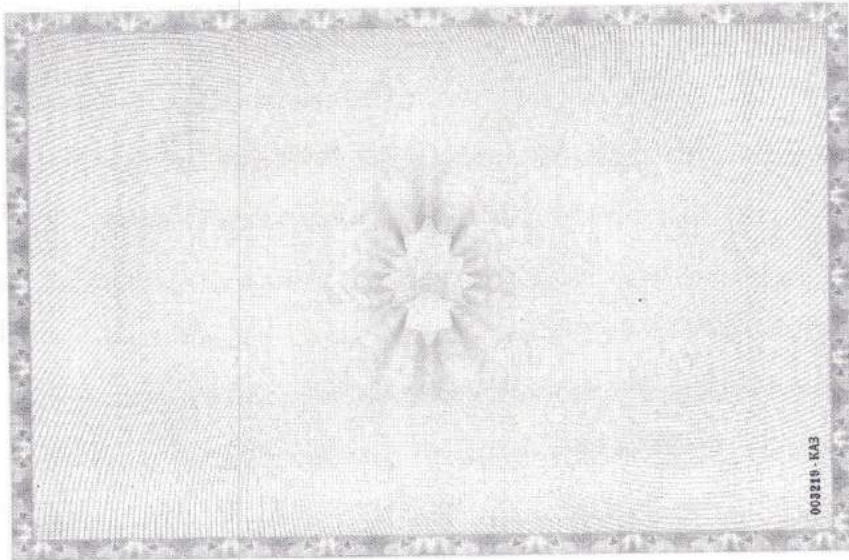
от 31 мая 2011 г. № 201

Директор \_\_\_\_\_ А.С. Букин

Квалификационный аттестат является на три года и действует до 31 мая 2014 г.







**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018322-1      18      декабря 20      20

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан  
**Астраханцеву Геннадию Викторовичу**

на основании решения Федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

07      18      декабря 20      20      №      182

Директор: *[Signature]*      А.С. Булкин

Квалификационный аттестат выдан на три года и действует  
до      18      декабря      20      23.







ИНГОССТРАХ

ДЛЯ ОБНОВЛЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПЕРЕД УЧЕБНЫМИ ЗАВЕДЕНИЯМИ

№ 433-56/1-173-42/22 от 16.05 ноября 2022 г.

1.1. Страховые случаи выноса имущества... 1.2. Страховые случаи повреждения имущества... 1.3. Страховые случаи повреждения имущества...

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ

1.1. С 01.09.2022 по 31.08.2023... 1.2. С 01.09.2022 по 31.08.2023... 1.3. С 01.09.2022 по 31.08.2023...

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объект страхования - имущество, принадлежащее на праве собственности или ином законном основании...

Сторонами являются: Страхователь - ООО «Истрах», Страховщик - ООО «Истрах», Страхователь - ООО «Истрах».

Итого: 11637025 руб. 16 коп. 45 коп.

Информация об агентстве: ООО «Истрах» (ИНН 50/0013140000, ОГРН 5017003879)

ИНГОССТРАХ

СТРАХОВАНИЕ СТРАХОВЩИКА

9.1. Страховые случаи выноса имущества... 9.2. Страховые случаи повреждения имущества... 9.3. Страховые случаи повреждения имущества...

ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Страховые случаи выноса имущества... 10.2. Страховые случаи повреждения имущества... 10.3. Страховые случаи повреждения имущества...

ИСКЛЮЧЕНИЯ

11.1. Не подлежат страхованию случаи повреждения имущества... 11.2. Не подлежат страхованию случаи повреждения имущества...

ОСОВЫЕ УСЛОВИЯ: 1. Страхователь, Страховщик, Страхователь...

Итого: 11637025 руб. 16 коп. 45 коп.

Информация об агентстве: ООО «Истрах» (ИНН 50/0013140000, ОГРН 5017003879)

