

ООО «Оценка Инсайт»

ИНН 3702744197

153002 г. Иваново, пр. Ленина, д. 31-Б, оф. 20,
e-mail: oinsait@mail.ru, тел. (4932) 26-25-26

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Оценка Инсайт»
Громов А.В.
12.12.2024 г.



(подпись)

М.П.

Отчет № 06-12-24В

об оценке рыночной стоимости встроенного нежилого
помещения, назначение нежилое, общей площадью 608,0 кв. м.,
кадастровый номер 37:24:020166:291 расположенного по
адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Войкова, д.21

Заказчик: Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Родильный дом № 1»

Исполнитель оценочных услуг:

ООО «Оценка Инсайт»

Дата оценки:

11.12.2024 года

Дата составления отчета:

12.12.2024 года

Иваново 2024 г.

Оглавление

1. Задание на оценку.....	3
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	3
3. Допущения и ограничительные условия.....	4
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	5
5. Основные факты и выводы.....	7
6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	8
7. Данные, используемые при оценке.....	8
7.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	8
7.2. Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
8. Описание объекта оценки.....	9
8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
8.2. Информация о юридическом лице, которому принадлежит объект оценки.....	12
9. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	13
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	13
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	15
9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости с указанием интервала значений цен.....	15
10. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.....	23
11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке.....	24
11.1. Обоснование выбора подходов, используемых оценщиком.....	24
11.2. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом.....	25
11.2.1. Выбор и описание объектов-аналогов.....	25
11.2.2. Выбор единицы сравнения.....	27
11.2.3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок.....	29
11.2.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	34
11.3. Расчет рыночной стоимости объектов доходным подходом.....	36
11.4. Согласование результатов расчетов.....	49
12. Вывод об итоговой стоимости объектов оценки.....	51
13. Приложения.....	52
13.1. Фотографии оцениваемого объекта.....	52
13.2. Копии документов оцениваемого объекта.....	78
13.3. Предложение аналогов объекта оценки.....	81
13.4. Копии документов оценщика.....	112

1. Задание на оценку¹

Таблица 1

Основание для проведения оценки	Договор №06-12-24В от 11.12.2024 г.
Объект оценки	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 608,0 кв. м, этаж 1, назначение нежилое кадастровый номер 37:24:020166:291 адрес объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Войкова, д.21
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:	Право оперативного управления
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Продажа объекта
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	11.12.2024 г.
Срок проведения оценки	11.12.2024 г. – 12.12.2024 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Отсутствуют
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки.

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

¹ Основанием для проведения работ является договор на проведение оценки с индивидуальным предпринимателем Громовым Алексеем Владимировичем. Информация настоящего раздела приведена в полном соответствии с заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора.

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;
- является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

3. Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.
2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
3. ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно.
6. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.
7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку.
9. Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
10. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о Заказчике:

Таблица 2

Заказчик оценки	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Родильный дом № 1» (ОБУЗ «Родильный дом № 1»)
ОГРН	1163702051270 дата внесения 20 января 2016 года
Реквизиты	ИНН 3731011589, КПП 370201001 отделение банка России/УФК по Ивановской области г.Иваново БИК 012406500 ЕКС 40102810645370000025 РС 03224643240000003300 Департамент финансов Ивановской области (ОБУЗ «Родильный дом № 1» л/с 20336Ш95690
Юридический адрес	153003, г. Иваново, ул. Ленинградская, д.3/16, 41-60-66, 58-17-95, 30-89-39

Сведения об Оценщике:

Таблица 3

Осьминин Владимир Евгеньевич	Паспорт гражданина РФ серия 24 13 №981540 выдан 27.04.2014 Отделением УФМС России по Ивановской области в Советском районе города Иваново, код подразделения 370-003
Адрес регистрации	г. Иваново, ул. Тезинская, д.14/3
Контактная информация	Тел. 8-909-246-99-46 эл. почта osminin69@mail.ru
ИНН	373000137892
Саморегулируемая организации оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», номер по реестру 2612. Дата включения в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 26.10.2018. Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков серия 000600 от 26.10.2018 №2612
Получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности подтверждается следующими документами	Диплом о профессиональной переподготовке международной академии оценки и консалтинга ПП № 608949, выдан 15.07.2004г.,
Наличие квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 038994-1 от 19 июня 2024 г. Срок действия 19.06.2024 – 19.06.2027
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована Страховым Акционерным Обществом «ВСК». Договор №2400SB40R8569 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 17 сентября 2024 года на сумму 5000000 рублей. Страховой полис №2400SB40R8569

	от 17 сентября 2024 года. Срок страхования 16.10.2024г. – 15.10.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет (с 01.08.2004 г.)

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

Таблица 4

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Инсайт»
ОГРН	1143702027512
Дата присвоения ОГРН	26.12.2014 г.
Юридический адрес организации	153003, г. Иваново, ул. Красных Зорь, дом 4, кв.67
Фактический адрес	153002, г. Иваново, пр. Ленина, дом 31-Б, оф.20
Контактная информация юридического лица	Тел. факс: 8(4932) 26-25-26, oinsait@mail.ru .
Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки	Договор №993/125-4953824 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, заключенного с ЗАО «МАКС» 28.11.2023 г., срок действия с 19.12.2023 г. по 18.12.2024 г. сумма страхования 5 000 000 рублей
Независимость юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	В отношении объекта оценки ООО «Оценка Инсайт» не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, с которым заключен договор оценки не является кредитором или страховщиком оценщика.

4.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Оценщик Осьминин Владимир Евгеньевич – полная подготовка отчета. К проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались сторонние организации и специалисты.

5. Основные факты и выводы

Таблица 5

Объект оценки	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 608,0 кв. м, назначение нежилое кадастровый номер 37:24:020166:291 адрес объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Войкова, д.21
Рыночная стоимость объекта, рассчитанная с применением	
- затратного подхода	<i>Не применялся</i>
- сравнительного подхода	<i>25 339 612 (Двадцать пять миллионов триста тридцать девять тысяч шестьсот двенадцать) рублей</i>
- доходного подхода	<i>18 121 413 (Восемнадцать миллионов сто двадцать одна тысяча четыреста тринадцать) рублей.</i>
Итоговая величина рыночной стоимости помещения, назначение: нежилое, общей площадью 608,0 кв. м, кадастровый номер 37:24:020166:291 адрес объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Войкова, д.21, составляет:	22 307 968 (Двадцать два миллиона триста семь тысяч девятьсот шестьдесят восемь) рублей

6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

Последовательность проведения оценки осуществлялась в соответствии с п.16 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1):

1. **Заключение договора** на проведение оценки. В рамках данного этапа определяются цели и задачи оценки. Проводится идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав. Определяется вид стоимости, соответствующий целям и задачам оценки.

2. **Сбор и анализ информации**, необходимой для проведения оценки. На данном этапе Оценщик:

- Изучение данных бухгалтерского учета;
- Интервью с собственником и менеджментом о фактическом состоянии оцениваемого имущества, а также об использовании и происхождении имущества;
- Осмотр имущества предприятия;
- Сбор необходимой информации об объекте оценки;
- Исследование рынка продаж по аналогичным объектам в данном регионе.

3. **Применение подходов к оценке**, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. В рамках данного этапа определяются методы оценки в рамках каждого подхода в соответствии с целями и задачами оценки, осуществляются необходимые расчеты.

4. **Согласование (обобщение) результатов** применяемых подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. **Составление отчета об оценке.**

7. Данные, используемые при оценке

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

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №608,0-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке должен быть приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Ниже приведен перечень данных документов, источников информации, а также законодательных актов, нормативных документов и литературы, используемой оценщиком при составлении настоящего отчета.

Перечень нормативных актов

- Гражданский Кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 608,0-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений».
- ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Перечень методической литературы

1. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. - СПб, 2007. - 584 с.
2. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. - М., 2008 -384 с.
3. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008. 560 с.
4. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление Право собственностию. - Ростов-н/Д., 2007. - 155 с.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.

Перечень источников внешней информации

- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.: ил.;
- Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости «СПб.: Издательство «МКС», 2003 – 422 с. – ISBN 5-901-810-04-X;
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. – 422 с. – ISBN 5-7422-0024-2;
- Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров, Финансовая академия при правительстве РФ, 2008 г.;
- «Оценка стоимости земельных участков» под общей редакцией В.П. Антонова - М.: Издательский дом «Русская оценка», 2006 г. – 192 с.;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика. 2002;
- Информационные материалы сети Internet.

7.2. Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения настоящей оценки Оценщику была предоставлена следующая документация:

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 37-СС №286034 от 11 марта 2013 года;
2. Фотографии.

8. Описание объекта оценки

8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оцениваемый объект представляет собой Встроенное нежилое помещение. Общая площадь помещений составляет 608,0 кв. м

Таблица 6

Характеристика объекта	Значения.
	Краткое техническое состояние
Сегмент рынка	Рынок коммерческой недвижимости
Текущее использование	Офисные помещения
Юридическое описание	Право собственности
Право собственности на земельный участок	Нет сведений
Зона	Зона градостроительной ценности.
Сервитуты	На участок распространяются типичные сервитуты, такие как право

	проезда и проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным образом
Форма	Прямоугольная
Топография	Рельеф спокойный
Состояние участка	Благоустроен
Неблагоприятные условия окружающей среды	Не обнаружены
Транспортная доступность участка	Хорошая
Качество дорог	С твердым покрытием
Состояние дорог	Хорошее
Доступные инженерные коммуникации	Электрические сети, водоснабжение, канализация
Время проезда до центра г. Иваново на личном транспорте	5 минут
Расстояние до остановок общественного транспорта	300 м
Типичное использование окружения	
Основной тип застройки	многоэтажная жилая застройка
Основной тип зданий	5-9-ти этажные
Полнота застройки	высокой плотности
Источник информации	Личный визуальный осмотр.

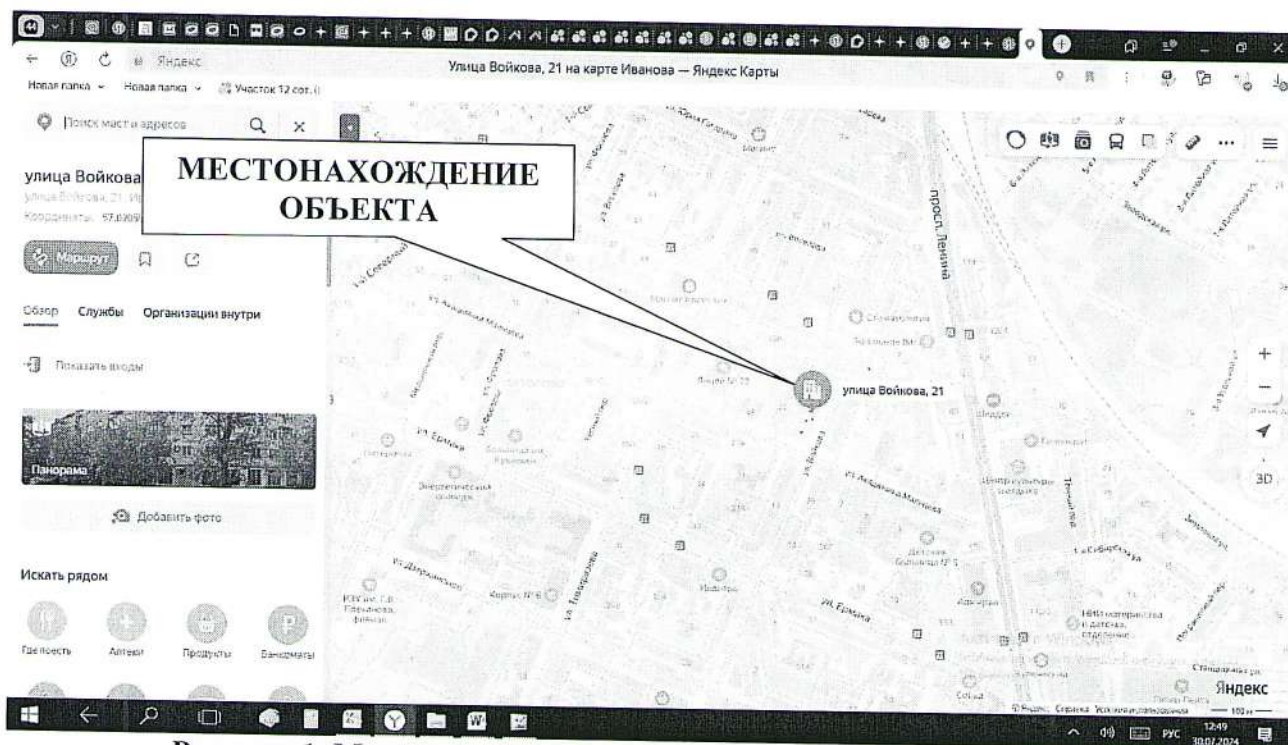


Рисунок 1. Местонахождение объекта в пределах микрорайона

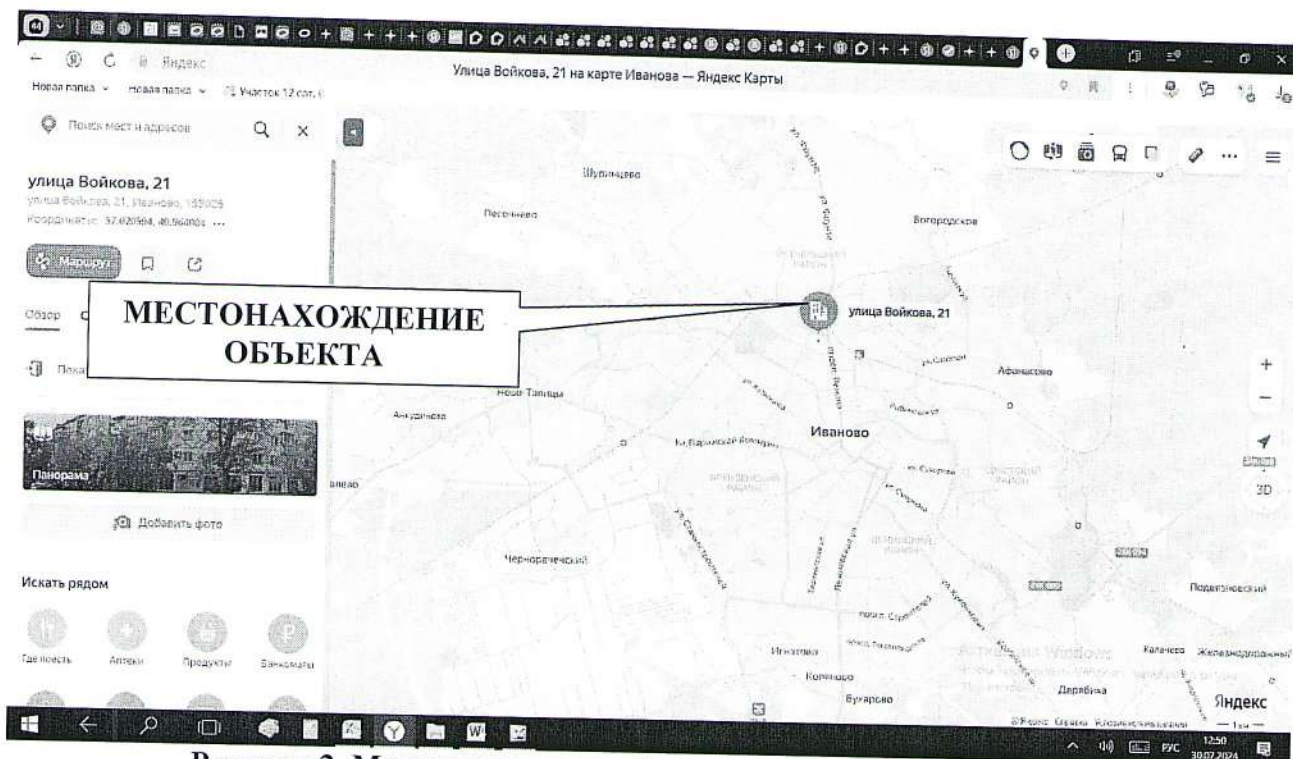


Рисунок 2. Местонахождение объекта в пределах г. Иваново

Таблица 7

Описание конструктивной схемы здания в котором расположено оцениваемое Встроенное нежилое помещение

№ п/п	Конструктивный элемент	Характеристика
1.	Фундамент	Кирпичный ленточный
2.	Каркас	-
3.	Стены	Кирпичные
4.	Перегородки	кирпичные
5.	Перекрытия	Железобетонные плиты
6.	Крыша	шиферная
7.	Полы	Цементная стяжка. Покрытие линолеум, плитка
8.	Окна	Деревянные двойные створные, пластиковые стеклопакеты
9.	Двери	Входная металлическая, межкомнатные филенчатые, деревянные
10.	Ворота	-
11.	Лестницы	-
12.	Внутренняя отделка помещения	Стены окраска Потолки окраска, подвесные Армстронг
13.	Наружная отделка	Штукатурка, окраска
14.	Отопление	Центральное
15.	Водоснабжение	От городской сети
16.	Канализация	Центральная. Сброс в городской коллектор
17.	Газоснабжение	Нет

18.	Электроснабжение	От городской сети
19.	Радиофикация	-
20.	Телефонизация	-
	Разные работы	-
Количественные параметры объекта		
1	Год постройки	Нет сведений
2	Этажность здания в котором расположено оцениваемое Встроенное нежилое помещение (объект оценки)	5
3	Тип здания	Многоквартирный жилой дом
4	Площадь здания, кв.м.	-
5	Этаж на котором расположено оцениваемое встроенное нежилое помещение (объект оценки)	1
6	Площадь оцениваемого помещения (объекта оценки), кв. м	608,0
7	Высота, м.	2,70
8	Строительный объем	-
9	Техническое предназначение здания на момент оценки	Женская консультация
10	Физический износ, % (состояние здания)	Состояние удовлетворительное
11	Состояние внутренней отделки	Требует косметического ремонта
12	Тип внутренней отделки	Простая

Фотографии внешнего вида здания, и внутренних помещений объекта представлены в приложении настоящего отчета.

8.2. Информация о юридическом лице, которому принадлежит объект оценки

Таблица 8

Собственник	Областное бюджетное учреждение здравоохранения «Родильный дом № 1» (ОБУЗ «Родильный дом № 1»)
ОГРН	1163702051270 дата внесения 20 января 2016 года
Реквизиты	ИНН 3731011589, КПП 370201001 ОТДЕЛЕНИЕ БАНКА РОССИИ//УФК ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ г.Иваново БИК 012406500 ЕКС 40102810645370000025 РС 03224643240000003300 Департамент финансов Ивановской области (ОБУЗ «Родильный дом № 1» л/с 20336Ш95690
Юридический адрес	153003, г. Иваново, ул. Ленинградская, д.3/16, 41-60-66, 58-17-95, 30-89-39

9. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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

Экономическое положение Ивановской области за 4 месяца 2022 года по оперативным данным Ивановостата характеризуется ростом большинства показателей.

Так, в январе - апреле 2022 года отмечен значительный рост введенного жилья, превышающий уровень 4-х месяцев 2021 года – на 45,2%; также рост наблюдался по объему работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 4,5%; обороту розничной торговли - на 3,1% и объему платных услуг населению - на 0,2%.

Оборот общественного питания снизился за отчетный период на 1,5% в связи с ростом цен на закупку сырья и снижением спроса.

Индекс промышленного производства (ИПП) за январь – апрель 2022 года составил 101,6%.

Самый высокий рост отмечен в добыче полезных ископаемых – на 14,5% по сравнению с январем – апрелем 2021 года. Снижение ИПП среди основных отраслей промышленности наблюдалось только по «водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» на 12,8%.

В обрабатывающих производствах рост ИПП за отчетный период составил 102,8% и «обеспечению электроэнергией, газом паром; кондиционированию воздуха» рост ИПП составил 100,7% по сравнению с январем - апрелем 2021 года.

В числе отраслей Ивановской области, продемонстрировавших в январе - апреле 2022 года наибольший рост (более 20%) по сравнению с январем – апрелем 2021 года: производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 39,0%; производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 28,8%; производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 24,2%; производство металлургическое – на 23,7% и деятельность полиграфическая и копирование носителей информации – на 20,3%.

Наибольший удельный вес в промышленности региона продолжают занимать отрасли обрабатывающих производств – 86,4%, доля добычи полезных ископаемых остается наименьшей – 0,2%.

В традиционных для региона отраслях индекс производства составил: в производстве одежды – 107,2%, в производстве текстильных изделий снижение – на 2,5%.

В структуре обрабатывающих производств за 4 месяца 2022 года наибольший удельный вес занимали: производство текстильных изделий и одежды – 42,82%; машиностроение – 27,2%; производство пищевых продуктов и напитков – 7,1%. Удельный вес этих отраслей составил 78,2% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

Объем инвестиций в основной капитал за январь - март составил 6 462,6 млн рублей, или 142,4% к соответствующему периоду 2021 года.

За 3 месяца 2022 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 12,7%, реальная заработная плата с учетом инфляции составила 99,4%. Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.05.2022 составил 0,7% (на 01.05.2021 – 2,1%).

Индекс потребительских цен за 4 месяца 2022 года вырос на 15,4% к уровню января – апреля 2021 года, непродовольственные товары подорожали на 18,2%, продовольственные товары – на 16,2%, цены на услуги выросли на 9,6%.

Таблица 9

Показатели	Январь – апрель 2022 года	в % к январю - апрелю 2021 года
Индекс промышленного производства, % в том числе:	-	101,6
добыча полезных ископаемых, %	-	114,5
обрабатывающие производства, %	-	102,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, %	-	100,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, %	-	87,2
Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей	6 462,6 (январь - март 2022 года)	142,4 (январь - март 2022 года)
Ввод в действие общей площади домов, тыс. кв. м	133,6	145,2
Объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн рублей	6 790,4	104,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	75 007,9	103,1
Объем платных услуг, оказанных населению области, млн рублей	16 558,2	100,2
Оборот общественного питания, млн рублей	2 552,5	98,5
Индекс потребительских цен среднегодовой (к январю - апрелю 2021 года), %	-	115,4
Индекс потребительских цен (апрель к декабрю 2021 года), %	-	114,3
Индекс потребительских цен (апрель 2022 года к марту 2022 года), %		102,4 (апрель к марту 2022 года)
Среднемесячная заработная плата, рублей	32 812,6 (январь – март 2022 года)	112,7 (январь – март 2022 года)
Реальная заработная плата, %	-	99,4 (январь – март 2022 года)
Уровень безработицы к экономически активному населению на конец апреля, %	0,7	-

По материалам сайта: <http://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/>.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

При исследовании объекта оценки определено его офисное назначение, т.е. сегмент рынка коммерческая недвижимость.

9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости с указанием интервала значений цен

Объект оценки представляет собой нежилое встроенное Встроенное нежилое помещение, общей площадью 608,0 кв. м., кадастровый номер 37:24:020166:291 расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Войкова, д.21. поэтому далее проводится анализ рынка нежилой недвижимости Г. Иваново.

Основные операторы рынка. На дату оценки на рынке коммерческой недвижимости Ивановской области насчитывалось более десятка операторов, наиболее известными из которых являются:

- Агентство недвижимости «Гарант Риэлти»;
- Агентство недвижимости «Ивановский центр недвижимости»;
- Агентство недвижимости «Агент сервис».

Описание ситуации сегментов рынка. Рынок нежилой недвижимости можно разделить на 2 крупных сегмента:

- первичный рынок нежилой недвижимости (нежилые помещения от застройщиков, еще не имевшие хозяев);
- вторичный рынок (нежилые помещения, уже имевшие хозяев).

Второй сегмент рынка находится в развитом состоянии.

По сведениям агентства «Агент сервис» имеющих опыт реализации нежилых зданий и земельных участков на рынке Ивановской области в течение 10 лет, скидка продавца в процессе торга в среднем на дату оценки составляет 10%. Срок экспозиции при продаже составляет порядка 6 месяцев, при сдаче в аренду, в среднем, – 3 месяца.

Факторы ценообразования. На разброс цен нежилой недвижимости (индивидуальных жилых домов с земельными участками) обычно влияют следующие физические факторы:

- местоположение;
- стадия строительства окружающей застройки;
- материал стен;
- площадь строения;
- площадь земельного участка;
- наличие коммуникаций;

развитость инфраструктуры;
уникальность ландшафта;
тип и состояние внутренней отделки.

Далее проводится анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку нежилой недвижимости Ивановской области.

Местоположение (направление и удаленность от центра). Направление и удаленность от центра оказывает большое влияние на стоимость объекта недвижимости. С удалением от центра наблюдается тенденция снижения стоимости земельных участков. Наиболее высокие цены отмечены в центральной части города.

Материал стен. Здания, сделанные из кирпича, имеют более высокую стоимость, чем деревянные здания, так как кирпичные дома имеют более высокие эксплуатационные показатели (срок службы, способность сохранять теплоэнергию) и являются более привлекательными в глазах потенциальных покупателей.

Площадь строения и участка. На рынке Ивановской области прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м объекта недвижимости в зависимости от площади объекта: чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше цена 1 кв. м общей площади.

Наличие коммуникаций. Один из важнейших факторов, влияющих на цену нежилых объектов — наличие коммуникаций. Наличие коммуникаций значительно увеличивает привлекательность объекта для потенциальных покупателей и, соответственно, его стоимость.

Например:

Неосвоенный отдельный участок без подведенных коммуникаций стоит меньше, чем освоенный с коммуникациями. Нежилому строению, расположенному на земельном участке, без подведенных, а, следовательно, и подключенных коммуникаций присуща более низкая цена, чем нежилому строению, подключенному к коммуникациям.

Развитость инфраструктуры. Наиболее востребованы объекты, окружение которых обладает высокой плотностью населения. Различие цен жилых объектов с развитой и неразвитой инфраструктурой (при равенстве иных факторов, влияющих на стоимость) может составлять до 5-15% от цены объекта с развитой инфраструктурой.

Тип и состояние внутренней отделки. Данный фактор наиболее сильно влияет на стоимость объекта в рамках одного района. Затраты на внутреннюю отделку можно условно разделить на несколько групп:

затраты на проведение простой внутренней отделки (побелка, окраска, обои, в сан. узлах – плитка);

затраты на проведение улучшенной внутренней отделки (ламинат или линолеум, обои под окраску, потолочные плиты, керамическая плитка новых образцов);

затраты на проведение внутренней отделки евростандарта (ламинат, паркет, линолеум, теплые полы, выравнивание стен и потолка, отделка ГКЛ с последующей окраской, стеклопакеты, сантехника соответствующего уровня).

Диапазон цен. Основные выводы по ценам на рынке коммерческой недвижимости Ивановской области представлены в таблице 10.

Таблица 10

Выборка значений стоимости объектов недвижимости

№	Адрес	Описание	Дата предложения	Общая площадь помещений в кв.м.	Стоимость кв.м., руб.	Общая стоимость, руб.	Источник информации	Контактная информация
1	Ивановская обл., Иваново, ул. Войкова, 5	<p>Помещения общей площадью 174,5м2 расположено на I этаже состоит из:</p> <ul style="list-style-type: none"> - зона рецепции (ресепшн); - кабинет руководителя; - офисные помещения; - небольшой торговый зал; - оборудована кухонная зона; - два сан.узла с душевой кабиной; - встроенная баня-сауна. <p>Помещение имеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - два входа/выхода, - охранно-пожарная сигнализация; - решетки на окнах; - качественный ремонт; - действующие бесперебойные центральные коммуникации 	08.07.2024	174,5	71 633	12500000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_pod_vozdukhom_74.5_m_36760698	8-915-840-19-77
2	Ивановская обл., Иваново, Московская ул., 46	Предлагается нежилое помещение расположено на первом этаже жилого дома ,Иваново, Московская улица, 46Описание: Вход отдельный, подъездные пути отличные, есть окно погрузки-разгрузки , высокие потолки. состояние нормальное.На данный момент используется под офис	15.07.2024	90	60 556	5450000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_90_m_394934595	8-985-722-03-07

3	Ивановская обл., Иваново, ул. Арсения, 39/27	<p>Центр города! Тихая улица! До остановок общественного транспорт 7-10 минут легким шагом)</p> <p>Отдельный вход с огороженной территорией. Помещение ранее использовалось под офис. Несколько кабинетов в том числе огорожено переговорное место! Найдется место для каждого) Электрика сделана. Тихие соседи и возможность выкупить в последствии второй этаж) Продажа от собственника</p>	14.07.2024	120	66 667	8000000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_120_m_3957446596	8-961-119-36-99
4	Ивановская обл., Иваново, ул. Ермака, 20	<p>Продам помещение в центре города, в двухэтажном кирпичном здании! Первая линия домов - большой пешеходный и автомобильный трафик. Здание - 2-х этажное, кирпичное. Общая площадь продаваемого помещения - 146,8 м кв. Этаж - первый. Коммуникации все городские - отопление, электричество, водоснабжение, канализация. Планировка кабинетная. Подойдет под офис, торговое помещение, салон красоты, мед кабинет. На данный момент - действующее предприятие по пошиву одежды. Возможна продажа с оборудованием и товаром</p>	25.07.2024	146,8	74 251	10900000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_146.8_m_3708604415	8-902-241-10-65
5	Ивановская обл., Иваново, ул. Фролова, 6	<p>помещение свободного назначения площадью 380 кв. м. на перекрестке улиц Тимирязева и ул.Академика Мальцева. - Помещение находится на первой линии от дороги, хорошая проходимость - Отличные подъездные пути , много парковочных мест - Вход основной, дополнительный вход через подвал и с торца окно для загрузки - На 1 этаже - 180м2, на цокольном этаже с отдельным входом - 170 м2. На первом этаже</p>	27.07.2024	380	34 211	13000000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_380_m_4124923226	8-915-831-63-37

6	Ивановская обл., Иваново, ул. Громобоя, 25	расположен торговый зал, кабинет, санузел и подсобное помещение, цокольный этаж с отоплением и коммуникациями, но без отделки - Все оборудовано пожарно-охранной сигнализацией Возможна покупка как готового бизнеса, вместе с арендаторами - сетевой продуктовый магазин Как раз, Домашний). В ближайшем окружении нет ТЦ, аналогичных объектов. Также возможно использование двух этаже порознь, коммуникации позволяют	18.07.2024	330	57 576	19000000	https://www.avito.ru/ivanovo/kompleksnaya_nedvizhimost/pomescheniye_ul.gromoboya_4124716296	8-910-980-47-23
Средние показатели				206,88	60815,40			

Вывод: Средняя рыночная стоимость продаж 1 кв. м нежилых торговых и офисных помещений а также свободного назначения помещений в г. Иваново составляет 60815,40 рубля при средней площади объекта 206,88 кв. м Можно предположить, что рыночная стоимость оцениваемого объекта будет ниже средней стоимости выборки, поскольку оцениваемый объект требует проведение косметического ремонта, имеет, большую площадь, наиболее вероятный интервал стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта составит от 34 211 до 74 251 руб.

Таблица 11

Выборка значений стоимости аренды аналогичных объектов недвижимости

№ наблюдения	Краткая характеристика объекта наблюдения	Описание	Контактное лицо	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Источник информации	Рыночная стоимость, руб.мес.	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.
1	Ивановская обл., Иваново, ул. Громобоя, 52 р-н Октябрьский	<p>Очень большой автомобильный трафик. Большой жилой квартал. Имеется площадка для парковки автомобилей.</p> <p>1-й этаж - 168 кв.м. торговые залы (3) - потолки более 4 м 0-й этаж. - 168 кв.м. торговые залы (3) + СУ + Комната персонала (со встроенной кухонной мебелью и техникой) - потолки высокие. !!! Автономное газовое отопление и горячее водоснабжение (стоимость отопления и ГВС в 3 раз ниже чем центральное) Освещение - светодиодное (более чем в 2 раза меньше потребление электроэнергии на освещение, чем люминисцентное) Сигнализация, интернет, телефон. спутниковое ТВ. Чистовая внутренняя отделка (в подвале в том числе)</p>	4	5	6	7	8	9
1			8-950-889-09-41	336	09.07.2024	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_po_meschenie_336_m_920189631	168 000	500
2	Ивановская обл., Иваново, ул. Суворова, 15/16	Сдам помещение в аренду на длительный срок, а также, рассмотрю любые варианты сотрудничества, совместная деятельность и тд. Возможна реконструкция и отделка в счёт аренды	8-950-889-31-57	120	07.07.2024	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_paznacheniya_120_m_2617082664	110 000	917
3	Ивановская обл., Иваново, 3-я ул. Чайковского, 13	Сдам в аренду нежилое помещение на первом этаже многоквартирного дома. Три входа. Центральные коммуникации. Возможна разделение на два обособленных помещения (30 и 80 м²)	--	111,4	22.07.2024	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/na_sortirovke_111.4_m_3816068111	112 000	1005

4	Ивановская обл., Иваново, ул. Колесанова, 7	Сдам в аренду торговое помещение площадью 207 кв.м. В помещении идет ремонт, стены будут окрашены, пол плитка, новая входная группа. Помещение расположено в жилом доме на первом этаже, три отдельных входа, электрическая мощность 20кВт. Дом стоит на второй линии домов в густонаселенном спальном районе. Есть возможность деления помещения на две части. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно, присутствует обеспечительный платеж	8-908-560-34-89	207	01.07.2024	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovaya_pl_oschad_ot_120_do_207_m_3943984459	150 000	725
5	Ивановская обл., Иваново, ул. Батурина, 17	Сдам в аренду помещение в центре города, общей площадью 71,7 кв.м. Первая линия домов, первый этаж, отдельный вход, с/у. Площадь торгового зала 60 кв.м., с/у 1,8кв.м., подсобное помещение 9,9кв.м. Помещение в хорошем состоянии, на полу плитка, потолок армстронг, стены оформлены белыми панелями	8-910-667-49-30	71,7	04.07.2024	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovaya_pl_oschad_71.7_m_3848552480	71 700	1000
6	Ивановская обл., Иваново, ул. Постышева, 58	160 кв.м. с отдельным входом Лимит электрической мощности 60 кВт Высокий автомобильный трафик Рядом остановка общественного транспорта и большой жилой квартал. Потолки высокие. !!! Два заезда к зданию (заезд слева имеет площадку для парковки автомобилей). Чистовая внутренняя отделка, сигнализация, интернет, телефон. спутниковое ТВ	8-950-889-09-41	160	01.07.2024	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovaya_pl_oschad_160_m_735750945	96 000	600
7	Ивановская обл., Иваново, ул. Шошина, 2	Сдам в аренду торговое помещение с отличной визуализацией. Помещение расположено на первом этаже (70 м²) и в подвальном (70 м²) этажах многоквартирного жилого дома. Несколько отдельных входов на первый этаж (основной и разгрузочный) и один в подвал. Между собой помещения объединены внутренней лестницей. В ближайшем окружении магазин Пятерочка и Дикси. Долгосрочная аренда приветствуется	8-915-821-63-49	142	22.07.2024	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/magazin_so_skladom_142_m_3527852597	120 000	845

8	Ивановская обл., Иваново, Почтовая ул., 19	<p>Сдам помещение в центре города под любой вид деятельности (100 м2)</p> <p>Помещение правильной формы,</p> <p><input type="checkbox"/> сан.узел (5 кв.м)</p> <p><input type="checkbox"/> отличный свет ,мощная вентиляция.</p> <p><input type="checkbox"/> Отдельный вход,возможность использовать в любое время.</p> <p><input type="checkbox"/> Видеонаблюдение!Интернет,возможность наблюдать за бизнесом с телефона!</p> <p>(пол плитка,стены краска,потолок амстронг)</p> <p><input type="checkbox"/> Высокий пешеходный трафик,удобные подъездные пути</p>	8-980-691-41-98	105	27.07.2024	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_paznacheniya_105_m_3398313361	85 000	810
9	Средние показатели			157				800

Вывод: Средняя рыночная стоимость аренды 1 кв. м нежилых торговых и офисных помещений а также свободного назначения помещений в г. Иваново составляет 800 рублей при средней площади объекта 157,0 кв. м

10. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

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

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

К наивысшей стоимости земли, как свободной;

К наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Как правило, в теории и практике оценки после проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земли как свободной и недвижимости как улучшенной, полученные результаты сравниваются, и выбирается наиболее доходный вариант, который и признается наилучшим и наиболее эффективным.

Учитывая юридическую правомочность, физическую осуществимость, финансовую оправданность, максимальную эффективность (доходность), техническое состояние, технические характеристики и месторасположение объекта оценки, наиболее эффективным вариантом их использования является использование в качестве коммерческих помещений преимущественного офисного назначения, т.е. в текущем состоянии.

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

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

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

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

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

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

11.1. Обоснование выбора подходов, используемых оценщиком

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным

экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Затратный подход в рамках настоящей оценки применен быть не может, поскольку стоимость объекта складывается из стоимости земельного участка и стоимости неотделимых улучшений. Земельный участок выделен под все здание и находится в общей долевой собственности (права, на который на момент оценки текущими собственниками не зарегистрированы), поэтому выделить площадь земельного участка под встроенным нежилым помещением невозможно.

В сравнительном подходе для оценки будет применен метод сравнения продаж, так как имеется достаточное количество рыночной информации об аналогичных объектах недвижимости, выставленных на продажу в населенном пункте оцениваемого объекта. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Он основан на зависимости стоимости оцениваемой недвижимости с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При применении **доходного подхода** анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Выводы: Исходя из имеющихся данных и цели оценки, для проведения расчетов были использованы два подхода – сравнительный и доходный.

11.2. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Методы сравнительного подхода:

- метод сравнительной единицы (сравнения продаж);
- метод валового рентного мультипликатора.

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы (сравнения продаж), как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок нежилой недвижимости Г. Иваново достаточно полно представлен в открытых источниках информации частными объявлениями о продаже нежилой недвижимости, содержащими достаточное количество рыночной информации, в достоверности которой у оценщика нет причин сомневаться.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

11.2.1. Выбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням (исходя из результатов анализа рынка объекта оценки рассматриваются характеристики элемента объекта оценки, вклад которого наибольший в стоимость объекта оценки)

- функциональное;
- конструктивное;

– параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь и пр.)

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже нежилых помещений в Ивановской области. Согласно анализу рынка на дату оценки предлагалось 5 аналогичных объекта, из которых для целей сравнения продаж выбрано 3 наиболее схожих с оцениваемым аналогов. В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству.

Перечень и описание объектов-аналогов представлен ниже.

Таблица 12

Краткая информация по объектам аналогам

№	Адрес	Описание	Дата переоформления	Общая площадь помещений в кв.м.	Стоимость кв.м., руб.	Общая стоимость, руб.	Источник информации	Контактная информация
1	Ивановская обл., Иваново, ул. Войкова, 5	<p>Помещения общей площадью 174,5м2 расположено на 1 этаже состоит из:</p> <ul style="list-style-type: none"> - зона ресепшн (ресепшн); - кабинет руководителя; - офисные помещения; - небольшой торговый зал; - оборудована кухонная зона; - два сан.узла с душевой кабиной; - встроенная баня-сауна. <p>Помещение имеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - два входа/выхода, - охранно-пожарная сигнализация; - решетки на окнах; - качественный ремонт; - действующее бесперебойные центральные коммуникации 	08.07.2024	174,5	71 633	12500000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_pod_vashi_biznes_idei_174.5_m_3676069838	8-915-840-19-77
2	Ивановская обл., Иваново, Московская ул., 46	Предлагается нежилое помещение расположено на первом этаже жилого дома ,Иваново, Московская улица, 46Описание: Вход отдельный, подъездные пути отличные, есть окно погрузки- разгрузки , высокие потолки. состояние нормальное.На данный момент используется под офис	15.07.2024	90	60 556	5450000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_90_m_3949345954	8-985-722-03-07
5	Ивановская обл., Иваново, ул. Фролова, 6	<p>помещение свободного назначения площадью 380 кв. м. на перекрестке улиц Тимирязева и ул.Академика Мальцева.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Помещение находится на первой линии от дороги, хорошая проходимость - Отличные подъездные пути , много парковочных 	27.07.2024	380	34 211	13000000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pommeschenie_svobodnogo_naznacheniyu	8-915-831-63-37

	<p>мест</p> <ul style="list-style-type: none"> - Вход основной, дополнительный вход через подвал и с торца окна для загрузки - На I этаже - 180м2, на цокольном этаже с отделным входом - 170 м2. На первом этаже расположен торговый зал, кабинет, санузел и подсобное помещение, цокольный этаж с отоплением и коммуникациями, но без отделки - Все оборудовано пожарно- охранной сигнализацией <p>Возможна покупка как готового бизнеса, вместе с арендаторами - сетевой продуктовой магазин Как раз, Домашний). В ближайшем окружении нет ТЦ, аналогичных объектов.</p> <p>Также возможно использование двух этаже порознь, коммуникации позволяют</p>				<p><u>a_380 m_412492</u> <u>3226</u></p>	
--	---	--	--	--	--	--

11.2.2. Выбор единицы сравнения

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

11.2.3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

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

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- факт сделки;
- время продажи/предложения;
- физические характеристики.

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

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

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Расчет корректировок.

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

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

3. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

4. Время продажи/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на 3 квартал 2024 г. Средний срок экспозиции нежилой недвижимости в г. Иваново составляет порядка 2 месяцев, поэтому в течение этого промежутка времени цена на объект обычно не меняется.

9.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 158

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Сфисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

5. Поправка на торг. По аналогам внесена поправка на торг взятой из расширенного интервала значений, в связи с удовлетворительным состоянием рынка, взято в среднем значении диапазона 10,3 % (0,897), согласно «Справочник оценщика недвижимости - 2018», офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода п.8.2.1. Активный рынок. Таблица 169. Скидки на цены предложений. стр. 280 (1. офисно-торговые объекты интервала от 6,2 % до 14,5%).

Физические характеристики

6. Тип объекта

Объект оценки является встроенным помещением как и объекты аналоги. Корректировка в отношении данных аналогов составит 1,0

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

7. Капитальность/материал стен. Объект оценки и аналоги расположены в различных зданиях, проверим соответствие групп капитальности, для этого проведем анализ конструктивных характеристик зданий с целью определения и группы капитальности.

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей. Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности сборники УПВС общая часть.

Таблица 13
Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей

	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Таблица 14
Объекты аналоги их группа капитальности, корректировка на группу капитальности

№ п/п	Технические характеристики	Группа капитальности	Корректировка
Объект оценки	Стены кирпичные, перекрытия железобетонные	I	1
2	Стены кирпичные, перекрытия железобетонные	I	1
3	Стены кирпичные, перекрытия железобетонные	I	1
4	Стены кирпичные, перекрытия железобетонные	I	1

Вывод: корректировок не требуется.

8. Местоположение. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости земельных участков.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости - 2018», офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, табл. 15, стр.82.

Таблица 15

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

Таблица 16

Отношение цен -торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как «Областной центр, Культурный и исторический центр», Объекты аналоги имеют схожее с объектом оценки местоположение и корректировки не требуют.

9. Общая площадь. на рынке Ивановской области прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м здания в зависимости от общей площади: чем больше площадь здания, тем меньше цена 1 кв. м общей площади, согласно «Справочник оценщика недвижимости - 2018», офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Скидки на общую площадь. Таблица 101, стр. 186, показал соотношение цен зданий отличающихся по площади

Таблица 17

Площадь, кв. м		Аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00	

Соответственно введем данные корректировки относительно оцениваемого объекта недвижимости:

Таблица 18

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 5
Площадь, кв. м	608,0	174,5	90,0	380,0
Корректировка	-	0,83	0,74	0,91

10. Накопленный износ. Даная поправка вводится для объектов имеющих хорошее состояние коммуникаций и конструктивных элементов, поскольку объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии. По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018», офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. табл.608,0, стр. 236 показал соотношение цен зданий торгово-офисного назначения, отличающихся по физическому состоянию.

Таблица 19

Цены торгово-офисных объектов		Аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
Объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	2,82
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Таблица 20

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 5
Состояние	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректировка	-	1,0	1,0	1,0

11. Развитость инфраструктуры. Все объекты-аналоги расположены в схожих по своей инфраструктуре районах (наличие общественного транспорта, объектов социальной инфраструктуры и т.д.), как и объект оценки. Поправка на инфраструктуру не вводится.

12. Состояние и уровень отделки. Состояние внутренней отделки объектов-аналогов №2,5 оценивается как «Требует косметического ремонта», как и у объекта оценки. Состояние аналога №2 оценивается как «среднее состояние». Поэтому поправка по этому критерию в отношении аналога №2 для приведения к состоянию объекта оценки равна 0,86.

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "плюс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "плюс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 20

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 5
Состояние отделки	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта
Корректировка	-	0,86	1,0	1,0

13. Наличие инженерных коммуникаций. Стоимость продажи нежилой недвижимости, не располагающей коммуникациями меньше стоимости аналогичных объектов, оснащенных коммуникациями. В нашем случае произведен подбор аналогов схожих по набору коммуникаций с объектом оценки. Поэтому поправка по этому критерию равна 1.

14. Корректировка на расположение на этаже.

Это процентная корректировка. Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость нежилых помещений существенно влияет этаж, на котором оно расположено. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости. Для первых этажей стоимость в среднем выше, по сравнению со вторым и выше этажами.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Аналог	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1	1	1	1/цоколь
Корректировка, %		0,0	0,0	$K_{эт}=(210*1+170*1,25)/380=1,11$

Таблица 20

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)

Этаж расположения	этаж:				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,85	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,74	0,86	0,91	1,00

Допущение: Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных из объявлений о продаже объектов-аналогов и при телефонной интервьюировании продавцов, а также на основании визуального осмотра.

11.2.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице 15. Рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки определялась как средневзвешенное по рангу значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Номер аналога	1	2	5
Стоимость продажи, руб.	12 500 000	5 450 000	13 000 000
Общая площадь, кв.м.	174,50	90,00	380,00
Дата продажи	08.07.2024	15.07.2024	27.07.2024
Стоимость 1 кв.м. продажи, руб.	71 633,24	60 555,56	34 210,53
Корректировки:			
Оцениваемые права	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	71 633,24	60 555,56	34 210,53
Условия финансирования	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	71 633,24	60 555,56	34 210,53
Условия продажи	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	71 633,24	60 555,56	34 210,53
Дата продажи	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	71 633,24	60 555,56	34 210,53
Поправка на уторговывание	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	0,897	0,897	0,897
Скорректированная стоимость, руб.	64 255,01	54 318,33	30 686,84
Физические характеристики:			
Тип объекта	1	1	1
Год постройки	1	1	1
Этаж расположения	1	1	1,11
Местоположение	1	1	1,25
Общая площадь, кв.м.	0,83	0,74	0,91
Износ	1	1	1
Выход на центральную улицу	1	1	1
Материал стен	1	1	1
Подъездные пути	1	1	1
Состояние и уровень отделки	0,86	1	1
Покрытие полов	1	1	1
Наличие телефона	1	1	1
Отопление, канализация, водоснабжение, электроснабжение	1	1	1
Наличие санузла	1	1	1
наличие ОПС	1	1	1
Удаленность от остановки общественного транспорта	1	1	1
Общая корректировка на физические характеристики	0,71	0,74	1,26
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	45 865,23	40 195,57	38 745,97
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг	31,00	26,00	45,00
$1 / (1 + Si)$	0,76	0,79	0,69
Весовые коэффициенты	0,340	0,353	0,307
Вклад в стоимость	15 583,82	14 199,38	11 893,79
Стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта, руб.	41 676,99		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	25 339 612		

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, с учетом допустимых округлений составляет: 25 339 612 (Двадцать пять миллионов триста тридцать девять тысяч шестьсот двенадцать) рублей.

11.3. Расчет рыночной стоимости объектов доходным подходом

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

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

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

$$V = I/R$$

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

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

где NOI - чистый операционный доход (ЧОД).

Основные этапы оценки при этом подходе:

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

Выбор основы для расчета денежного потока

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

В данной оценке денежный поток рассчитывался на реальной основе.

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

Анализ доходов

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

В качестве дохода от эксплуатации Объекта недвижимости рассматривается арендная плата за помещения торгового назначения.

Производим расчет рыночной стоимости арендной платы на основе метода сравнения продаж, затратный и доходный подходы не применяются. Оценка стоимости рыночной арендной ставки с помощью затратного подхода невозможен ввиду того, что затраты, необходимые для содержания арендуемого объекта, не имеют прямой взаимосвязи с рыночной ставкой аренды, так как она в основном зависит от местоположения объекта, его назначения и класса (классификация офисных, и производственных, складских помещений) арендуемого помещения. Оценка рыночной стоимости арендной ставки с помощью доходного подхода затруднительна, потому что арендная ставка формируется за счет спроса предложения на аналогичные объекты и представляется единой для основных групп арендаторов независимо от их вида деятельности, т.е. независимо от получаемого ими денежного потока.

При методе сравнения продаж оцениваемый объект сравнивается с подобными продаваемыми объектами недвижимости по своим физическим характеристикам, местоположению, по условию продаж аренды. При этом приходится решать, как оцениваемая Право собственности отличается от сопоставимой, какую поправку надо внести к арендной ставке последней, чтобы определить, за сколько она могла бы быть сдана в аренду, если обладала бы теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

При расчетах поправки вносятся на единицу сравнения – это общий показатель, позволяющий сравнить между собой объекты и аналоги различной величины. Поправки вносятся в абсолютных величинах (рублях) или процентах. Поправка будет положительной, если сопоставимая продажа хуже оцениваемой недвижимости, и наоборот отрицательной, если сопоставимая продажа лучше оцениваемой недвижимости.

В данной работе в качестве базы используются стоимости 1 м² общей площади объектов – аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом и выступающих на рынке аренды коммерческой недвижимости, а в частности информация о предложении аналогичных объектов на интернет портале https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ по состоянию на 2021 г.

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

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений аренды, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом - помещений, используемых для размещения объектов малого бизнеса, что соответствует наиболее эффективному использованию оцениваемого помещения,
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по дате предложения, местоположению, физическим характеристикам и условиям аренды;
- корректировка рыночной стоимости арендной платы или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя рыночной стоимости арендной платы оцениваемого объекта.

Данные о сравниваемых объектах представлены в Таблице ниже.

Таблица 22

Стоимость предложений сравнимых аналогов

№ наблюдения	Краткая характеристика объекта наблюдения	Описание	Контактное лицо	Площадь, кв.м.	Дата предложения	Источник информации	Рыночная стоимость, руб./мес.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Ивановская обл., Иваново, ул. Громобоя, 52 р-н Октябрьский	<p>Очень большой автомобильный трафик. Большой жилой квартал. Имеется площадка для парковки автомобилей.</p> <p>1-й этаж - 168 кв.м. торговые залы (3) - потолки более 4 м 0-й этаж. - 168 кв.м. торговые залы (3) + СУ + Комната персонала (со встроенной кухонной мебелью и техникой) - потолки высокие. !!! Автономное газовое отопление и горячее водоснабжение (стоимость отопления и ГВС в 3 раз ниже чем центральное) Освещение - светодиодное (более чем в 2 раза меньше потребление электроэнергии на освещение, чем люминисцентное) Сигнализация, интернет, телефон. спутниковое ТВ. Чистовая внутренняя отделка (в подвале в том числе)</p>	8-950-889-09-41	336	09.07.2024	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_po_meschenie_336_m_920189631	168 000	500
2	Ивановская обл., Иваново, ул. Суворова, 15/16	Сдам помещение в аренду на длительный срок, а также, рассмотрю любые варианты сотрудничества, совместная деятельность и тд. Возможна реконструкция и отделка в счёт аренды	8-950-889-31-57	120	07.07.2024	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2617082664	110 000	917
3	Ивановская обл., Иваново, 3-я ул. Чайковского, 13	Сдам в аренду нежилое помещение на первом этаже многоквартирного дома. Три входа. Центральные коммуникации. Возможна разделение на два обособленных помещения (30 и 80 м²)	--	111,4	22.07.2024	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/na_sortirovke_111.4_m_3816068111	112 000	1005

4	Ивановская обл., Иваново, ул. Колесанова, 7	Сдам в аренду торговое помещение площадью 207 кв.м. В помещении идет ремонт, стены будут окрашены, пол плитка, новая входная группа. Помещение расположено в жилом доме на первом этаже, три отдельных входа, электрическая мощность 20кВт. Дом стоит на второй линии домов в густонаселенном спальном районе. Есть возможность деления помещения на две части. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно, присутствует обеспечительный платеж	8-908-560-34-89	207	01.07.2024	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovaya_pl_oschad_ot_120_do_207_m_3943984459	150 000	725
5	Ивановская обл., Иваново, ул. Батурина, 17	Сдам в аренду помещение в центре города, общей площадью 71,7 кв.м. Первая линия домов, первый этаж, отдельный вход, с/у. Площадь торгового зала 60 кв.м., с/у 1,8кв.м., подсобное помещение 9,9кв.м. Помещение в хорошем состоянии, на полу плитка, потолок армстронг, стены оформлены белыми панелями	8-910-667-49-30	71,7	04.07.2024	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovaya_pl_oschad_71.7_m_3848552480	71 700	1000
6	Ивановская обл., Иваново, ул. Постышева, 58	160 кв.м. с отдельным входом Лимит электрической мощности 60 кВт Высокий автомобильный трафик. Рядом остановка общественного транспорта и большой жилой квартал. Потолки высокие. !!!Два заезда к зданию (заезд слева имеет площадку для парковки автомобилей). Чистовая внутренняя отделка, сигнализация, интернет, телефон. спутниковое ТВ	8-950-889-09-41	160	01.07.2024	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovaya_pl_oschad_160_m_735750945	96 000	600
7	Ивановская обл., Иваново, ул. Шошина, 2	Сдам в аренду торговое помещение с отличной визуализацией. Помещение расположено на первом этаже (70 м²) и в подвальном (70 м²) этажах многоквартирного жилого дома. Несколько отдельных входов на первый этаж (основной и разгрузочный) и один в подвал. Между собой помещения объединены внутренней лестницей. В ближайшем окружении магазин Пятерочка и Дикси. Долгосрочная аренда приветствуется	8-915-821-63-49	142	22.07.2024	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/magazin_so_skladom_142_m_3527852597	120 000	845

8	Ивановская обл., Иваново, Почтовая ул., 19	<p>Сдам помещение в центре города под любой вид деятельности (100 м2)</p> <p>Помещение правильной формы, <input type="checkbox"/> сан.узел (5 кв.м) <input type="checkbox"/> отличный свет ,мощная вентиляция. <input type="checkbox"/> Отдельный вход,возможность использовать в любое время. <input type="checkbox"/> Видеонаблюдение!Интернет,возможность наблюдать за бизнесом с телефона! (пол плитка,стены краска,потолок амстронг) <input type="checkbox"/> Высокий пешеходный трафик,удобные подъездные пути</p>	8-980-691-41-98	105	27.07.2024	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_105_m_33_98313361	85 000	810
---	---	---	-----------------	-----	------------	---	--------	-----

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Способ внесения корректировок

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

Отрицательная поправка (берется коэффициент ниже 1 на количество корректируемых процентов 5 % равен 0,95 и т.д.) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (берется коэффициент выше 1 на количество корректируемых процентов 10 % равен 1,1 и т.д.) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

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

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

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

3. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

4. Время продажи/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на 2022 г. датой оценки является 11.12.2024 г. В течение этого периода времени колебаний в стоимости 1м² аналогичной недвижимости не наблюдалось. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

5. Поправка на торг. По аналогам внесена поправка на торг в размере среднего значения диапазона равного 9,2 % или 0,908 (поскольку текущая ситуация на рынке коммерческой недвижимости характеризуется как стагнация, или спад), согласно «Справочник оценщика недвижимости - 2018», офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Активный рынок. Скидки на цены предложений. Таблица 169, стр. 280 (1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости, расширенный диапазон от 8,6 до 9,7%).

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

9.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 118

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Средне-торговые объекты (офисно-торговые назначения и сходные типы объектов недвижимости)	10,3%	9,9%	10,3%
2. Высокоторговые объекты (офисы классов А, В)	9,2%	8,1%	10,4%
3. Высокоторговая торговая недвижимость	9,7%	8,1%	10,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения операционного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Дневные ставки объектов			
1. Средне-торговые объекты (офисно-торговые назначения и сходные типы объектов недвижимости)	9,4%	8,6%	9,7%
2. Высокоторговые объекты (офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высокоторговая торговая недвижимость	8,4%	7,4%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения операционного вида бизнеса	11,6%	10,4%	11,7%

Физические характеристики

6. Тип объекта капитальность/материал стен. Все объекты-аналоги имеют кирпичные стены, что по ценовой планке соответствует объекту оценки (стены кирпичные). Корректировка по данному элементу сравнения равна 1

7. Местоположение. Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка. Подбор аналогов осуществлялся исходя из схожести районов местоположения. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

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

Таблица 12

Отношения цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,60	0,78	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

8. Год постройки, накопленный износ. Данная поправка вводится для объектов имеющих неудовлетворительное состояние коммуникаций и конструктивных элементов. В нашем случае все объекты аналоги имеют одинаковый накопленный износ, сходный с объектом оценки. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

9. Общая площадь строения. На рынке Г. Иваново прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м здания в зависимости от общей площади: чем больше площадь здания, тем меньше цена 1 кв. м общей площади, согласно «Справочник оценщика недвижимости - 2018», офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Скидки на общую

площадь (при аренде). Таблица 103, стр. 186, показал соотношение цен зданий отличающихся по площади

Таблица 9

Площадь, кв. м		Аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,29	1,40	1,50	1,61	1,67
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,33	1,42	1,53	1,59
	100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,20	1,28	1,38	1,43
	250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,25	1,30
	500-1000	0,71	0,75	0,83	0,92	1,00	1,07	1,15	1,19
	1000-1500	0,67	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,62	0,65	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,60	0,63	0,70	0,77	0,84	0,90	0,96	1,00

Соответственно введем данные корректировки относительно оцениваемого объекта недвижимости:

Таблица 10

	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 5	Аналог 8
Площадь, кв. м	608,0	120	71,7	105
Корректировка	-	0,83	0,75	0,83

10. Наличие и состояние подъездных путей. Состояние и наличие подъездных путей у объектов аналогов и объекта оценки, равноценны (первые линии крупных транспортных магистралей, и центральная часть города). Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

11. Состояние и уровень отделки. Состояние внутренней отделки всех объектов-аналогов оценивается как требующие косметического ремонта, как и у объекта оценки. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

12. Положение на этаже. Объекты аналоги подбирались исходя из схожести конструктивных характеристик с оцениваемым объектом, т. е. объекты расположенные в кирпичных здания на первом этаже, не вносит дополнительных противоречий. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

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

Корректировки и расчет стоимости 1 кв. м оцениваемого
объекта

Номер аналога	2	5	8
Стоимость продажи, руб.	110 000	71 700	85 000
Общая площадь, кв.м.	120,00	71,70	105,00
Дата продажи	07.07.2024	04.07.2024	27.07.2024
Стоимость 1 кв.м. продажи, руб.	916,67	1 000,00	809,52
Корректировки:			
Оцениваемые права	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	916,67	1 000,00	809,52
Условия финансирования	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	916,67	1 000,00	809,52
Условия продажи	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	916,67	1 000,00	809,52
Дата продажи	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	916,67	1 000,00	809,52
Поправка на уторговывание	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка	0,902	0,902	0,902
Скорректированная стоимость, руб.	826,83	902,00	730,19
Физические характеристики:			
Тип объекта	1	1	1
Год постройки	1	1	1
Этаж расположения	1	1	1
Местоположение	1	1	1
Общая площадь, кв.м.	0,83	0,75	0,83
Износ	1	1	1
Выход на центральную улицу	1	1	1
Наличие парковки	1	1	1
Подъездные пути	1	1	1
Состояние и уровень отделки	1	1	1
Покрытие полов	1	1	1
Наличие телефона	1	1	1
Отопление, канализация, водоснабжение, электроснабжение	1	1	1
Наличие санузла	1	1	1
наличие ОПС	1	1	1
Удаленность от остановки общественного транспорта	1	1	1
Общая корректировка на физические характеристики	0,83	0,75	0,83
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	686,27	676,50	606,06
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг	17,00	25,00	17,00
$1 / (1 + Si)$	0,85	0,80	0,85
Весовые коэффициенты	0,34	0,32	0,34
Вклад в стоимость	233,74	215,67	206,42
Стоимость аренды 1 кв.м. оцениваемого объекта, руб.	655,84		
Рыночная стоимость аренды 1 кв.м оцениваемого объекта в год, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	7 870		

Арендная ставка принята исходя из опыта оценщика и сложившейся ситуации на рынке недвижимости с учетом, местоположения, технических характеристик, а также офисного назначения оцениваемого объекта составляет: 7870 руб./кв. м/год, в том числе НДС, без учета коммунальных расходов.

Динамика доходов

года. Оценщики предполагают, что ставки аренды в течение прогнозируемого периода существенно не изменятся.

Поскольку объект оценки сдается в аренду единым лотом (в целом как одно помещение) поскольку имеет небольшую площадь, поэтому при расчетах арендо-пригодную площадь не рассчитываем.

Таблица 12

Расчет потенциального и эффективного валового дохода от использования площадей

Наименование объекта	Основная площадь, кв.м	Доходоприносящая площадь, кв.м	Ставка аренды, кв.м/рубл/год	Потенциальный валовый доход, руб./год
Помещение	608,0	608,0	7870	4 784 960
Итого				4 784 960

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы

Недогрузка площадей составляет 12,1 % согласно «Справочник оценщика недвижимости-2018» под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Текущие и прогнозные характеристики. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год, п.2.1. Процент недогрузки на активном рынке. стр.36. (1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости).

Анализ расходов (определение величины операционных расходов)

Расходы владельца оцениваемого объекта недвижимости подразделяются на группы:

- условно-постоянные операционные расходы;
- условно-переменные, или эксплуатационные операционные расходы.

Условно-постоянные и условно-переменные операционные расходы

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Они подразделяются на:

- условно-постоянные расходы, величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями - налоги на имущество, страховые взносы, плата за землю;
- условно-переменные расходы, зависящие от степени загрузки здания - оплата электроэнергии, тепла, воды, телефонов, заработная плата обслуживающего персонала и налоги на зарплату.

Типовыми договорами аренды предусмотрено возмещение арендатором коммунальных расходов, то есть условно-переменные операционные расходы несут арендаторы объекта, кроме затрат, связанных с недогрузкой помещений. Поэтому прямые затраты на коммунальные расходы собственник (арендодатель) объекта не несет.

Операционные расходы составляют 17,9 % согласно «Справочник оценщика недвижимости-2018» под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Текущие и прогнозные характеристики. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год, таблица 13, стр.51. Значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов. (1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости)

Условно-постоянные операционные расходы для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости приняты в размере 17,9 % от ПВД. В связи с информацией опубликованной в объявлениях потенциальный арендатор оплачивает операционные расходы по содержанию здания. Таким образом, при определении чистого операционного расхода, операционные расходы не учитываем

Определение прочих доходов

В рамках использования объекта оценки возможность получения прочих доходов не выявлена, соответственно данная величина равна 0 рублей.

Таблица 13

Расчет эффективного валового и чистого операционного дохода от использования объекта

№ п/п	Наименование показателя	Коэффициент нт	Значение показателя, руб.
1	Потенциальный валовый доход, руб./год		4 784 960
2	Потери при сборе арендных платежей (величина недозагрузки), руб.	12,10%	578 980
3	Эффективный валовый доход, руб.		4 205 980
4	Операционные расходы, руб.	0,00%	0
5	Прочие доходы, руб.		0
6	Чистый операционный доход, руб.		4 205 980

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Ставка капитализации включает ставку дохода на капитал (вложенные средства, или первоначальные инвестиции) и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств.

Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает три составляющие: безрисковый доход на капитал, премию за общий риск инвестиций в недвижимость и специальную премию за ликвидность/неликвидность конкретного объекта.

Безрисковая ставка (r_f). В качестве безрисковой ставки взята годовая ставка по облигациям федерального займа, размещенных на дату оценки Министерством финансов РФ (информация взята с сайта www.rusbonds.ru):

Таблица 14

Ставки рынка ГКО-ОФЗ с 04-04-2022-11.12.2024 https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Годовая ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
11.12.2024	16,19	16,92	15,57

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) | Банк России

23.07.2024 - 30.07.2024

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
30.07.2024	15,82	16,26	16,69	16,81	17,09	16,95	16,48	16,14	15,98	15,60	15,47	15,32
29.07.2024	16,16	16,61	16,75	16,92	17,17	17,09	16,71	16,40	16,11	15,63	15,68	15,57
26.07.2024	16,61	16,89	17,08	17,20	17,38	17,07	16,57	16,22	16,92	15,66	15,51	15,37
25.07.2024	16,08	16,49	16,75	16,90	16,90	16,61	16,07	15,76	15,50	15,30	15,20	15,10
24.07.2024	15,89	16,41	16,75	16,96	17,07	16,77	16,18	15,82	15,53	15,29	15,16	15,05
23.07.2024	15,52	16,12	16,53	16,80	17,08	16,86	16,31	15,94	15,64	15,41	15,30	15,18

Более подробная информация на сайте [ПАО «Московский биржевой рынок»](#)



Безрисковая ставка дохода, принята в размере 16,92 % годовых в рублях.
 Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой Правом собственности и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск, может быть, определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

В следующей таблице представлен расчет премии за риск вложений в объект оценки.

Таблица 15

Виды и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный					×					
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный				×						
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный	×									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	×									
Неполучение платежей	Динамичный	×									
Неэффективный менеджмент	Динамичный	×									
Криминогенные факторы	Динамичный	×									
Финансовые проверки	Динамичный	×									

Виды и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Неправильное оформление договоров	Динамичный	×									
Количество наблюдений		7	0	0	1	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		7	0	0	4	5	0	0	0	0	0
Сумма		16									
Количество факторов		9									
Средневзвешенное значение		1,78									

Компенсация за низкую ликвидность недвижимости - поправка на длительную экспозицию при продаже и время по поиску нового арендатора в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора.

Учитывая невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, 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 экспонирования объекта.

Несомненно, в период неопределенности при развитии кризиса возрастет длительность маркетингового периода для объектов недвижимости

В данном случае срок экспозиции может составить от 1 до 12 месяцев (принимая 1 месяц). Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R_б * L}{Q}, \text{ где:}$$

П – премия за низкую ликвидность;

R_б - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

$$П = 16,92\% \times 2 \text{ мес.} / 12 \text{ мес.} = 2,82\%$$

Премия за низкую ликвидность, составляет 2,82 %.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 0-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является нежилое Встроенное нежилое помещение. Нежилые помещения, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий, направленных на обеспечение эксплуатации, однако учитывая удовлетворительное состояние оцениваемого помещения, оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1,0 %.

Норма возврата капитала (коэффициент рекапитализации), применяем метод Ринга 1/n. Очевидно, что горизонт прогнозирования, исходя остаточного срока службы здания, очевидно, что здание находится в удовлетворительном техническом состоянии и остаточный срок службы составляет не менее 88 лет. Тогда $1 / 88 = 0,011$ или 1,1 % в год.

Далее представлен подробный расчет ставки капитализации.

Таблица 16

Расчет ставки капитализации

Наименование риска	Величина, %
Безрисковая ставка доходности	16,92%
Премия за низкую ликвидность недвижимости	2,82%
Риск вложения в объект оценки	1,78%
Премия за инвестиционный менеджмент (риск управления недвижимостью)	1,0%
Годовая норма возврата капитала	1,1%
Ставка капитализации	23,21%

Коэффициент капитализации для оцениваемого объекта округленно составит 23,21 %.

Таблица 17

Расчет стоимости Объекта оценки, полученной с применением метода прямой капитализации

Наименование показателя	Обоснование расчетов	Показатели
Чистый операционный доход (ЧОД (NOI))	Определяется как разница ЭВД и ОР	4205980
Коэффициент капитализации (Ro)	См. текст выше	23,21%
Стоимость объекта с учетом резерва на замещение	Определяется делением ЧОД (NOI) на (Ro)	18121413

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью доходного подхода, составит: 18 121 413 (Восемнадцать миллионов сто двадцать одна тысяча четыреста тринадцать) рублей.

11.4. Согласование результатов расчетов

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом показал следующий результат: 25 339 612 (Двадцать пять миллионов триста тридцать девять тысяч шестьсот двенадцать) рублей.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом показал следующий результат: 18 121 413 (Восемнадцать миллионов сто двадцать одна тысяча четыреста тринадцать) рублей.

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

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

Расчет удельных весов подходов в итоговой стоимости объекта

Показатели	Подход		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Достоверность и полнота информации	0	50	50
Допущения принятые в расчетах	0	50	50
Способность учитывать основные тенденции развития отрасли	0	80	20
Способность учитывать потенциальные доходы объекта	0	30	70
Способность учитывать влияние внешних факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки	0	80	20
Итого	0	58	42

Затратный подход не применялся.

Сравнительный подход дает достоверные результаты при существовании развитого рынка аналогичных объектов и при наличии достаточного количества достоверной информации о фактически совершенных сделках и качественных характеристик объектов-аналогов. Метод сравнения традиционно считается наиболее «рыночным» из обычно используемых подходов к оценке. Расчеты произведены на основании цен предложения и цен реальных сделок, которые в настоящих рыночных условиях достоверно отражают рыночную стоимость коммерческой недвижимости. Поэтому в рамках настоящей оценки сравнительный подход использован как один из основных с весовым значением – 58 %.

Доходный подход представляется наиболее приемлемым для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, ориентированных именно на получение прибыли от сдачи помещений в аренду. Рынок аренды аналогичных помещений изучен, расчет произведен на основании арендных ставок, сложившихся на офисных объектах, поэтому данному подходу присвоен вес – 42 %.

Таблица 19

Сведение результатов расчетов

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, рубл	Сравнительный подход, рубл	Доходный подход, рубл	Удельный вес, %			Рыночная стоимость, рубл
					Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Помещение	0	25 339 612	18 121 413	0%	58%	42%	22 307 968
			25 339 612	18 121 413	100%			22 307 968

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете, наиболее вероятное значение рыночной стоимости права собственности помещения, назначение: нежилое, общей площадью 608,0 кв. м, , назначение нежилое кадастровый номер 37:24:020166:291 адрес объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Войкова, д.21 по состоянию на дату оценки с учетом допущений и округлений составляет:

22 307 968 (Двадцать два миллиона триста семь тысяч девятьсот шестьдесят восемь) рублей.

12. Вывод об итоговой стоимости объектов оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете, наиболее вероятное значение **рыночной стоимости права собственности помещения, назначение: нежилое, общей площадью 608,0 кв. м, кадастровый номер 37:24:020166:291 адрес объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. Войкова, д.21,** по состоянию на дату оценки с учетом допущений и округлений составляет:

22 307 968 (Двадцать два миллиона триста семь тысяч девятьсот шестьдесят восемь) рублей.

Оценщик



/В.Е. Осьминин/

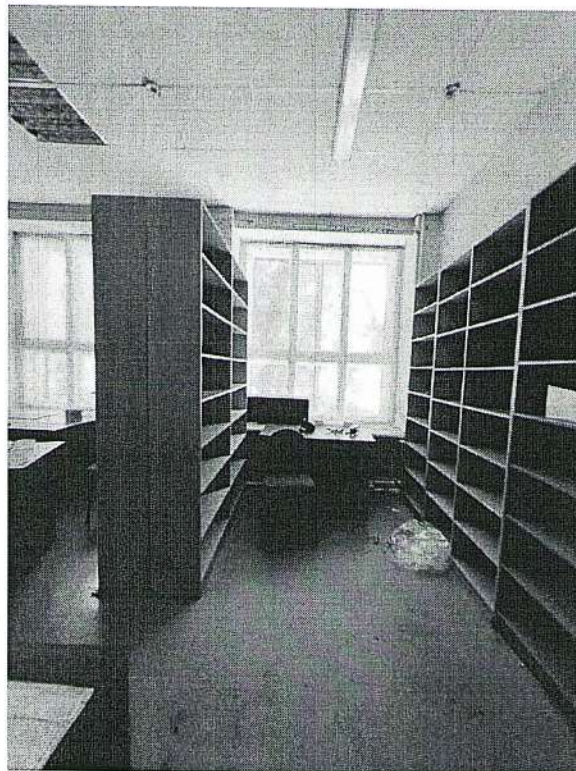
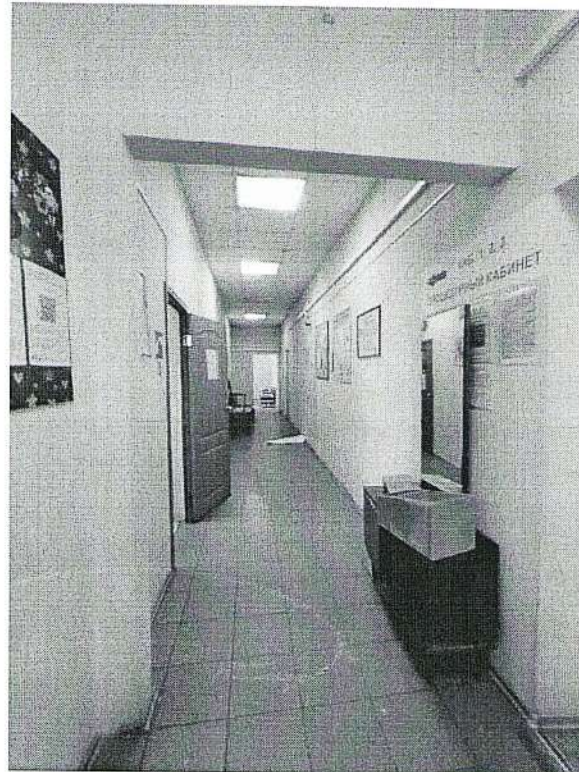
Генеральный директор

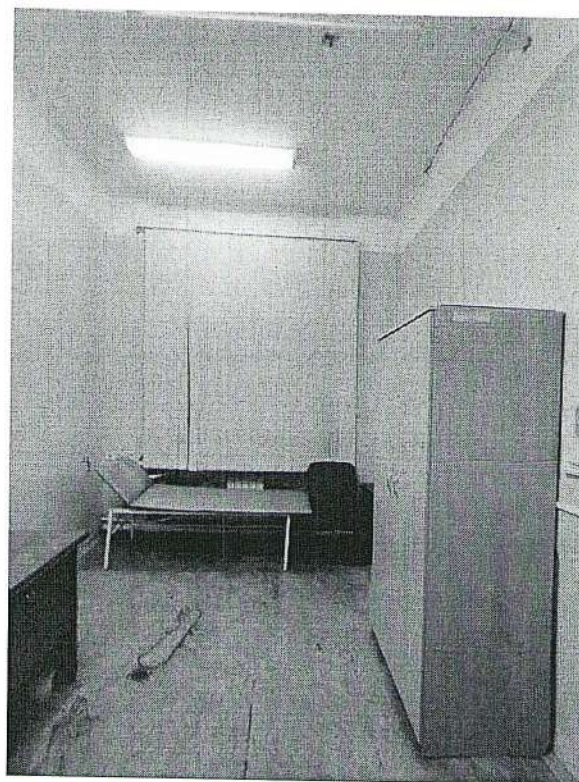
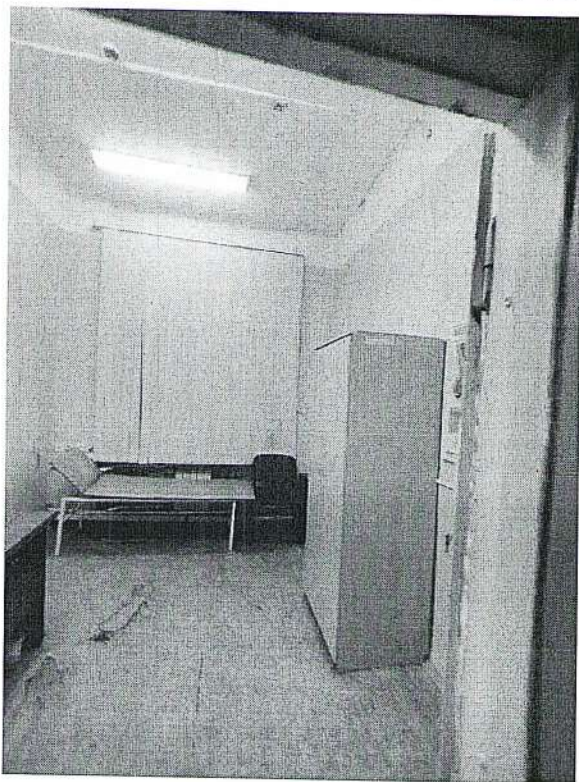
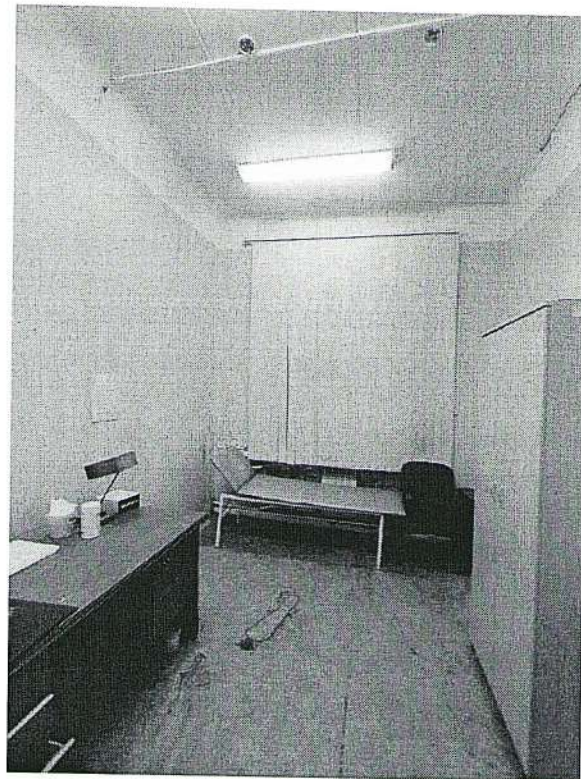


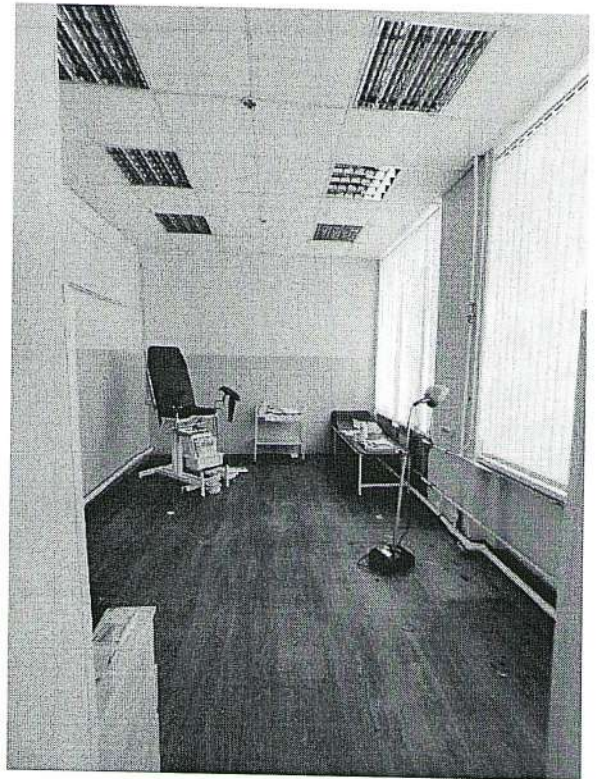
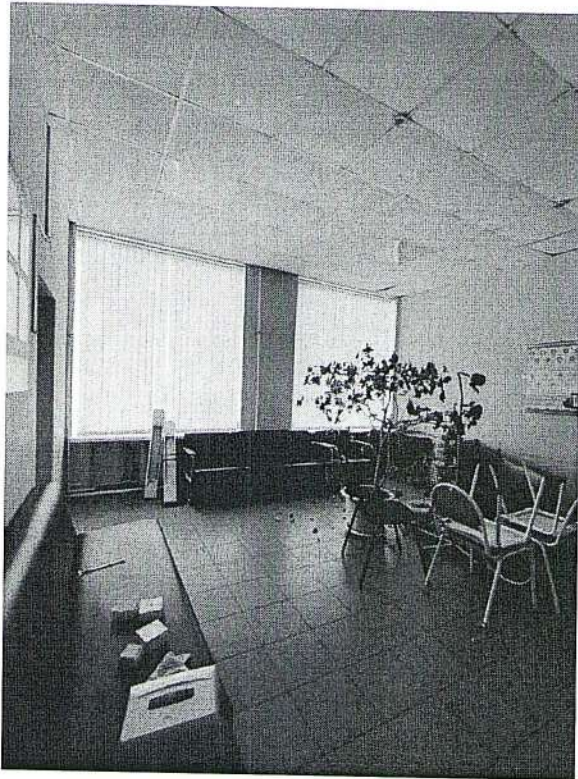
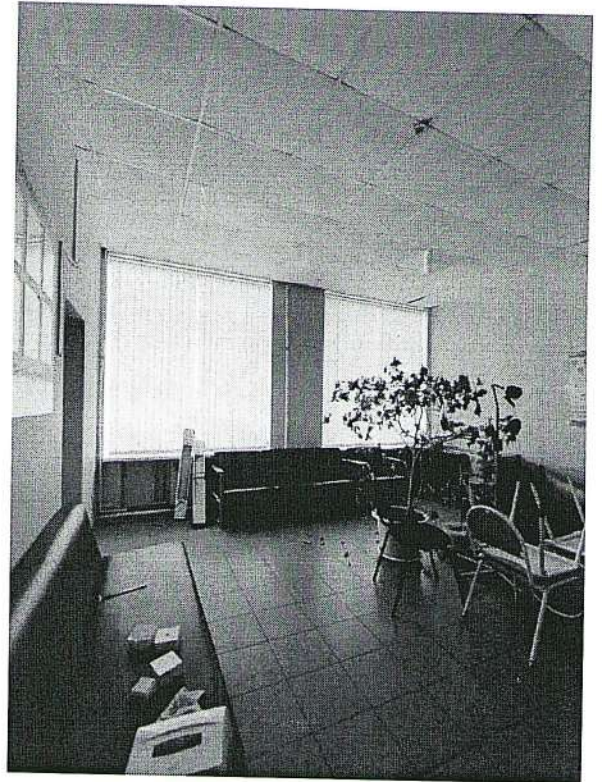
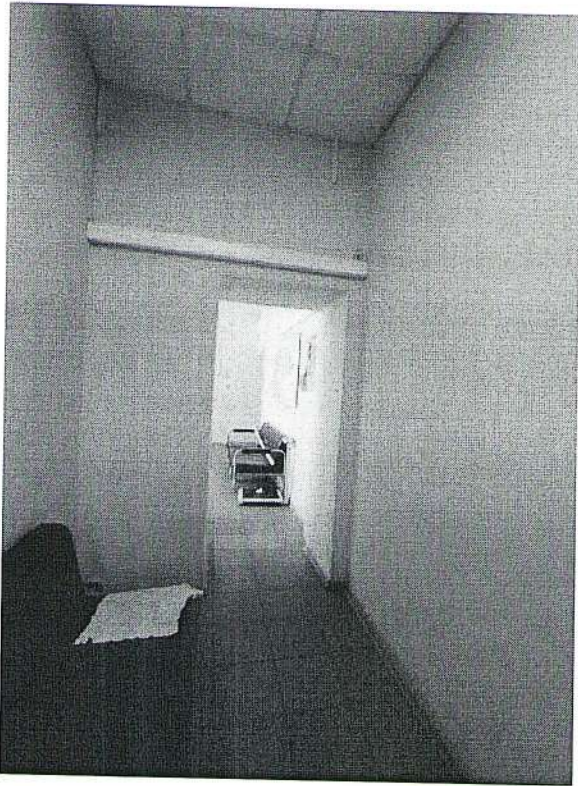
/А.В. Громов

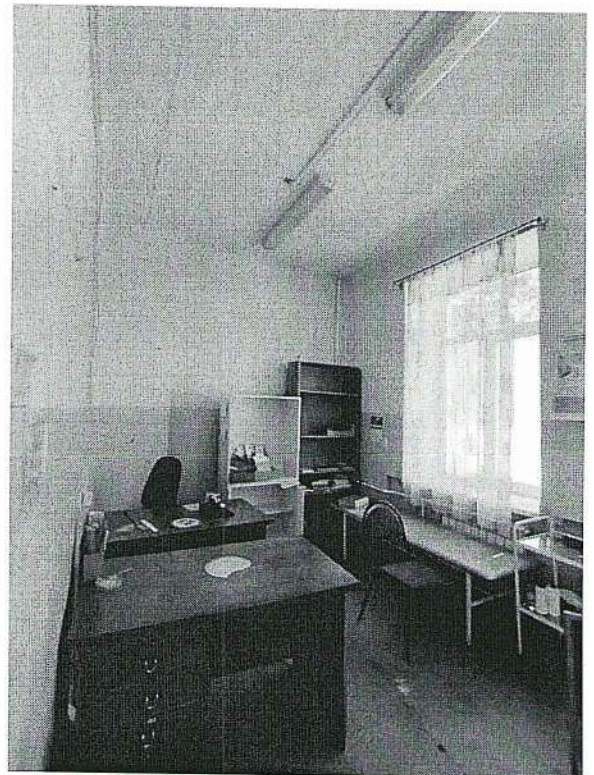
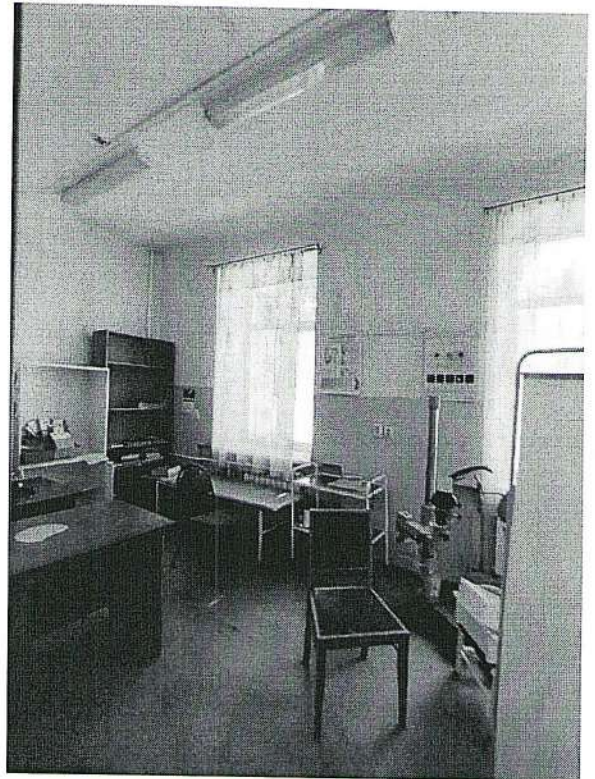
13. Приложения

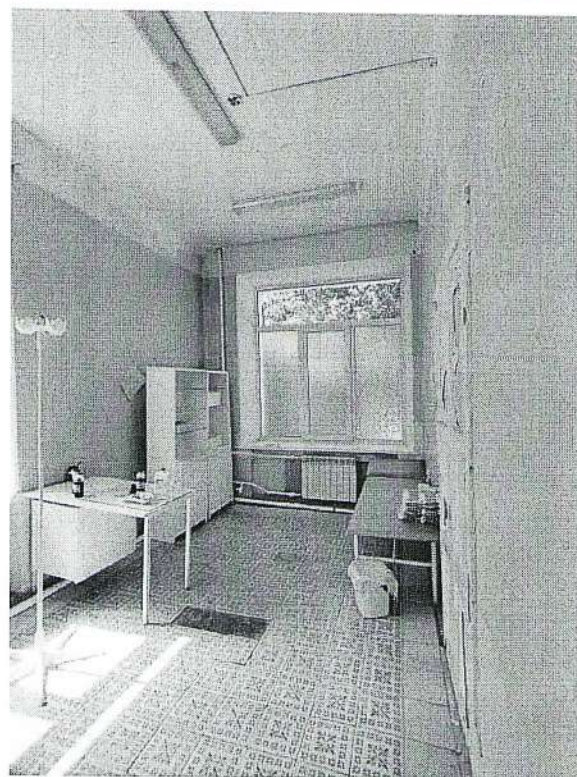
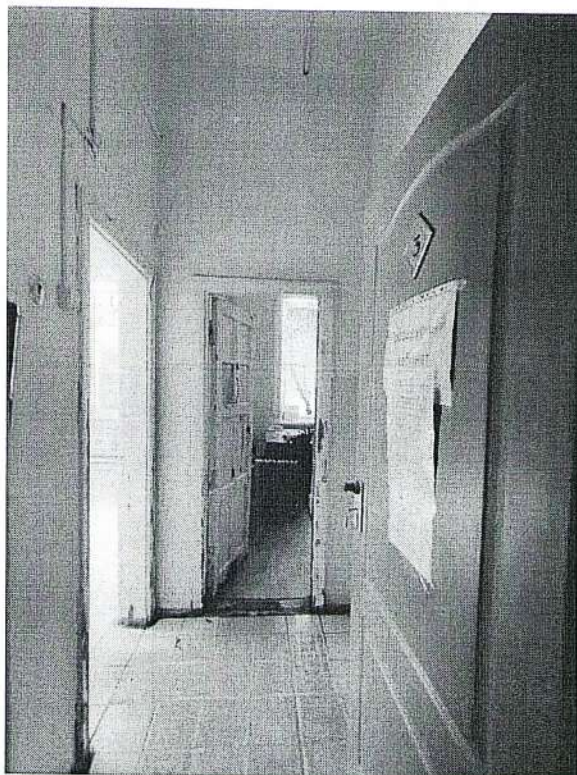
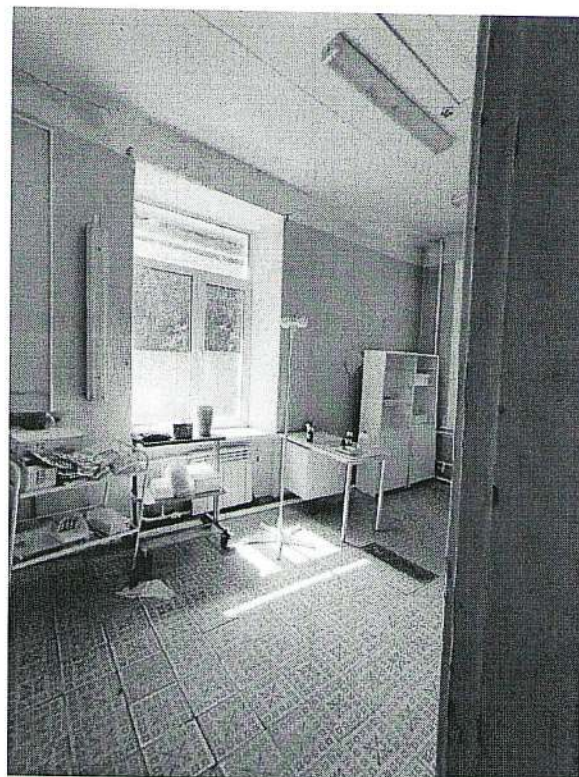
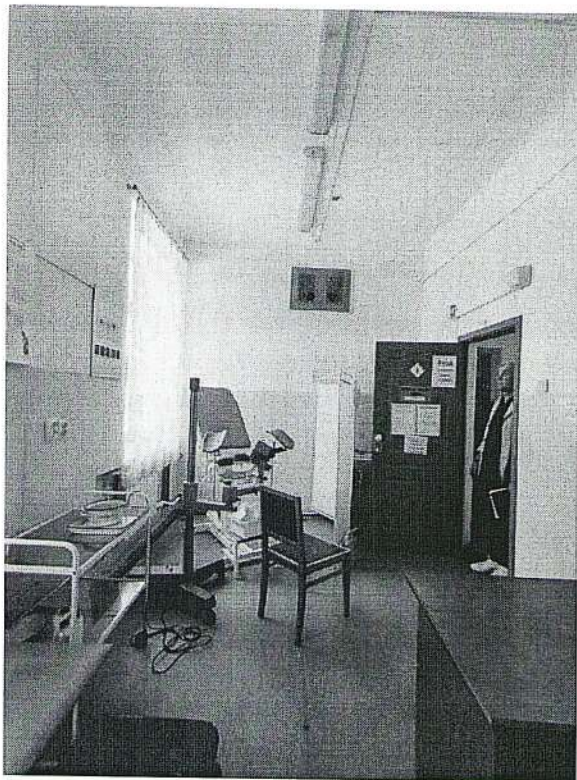
13.1. Фотографии оцениваемого объекта

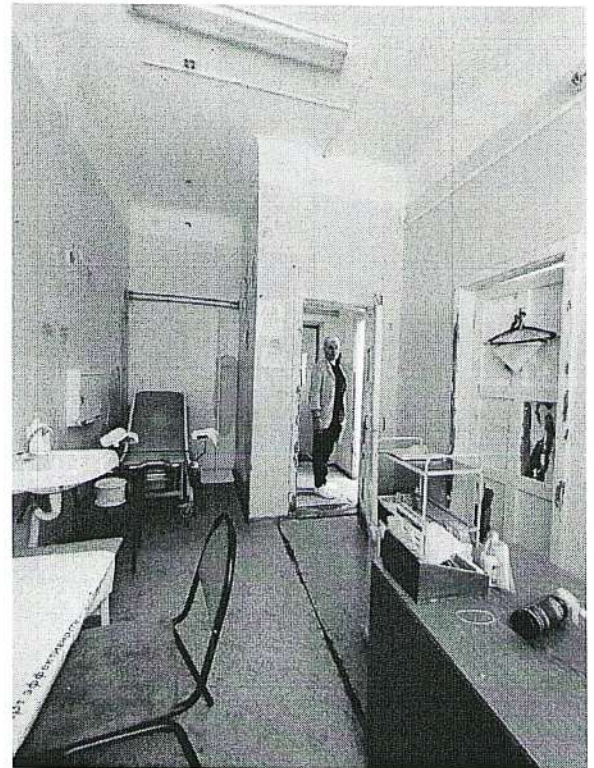
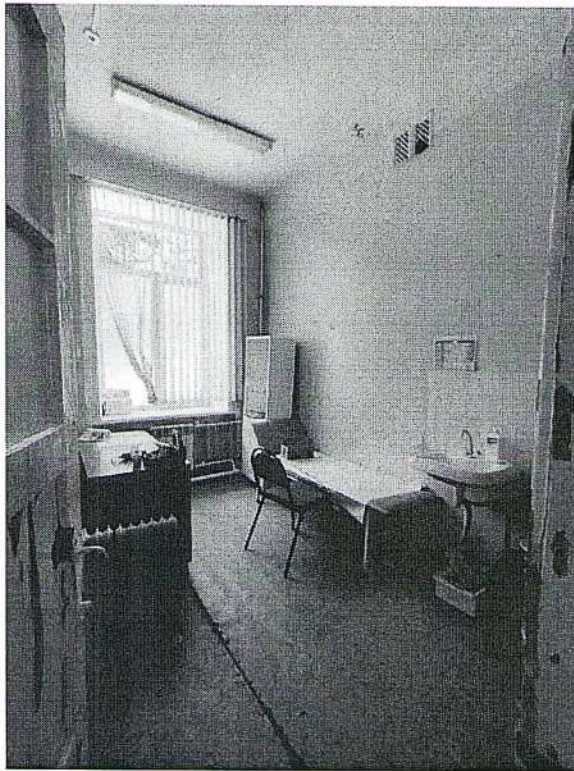
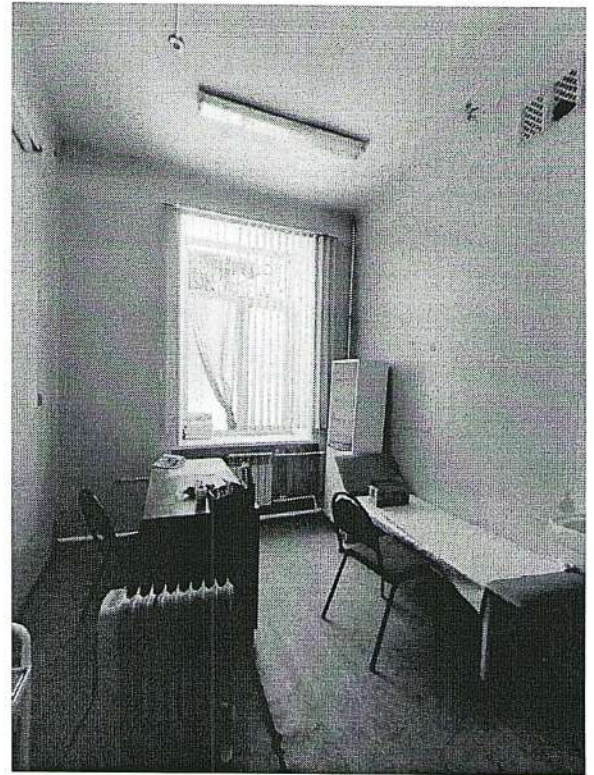


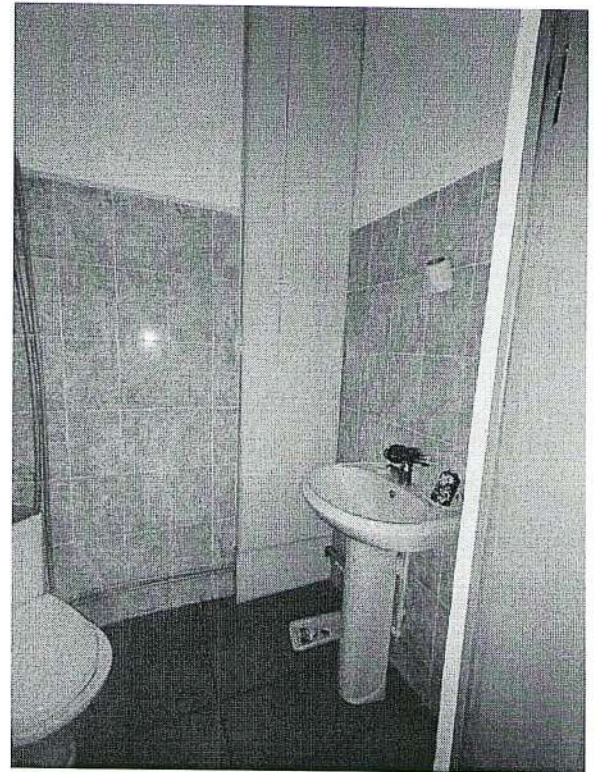
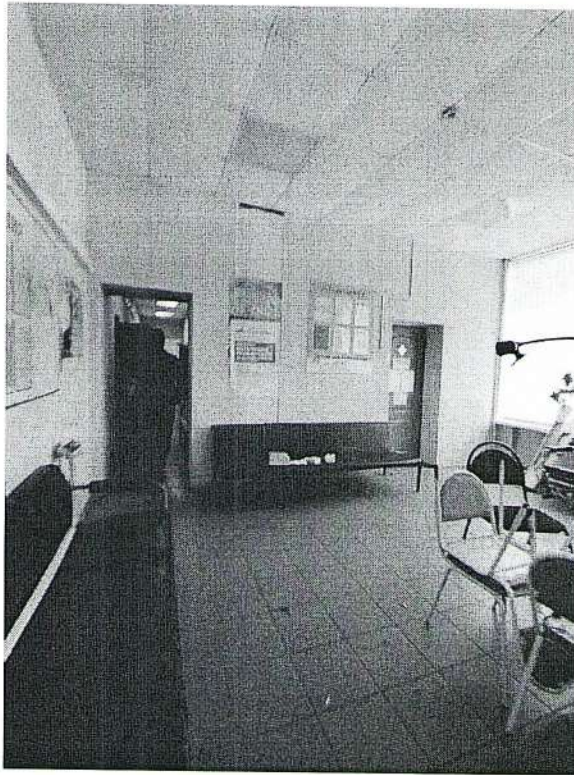
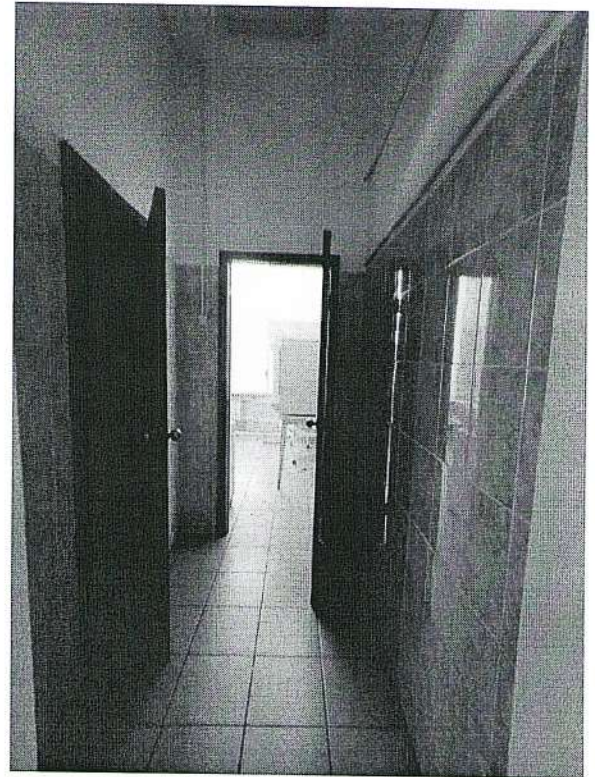


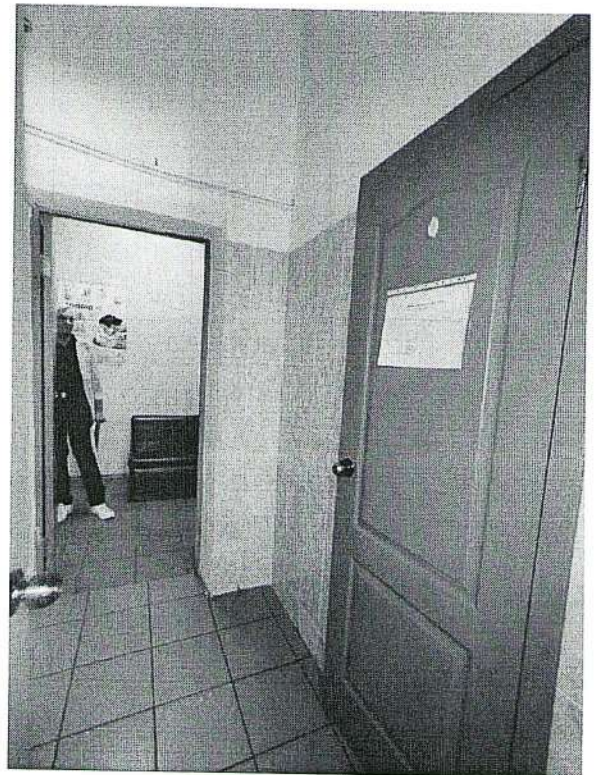
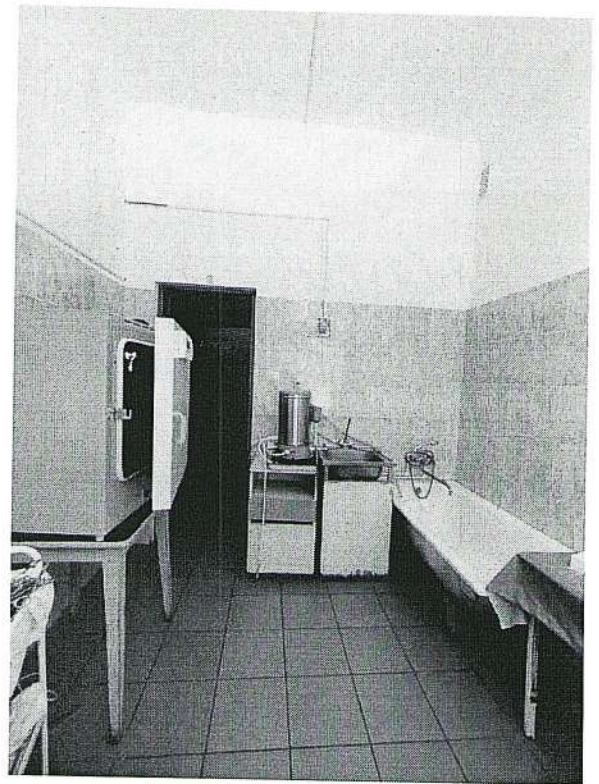


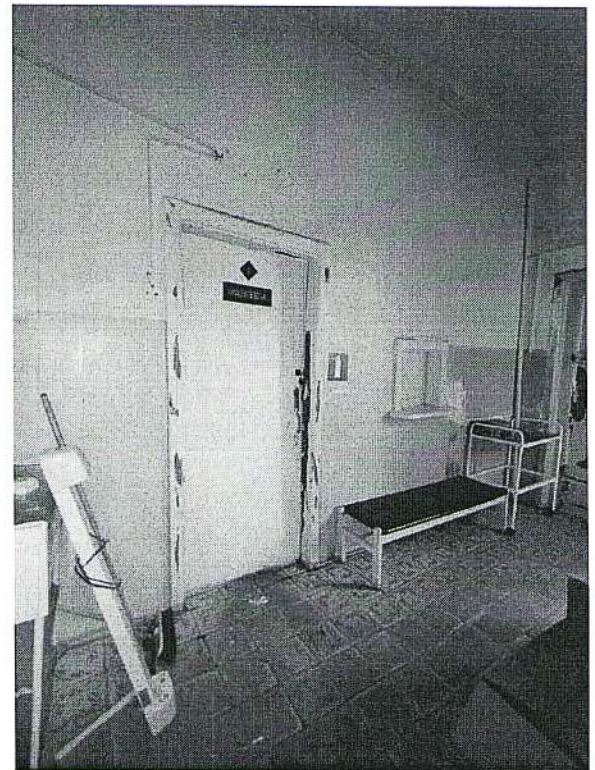
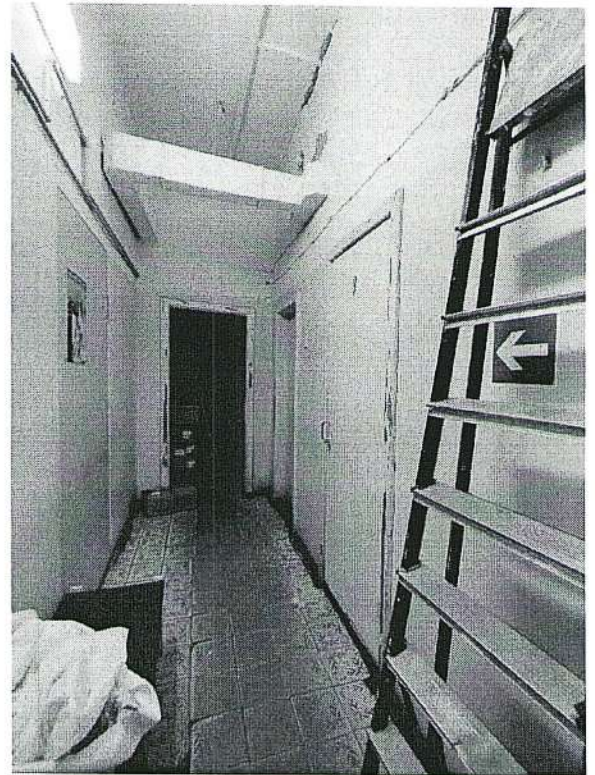


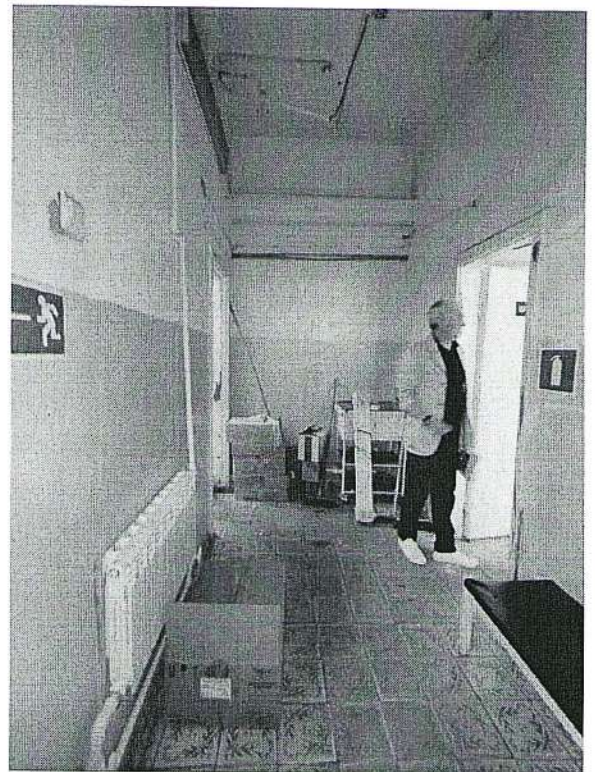
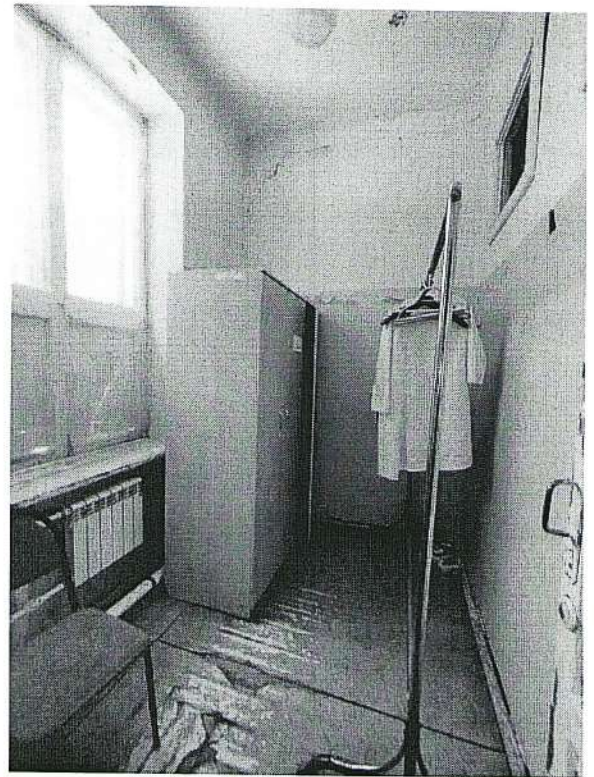


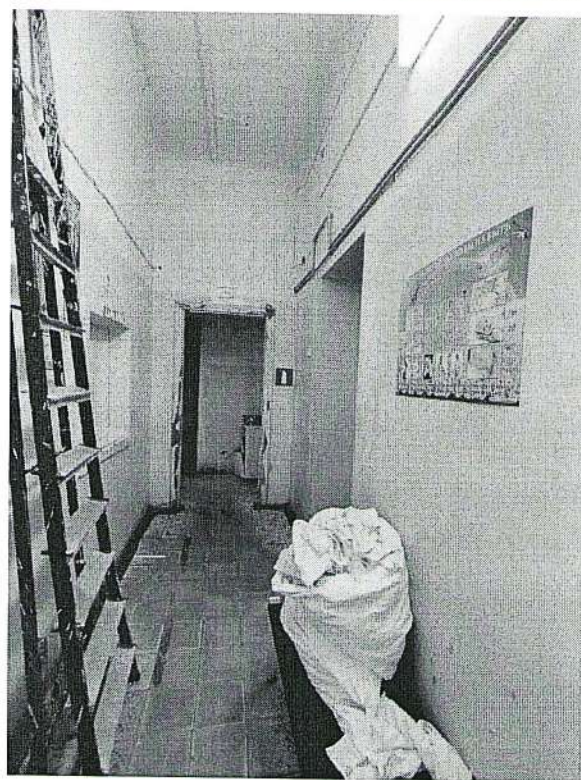
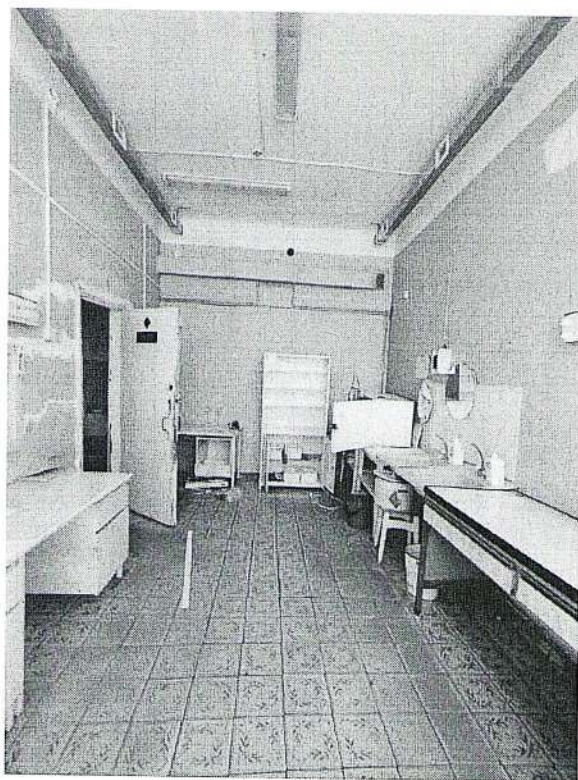
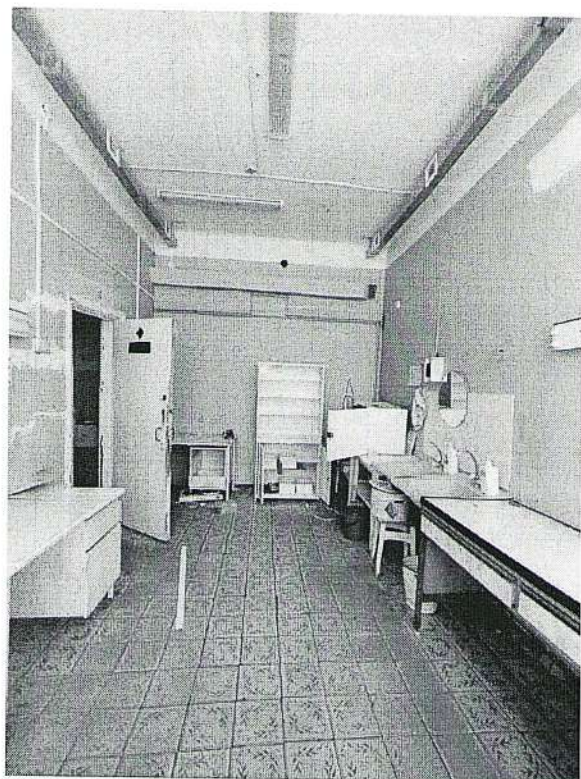
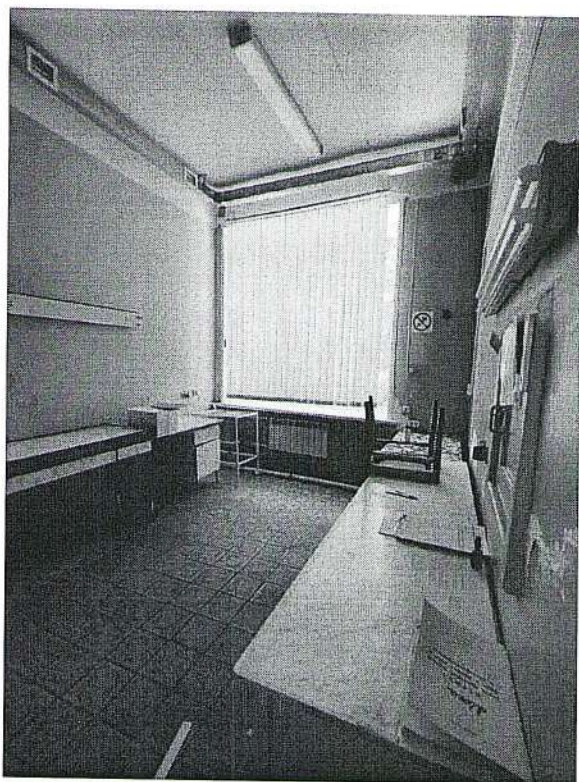


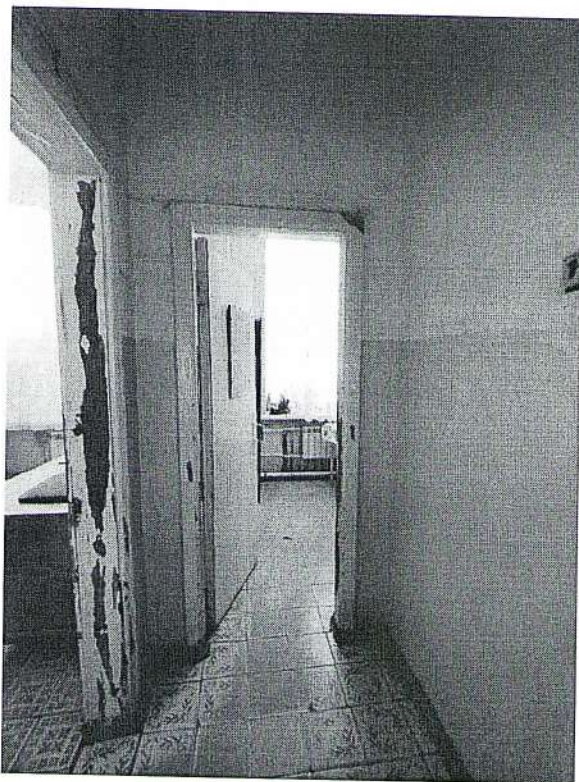
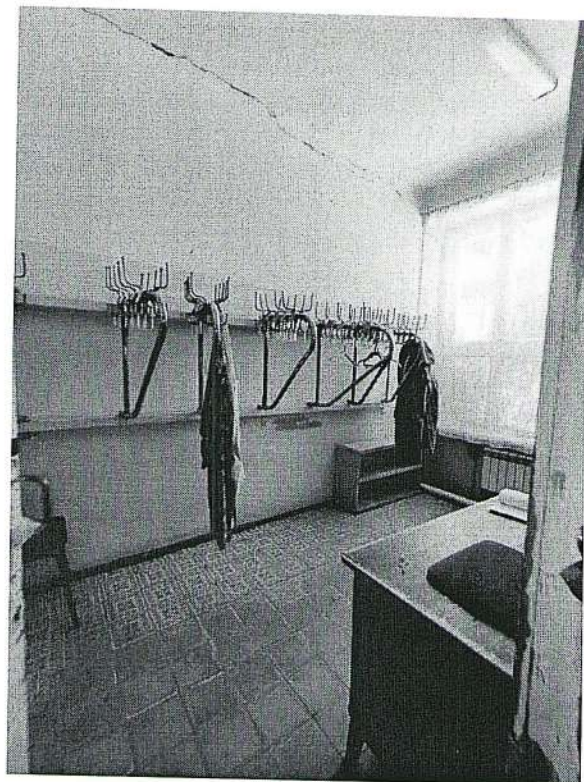
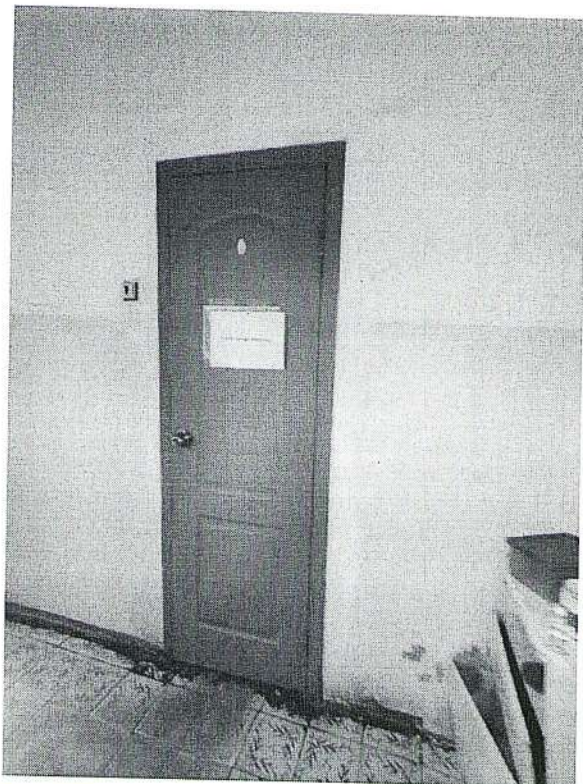


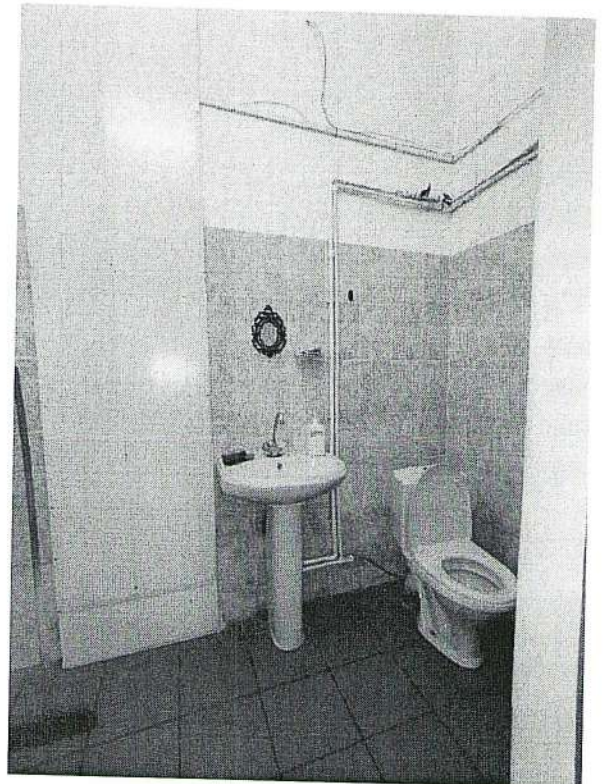
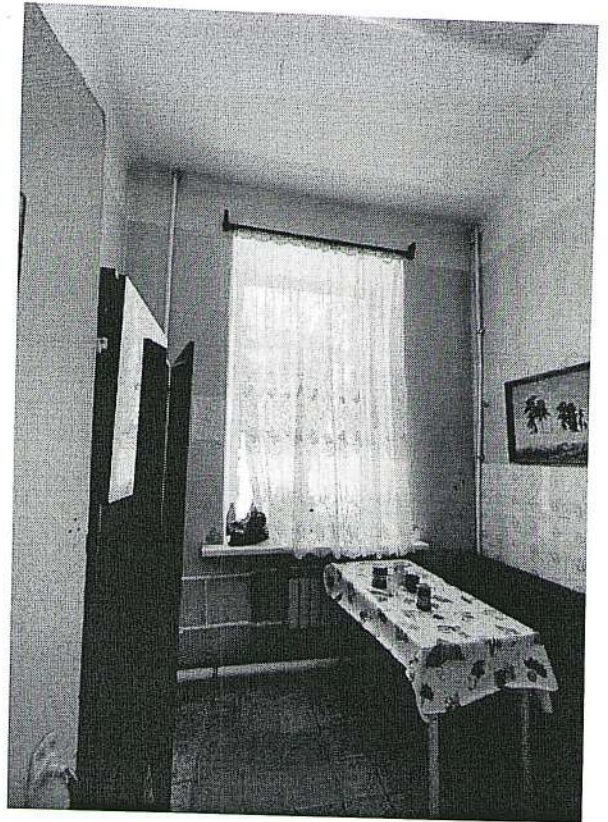
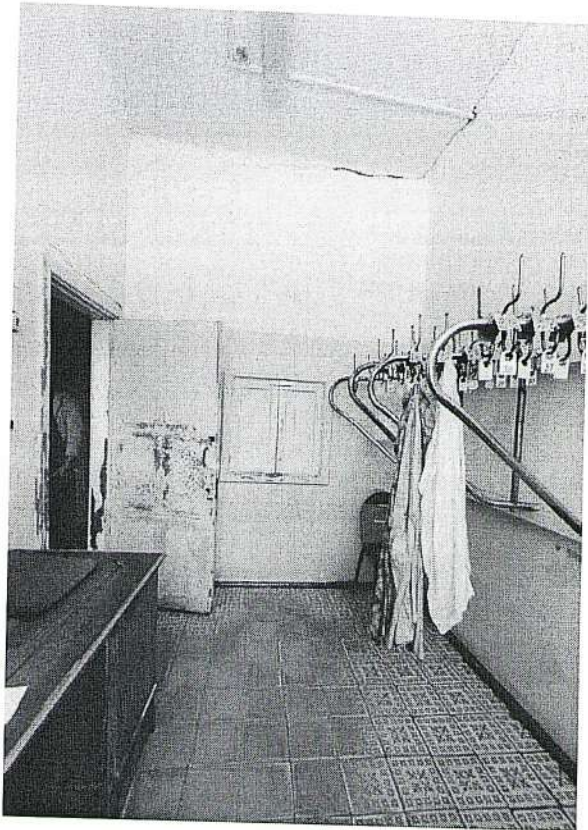


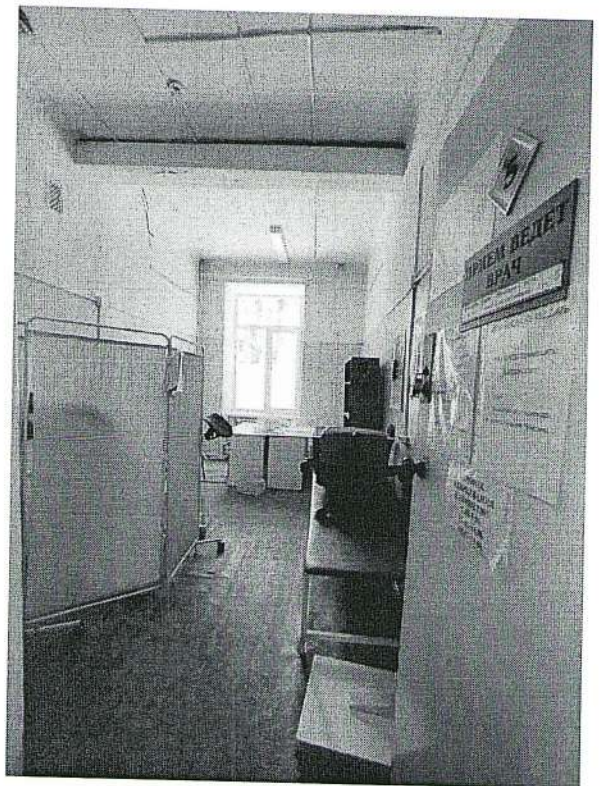
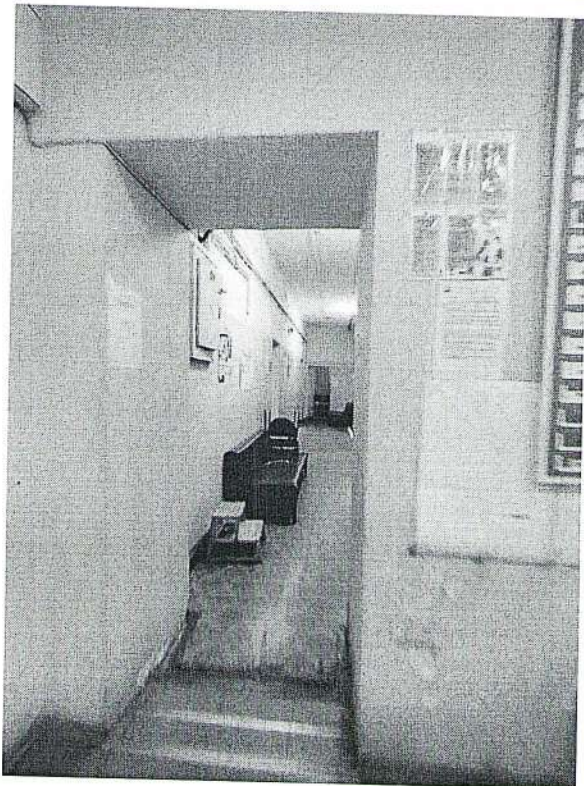
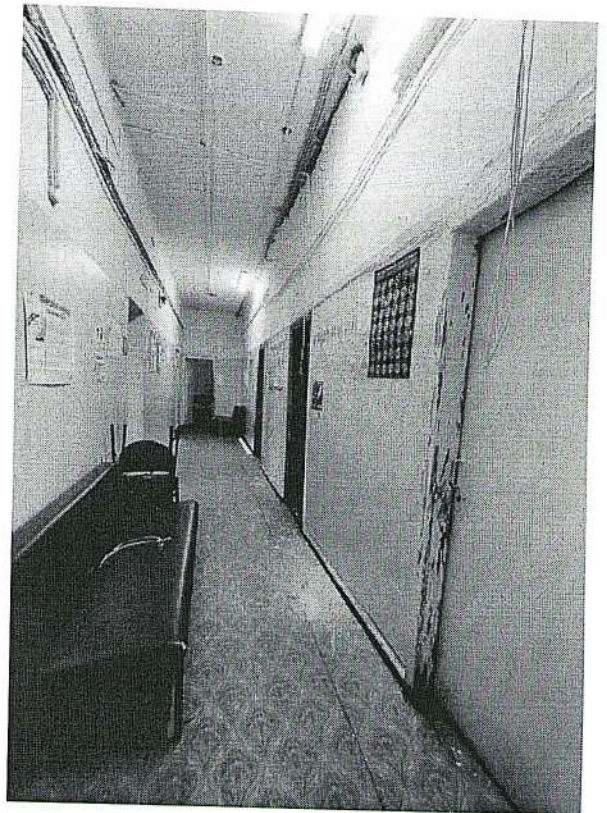
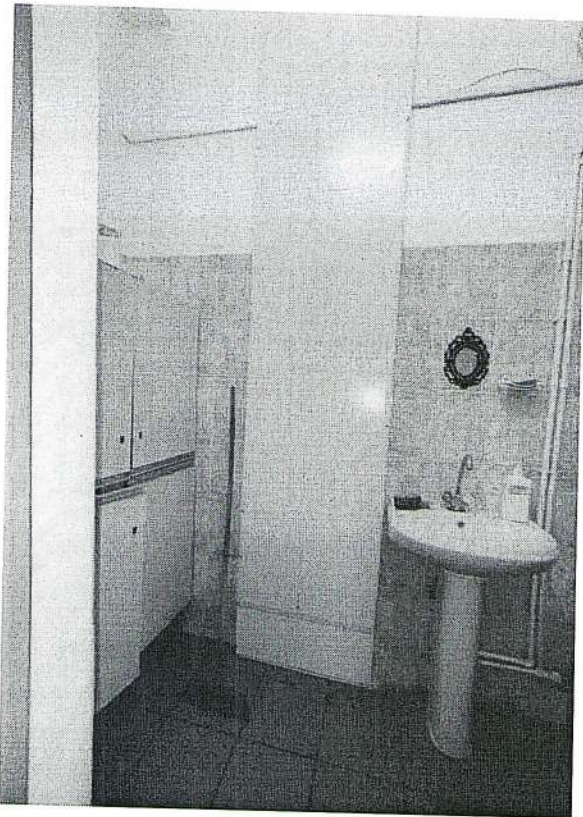


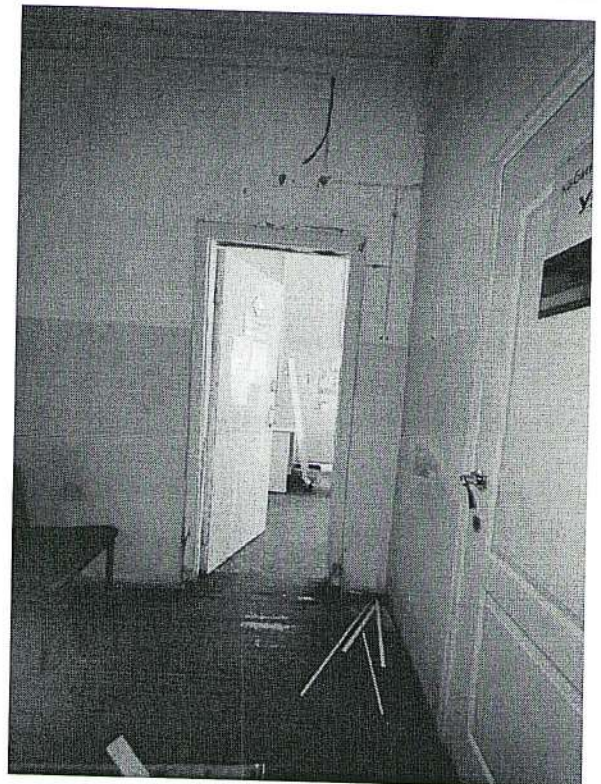
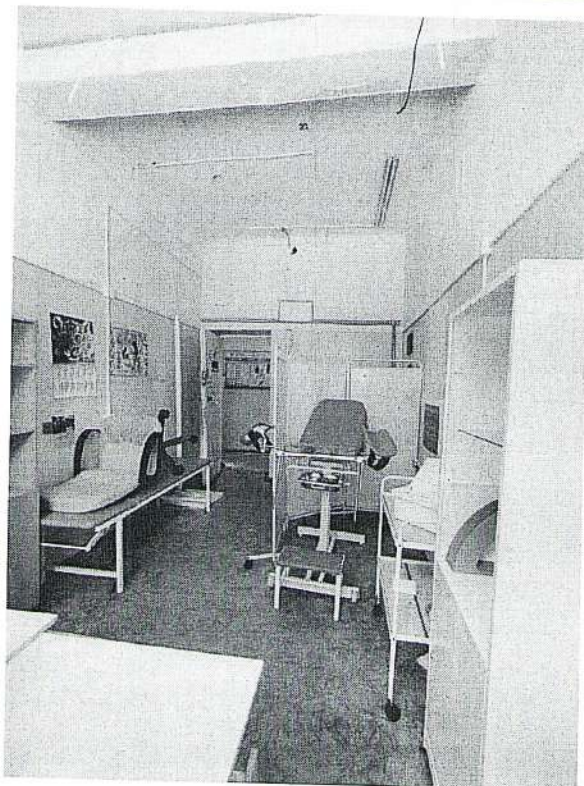
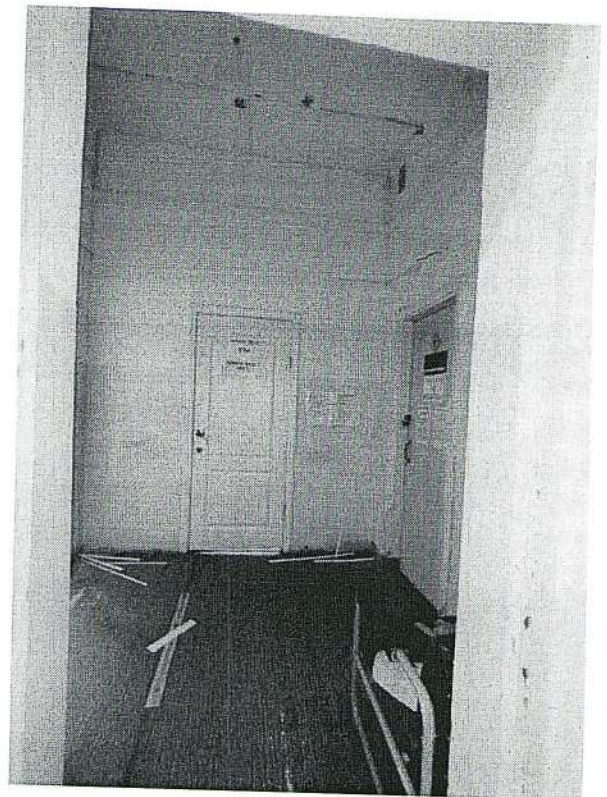
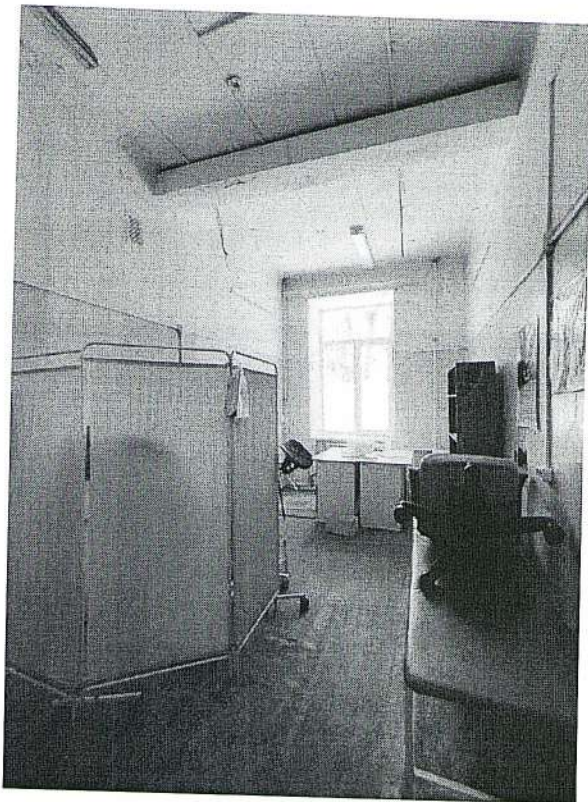


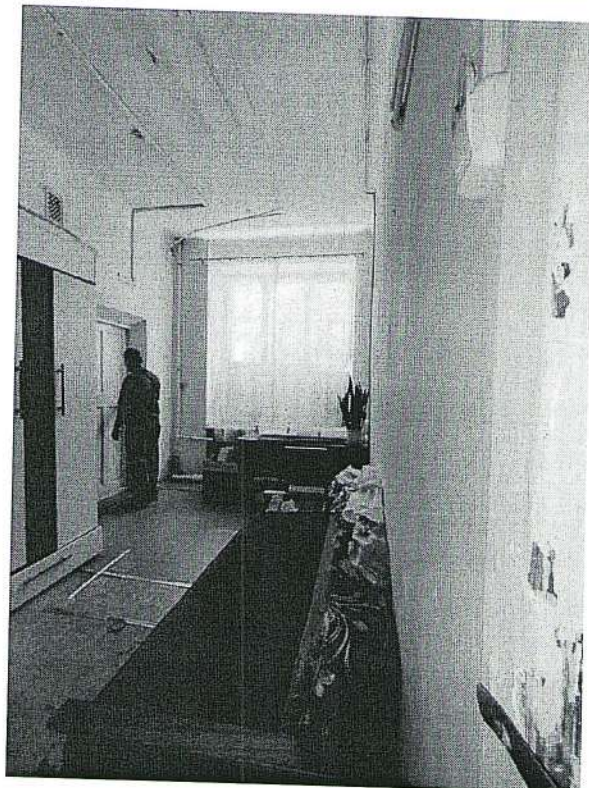
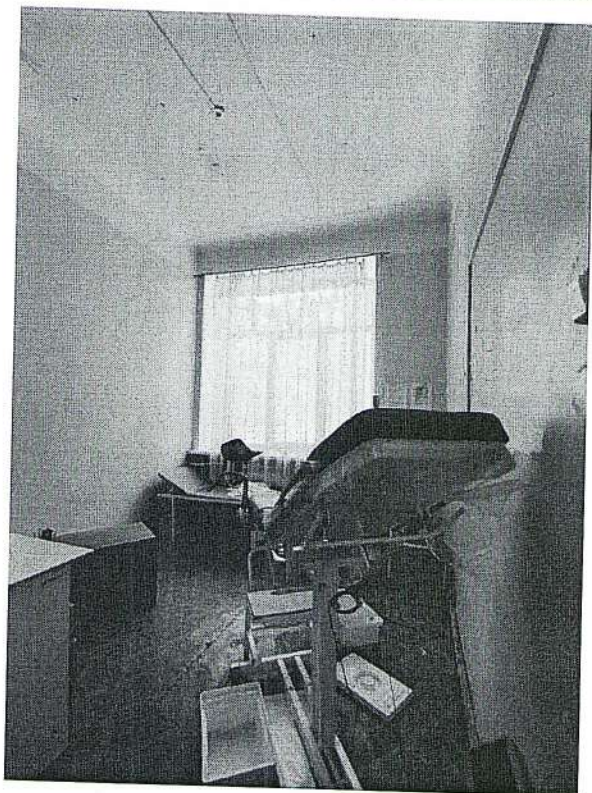
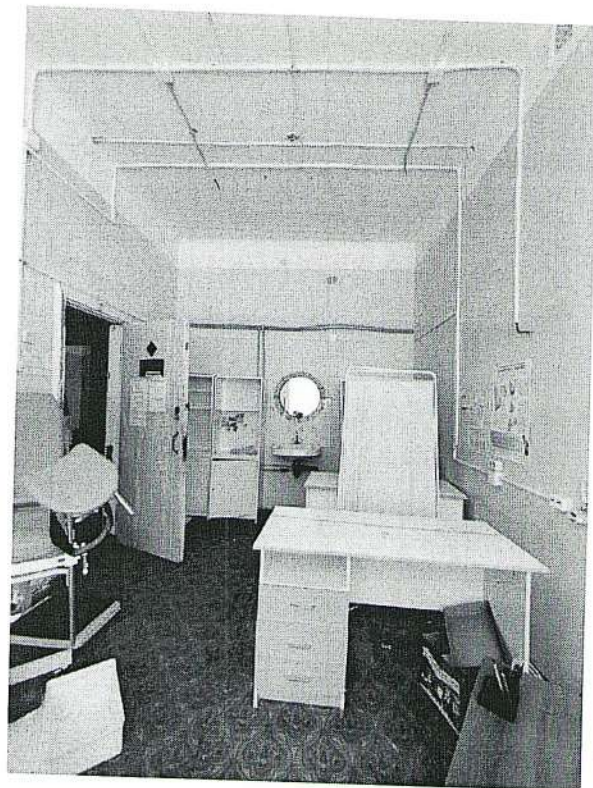
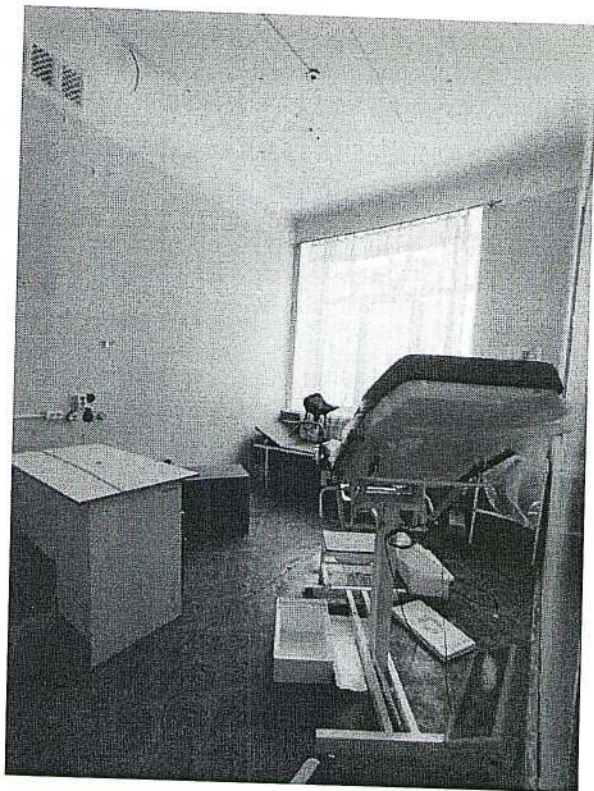


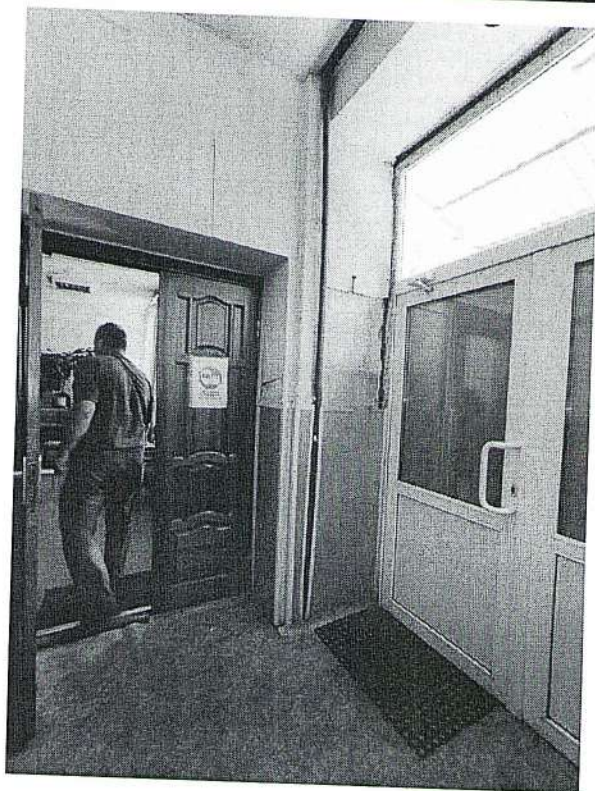
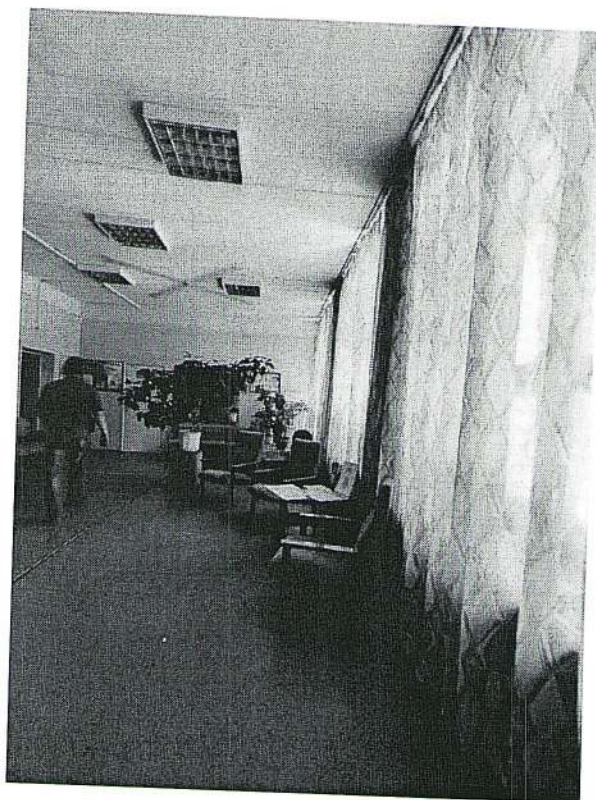
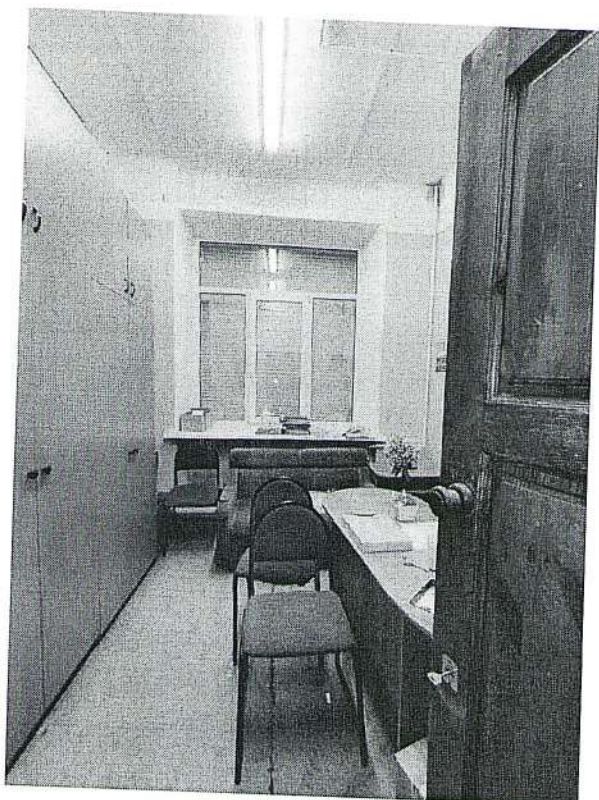


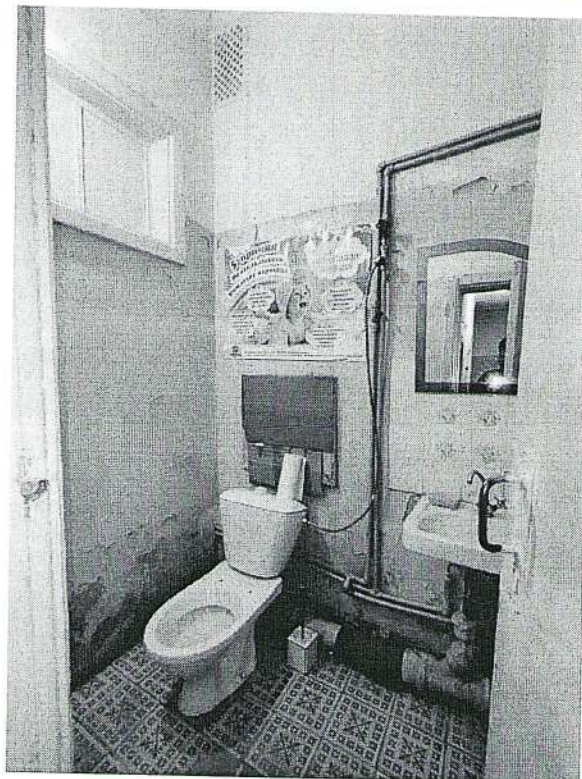
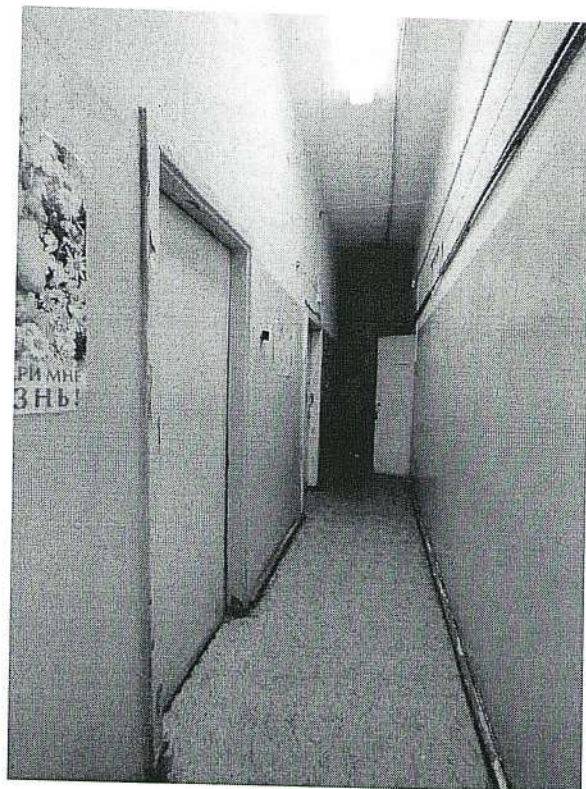


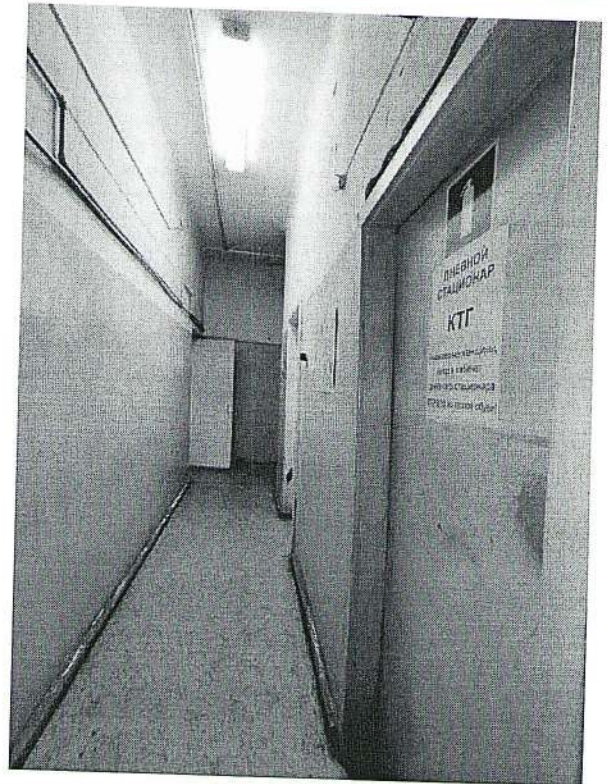
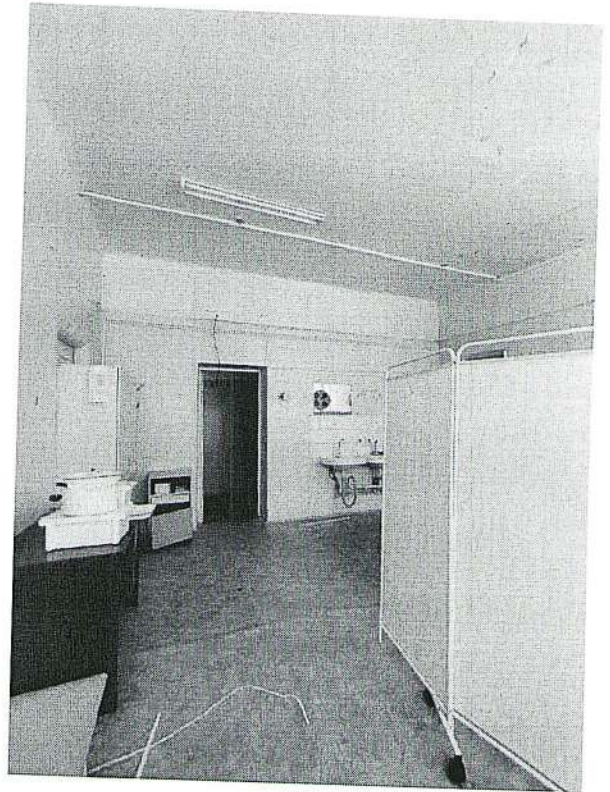


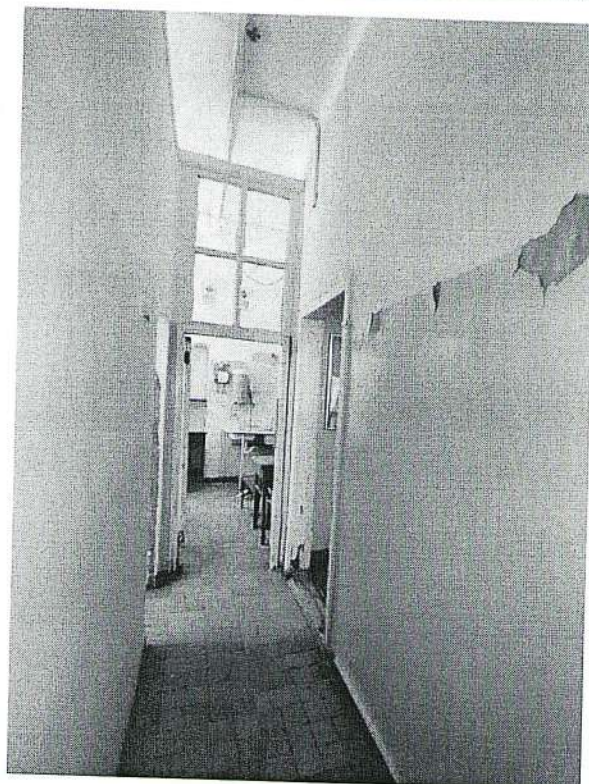
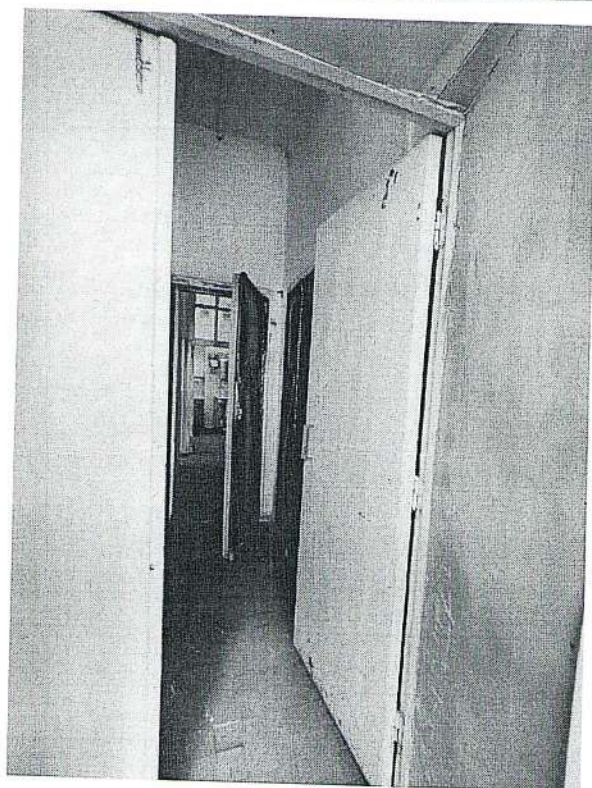
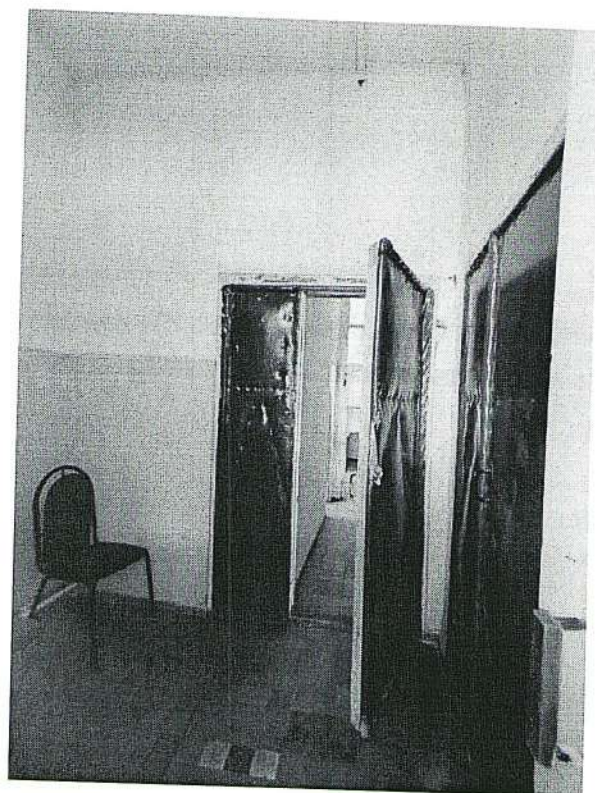
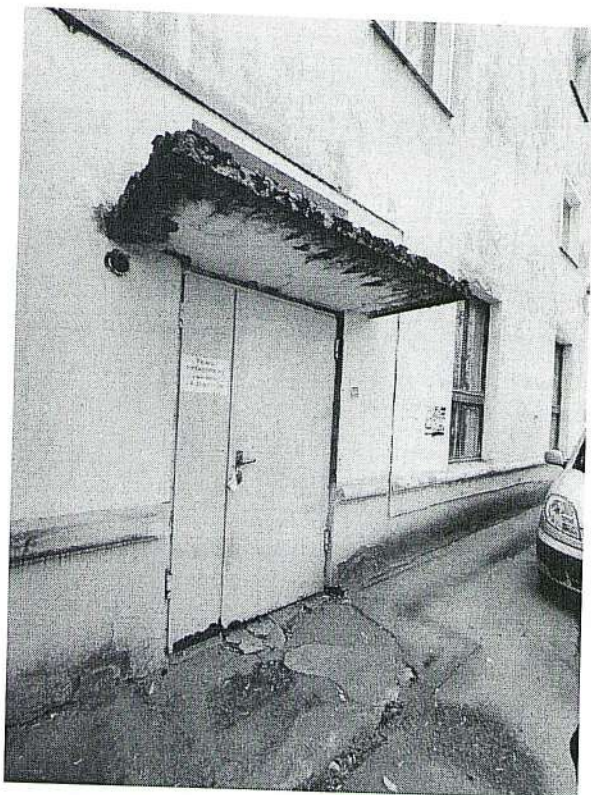


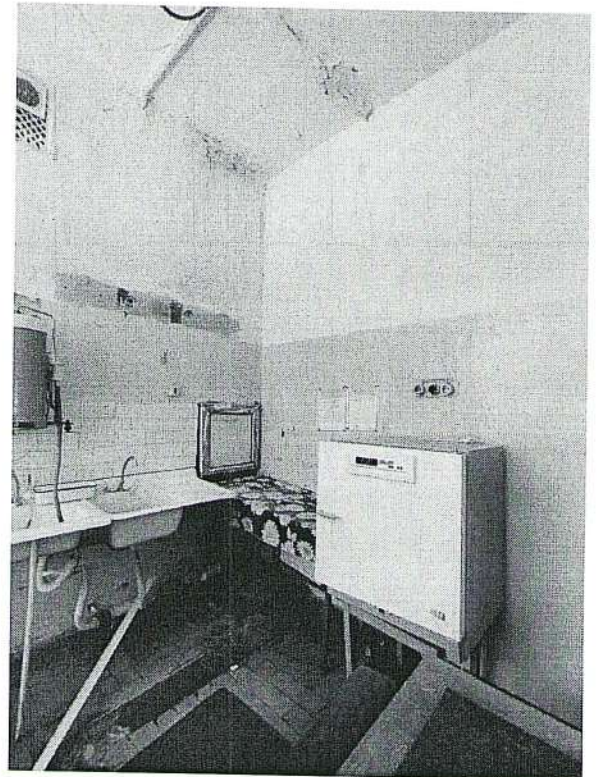
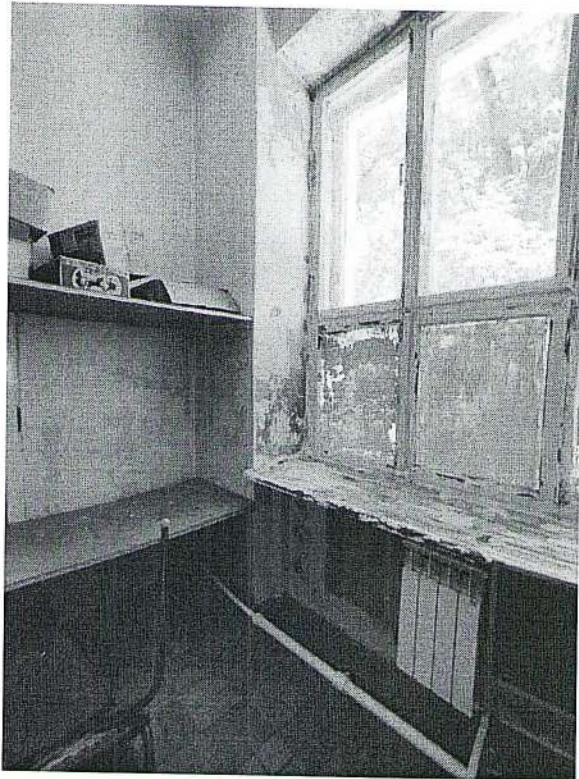
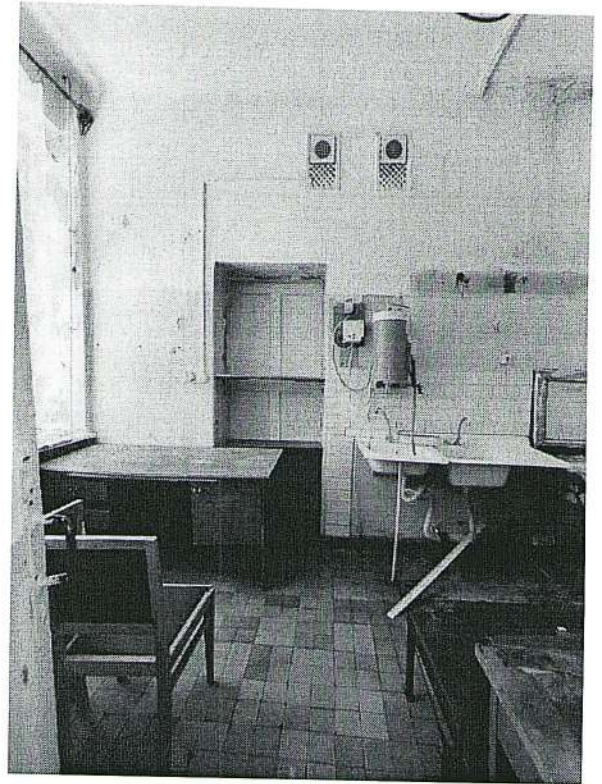


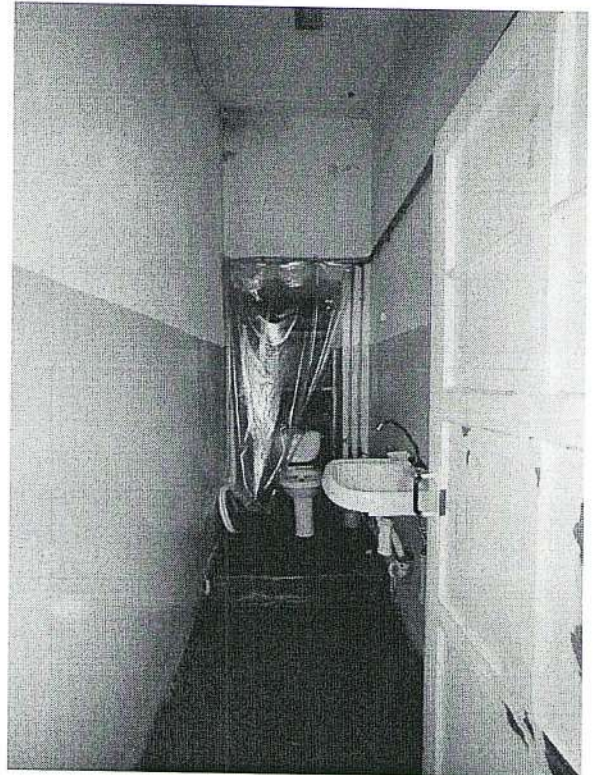
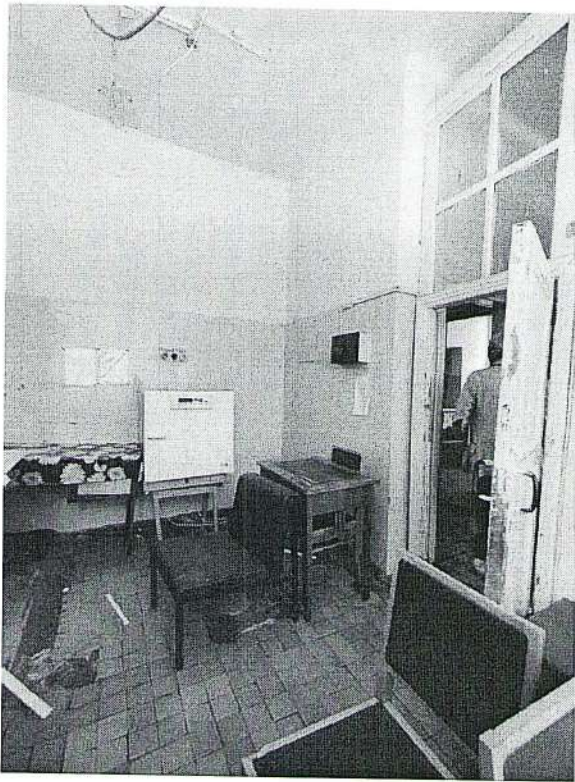
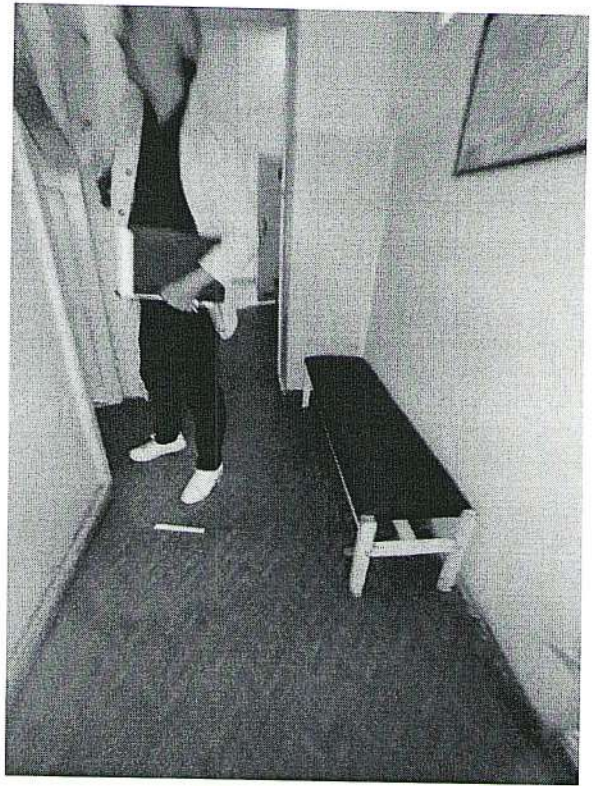
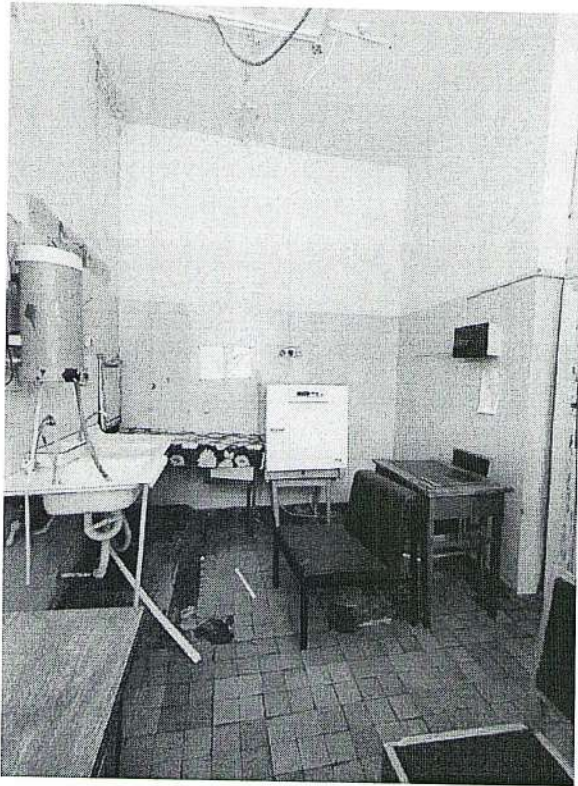


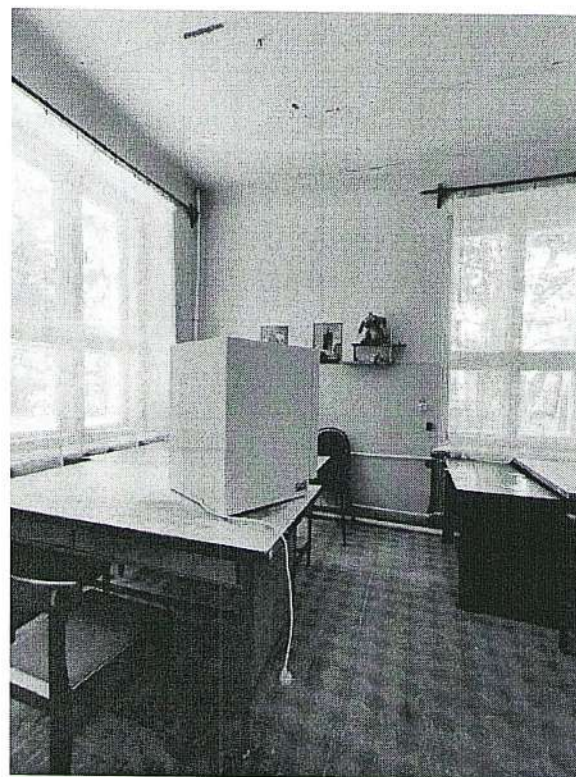


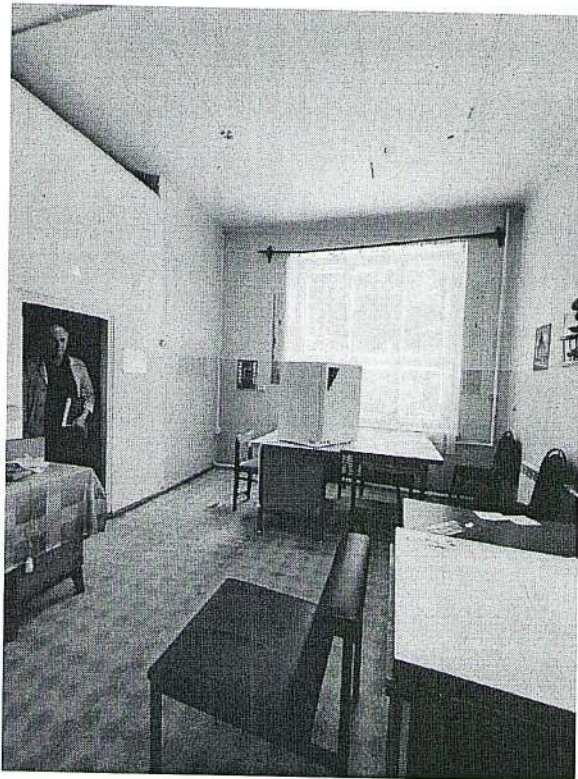
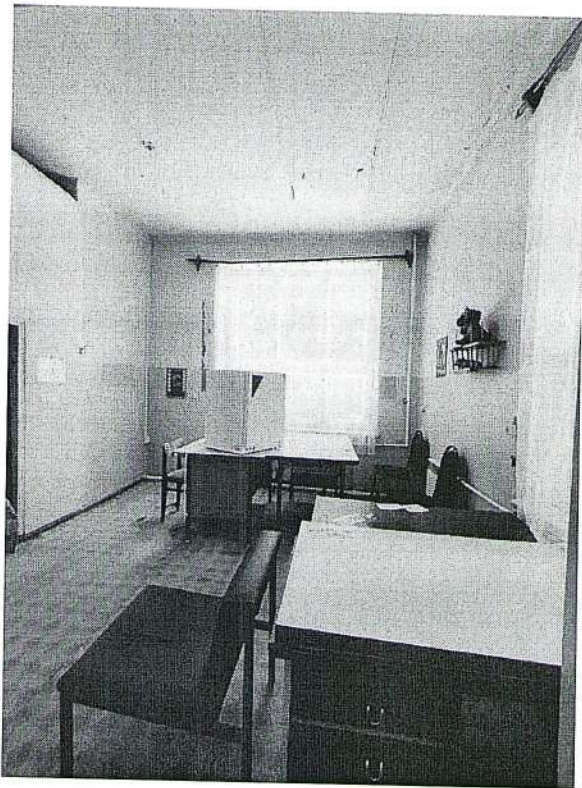


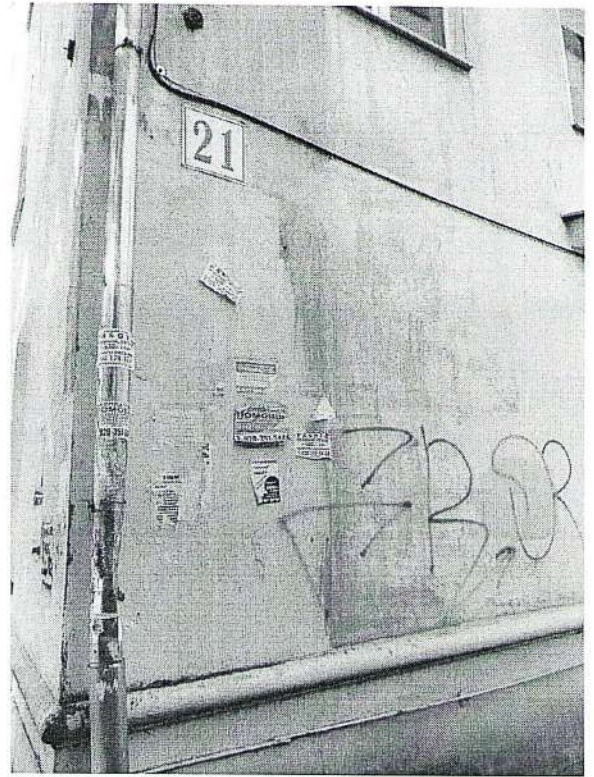




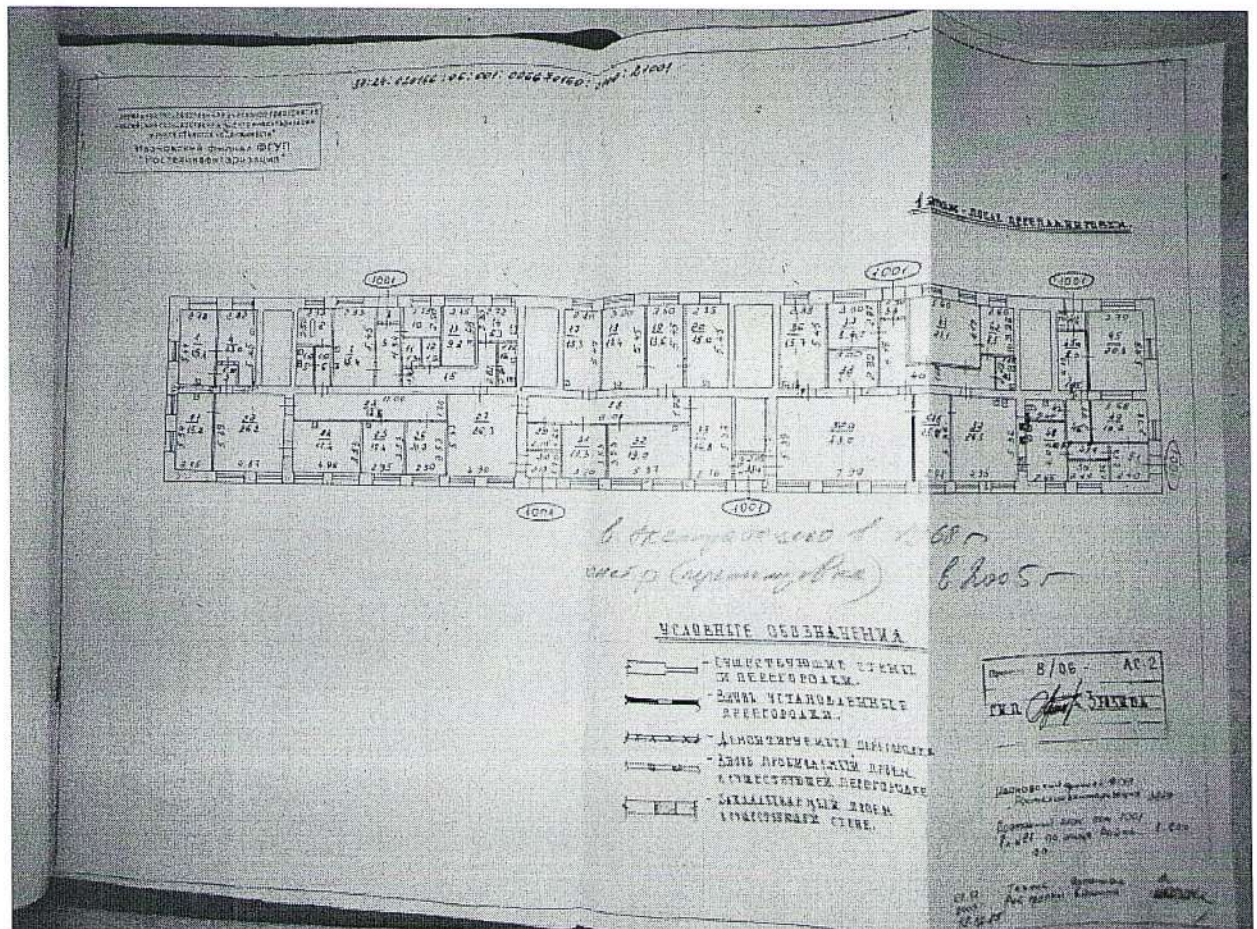
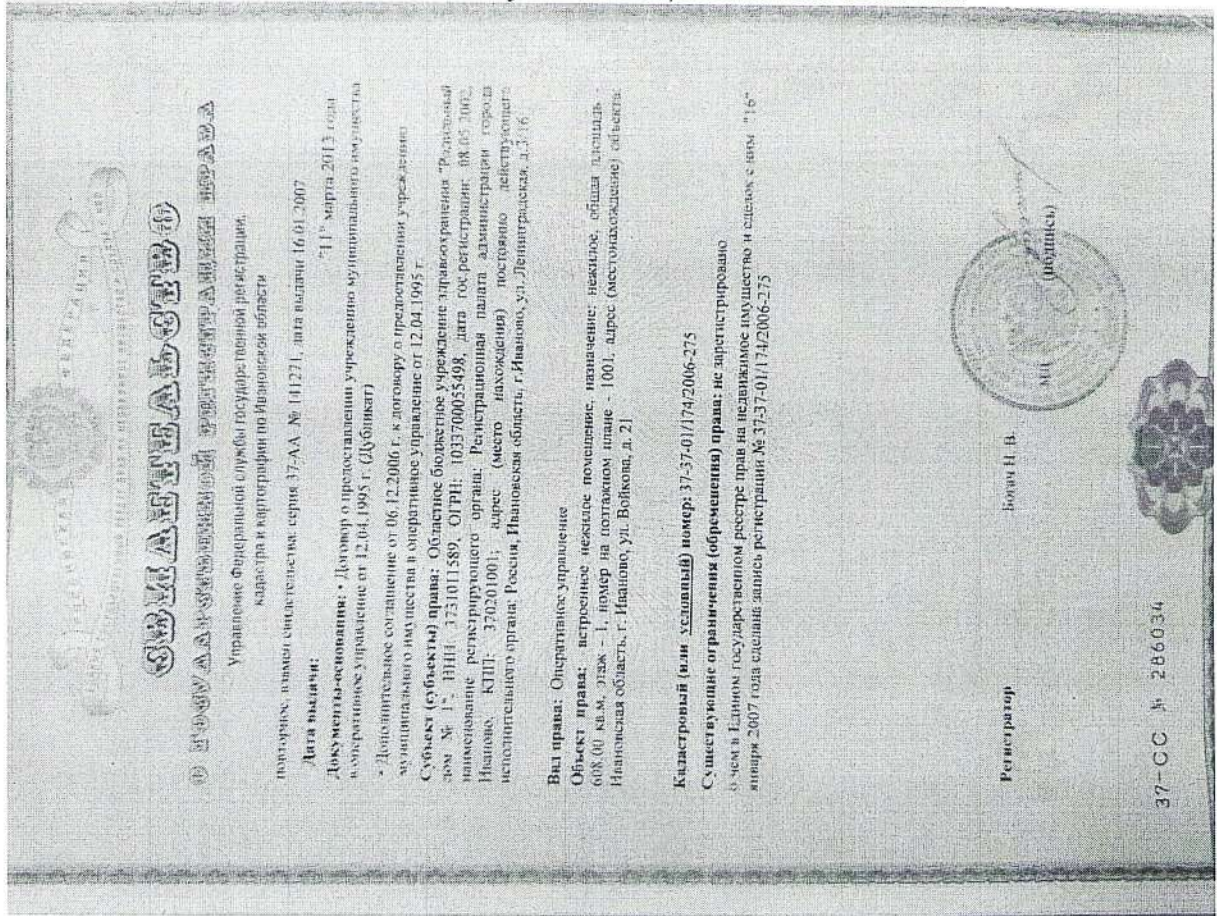








13.2. Копии документов оцениваемого объекта

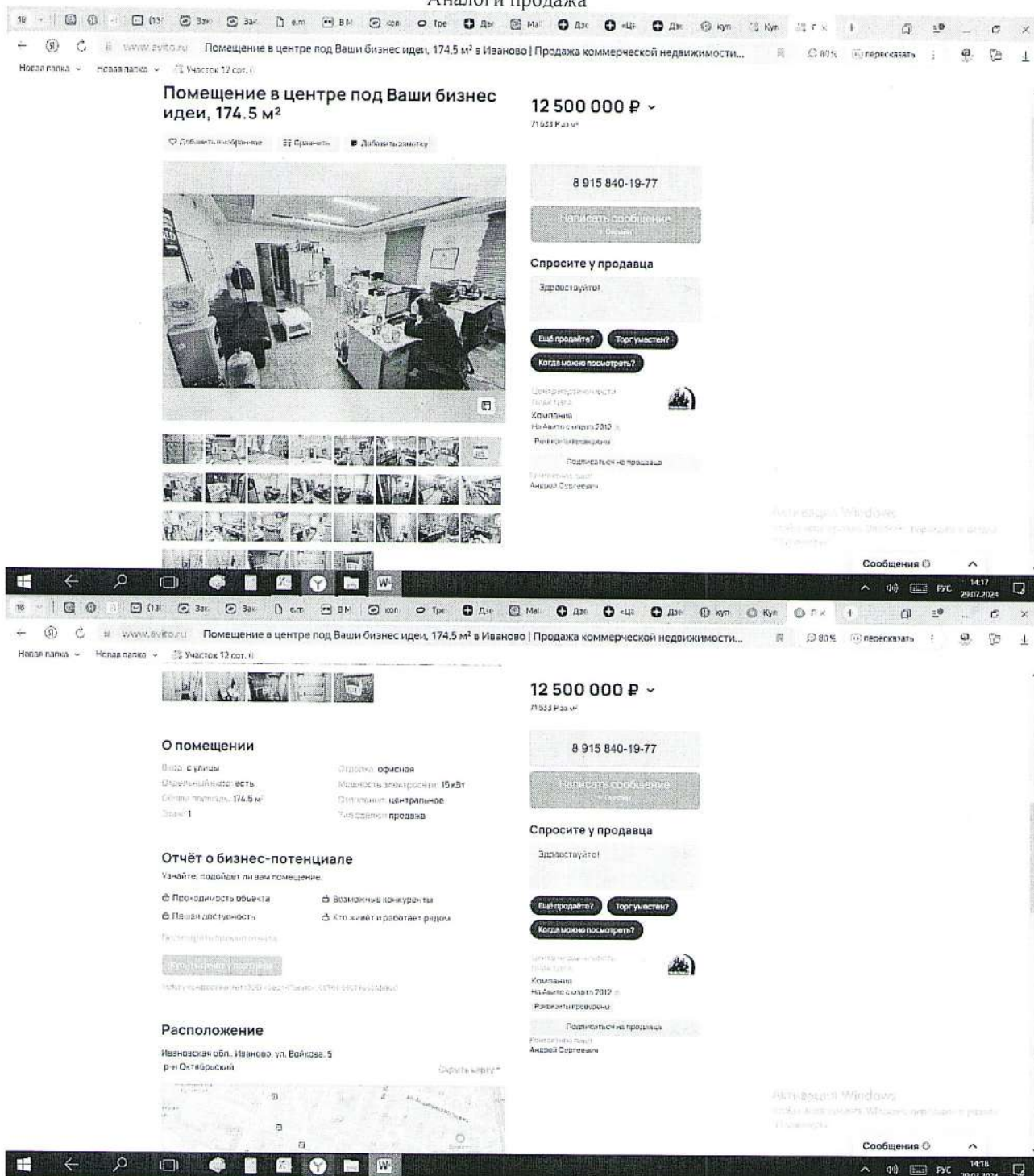


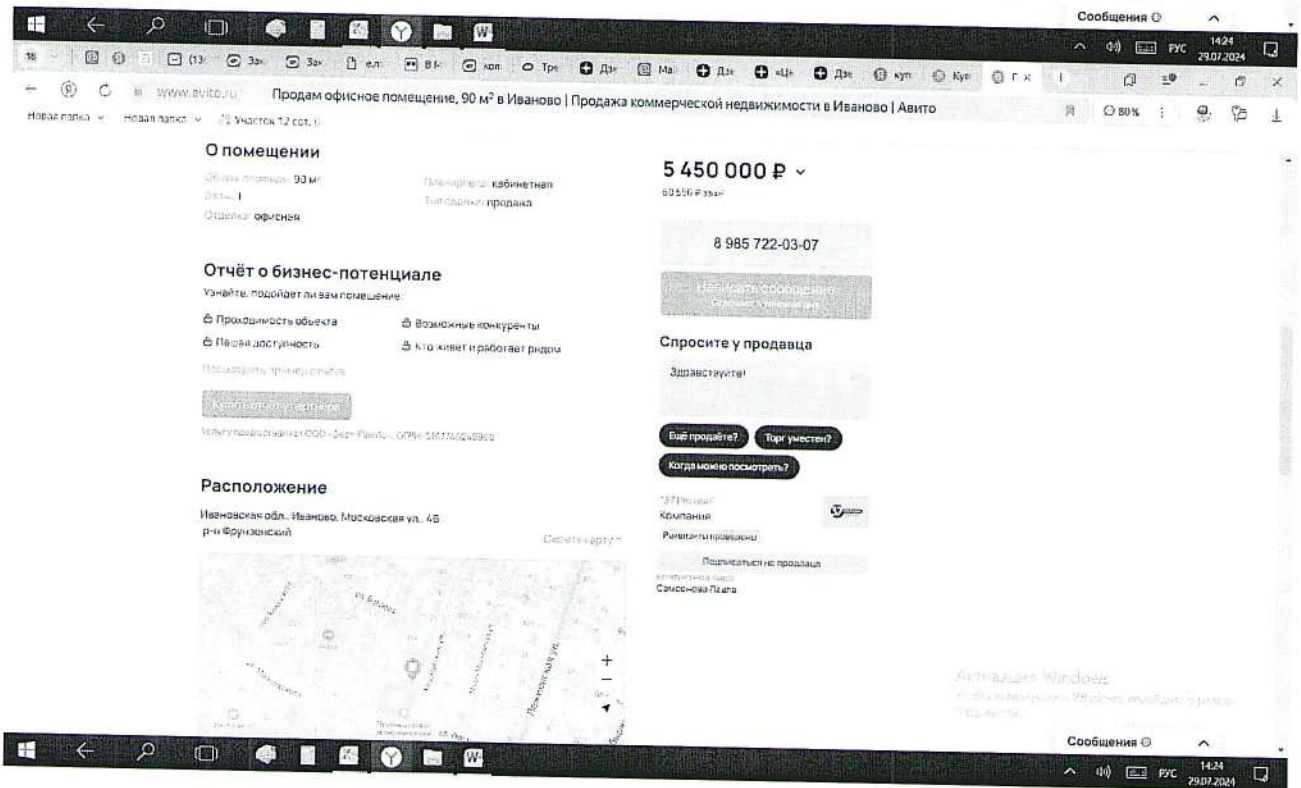
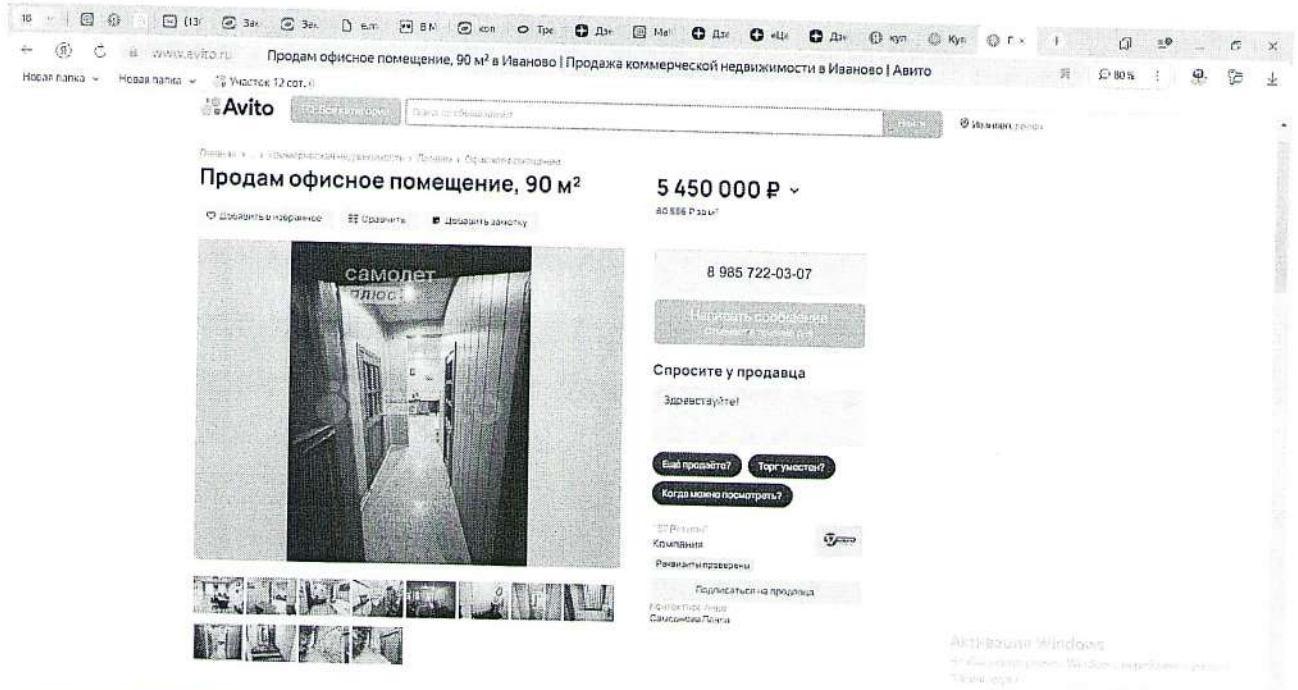
Экспликация
к поэтажному плану строения (на нежилые и жилые с встроенными помещениями строения)
г. Иваново, Войкова, Дом № 21, пор. № 3249

№	Наименование частей помещений (этаж, комн., кухня, ванна, туалет, коридор и т.д.)	Формула вычисления площади	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., в том числе предназначенная под помещения														кул. пр. учрежд.	Итого (по плану) (этаж, строение)	Высота помещений по плану (этаж, строение)
			жилая		торговая	пром. (в том числе подвал)	складские	предпр. быт. общ.	гаражи	капитальные	предпр. общ. назначения		школьные		уч. науч. учрежд.	лечеб.-сан. учрежд.			
			общ.	инжен.							общ.	инжен.	общ.	инжен.					
1	процедурная														15.1				
2	ванная															6.3			
3	коридор															2.0			
4	процедурная														13.0				
5	туалет															3.3			
6	коридор															3.3			
7	лаборатория														15.4				
8	тамбур															1.8			
9	коридор															7.6			
10	гардероб															5.5			
11	подсобные															2.4			
12	ванная															2.4			
13	гардероб															9.8			
14	кухня															6.3			
15	коридор															10.6			
16	туалет															3.7			
17	сплощностная									15.3									
18	кабинет															17.4			
19	кабинет															13.6			
20	кабинет															15.0			
21	кабинет															13.2			
22	кабинет															26.2			
23	кабинет															18.8			
24	коридор																		

13.3. Предложение аналогов объекта оценки


Аналоги продаж





WWW.AVIITO.RU Продам офисное помещение, 90 м² в Иваново | Продажа коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Носил глаза Новая папка Участок 12 сот. (1)



5 450 000 Р ▼
80 566 Р за м²

8 985 722-03-07

Получить сообщение
Создать первое сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть вопросы? Торгуем? Когда можно посмотреть?

"ЭТЦ Групп"
Компания
Рейтинг продавца

Посетили на прошлой неделе
Саломая Прага

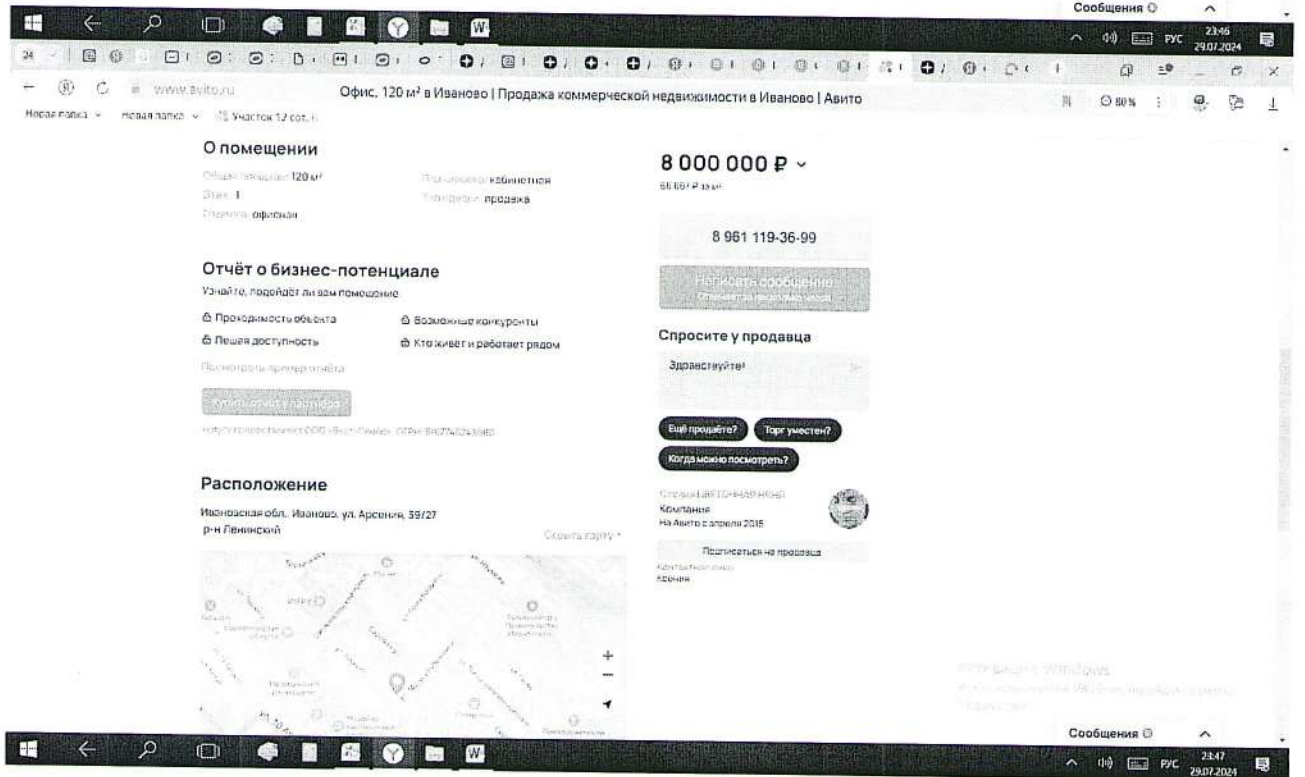
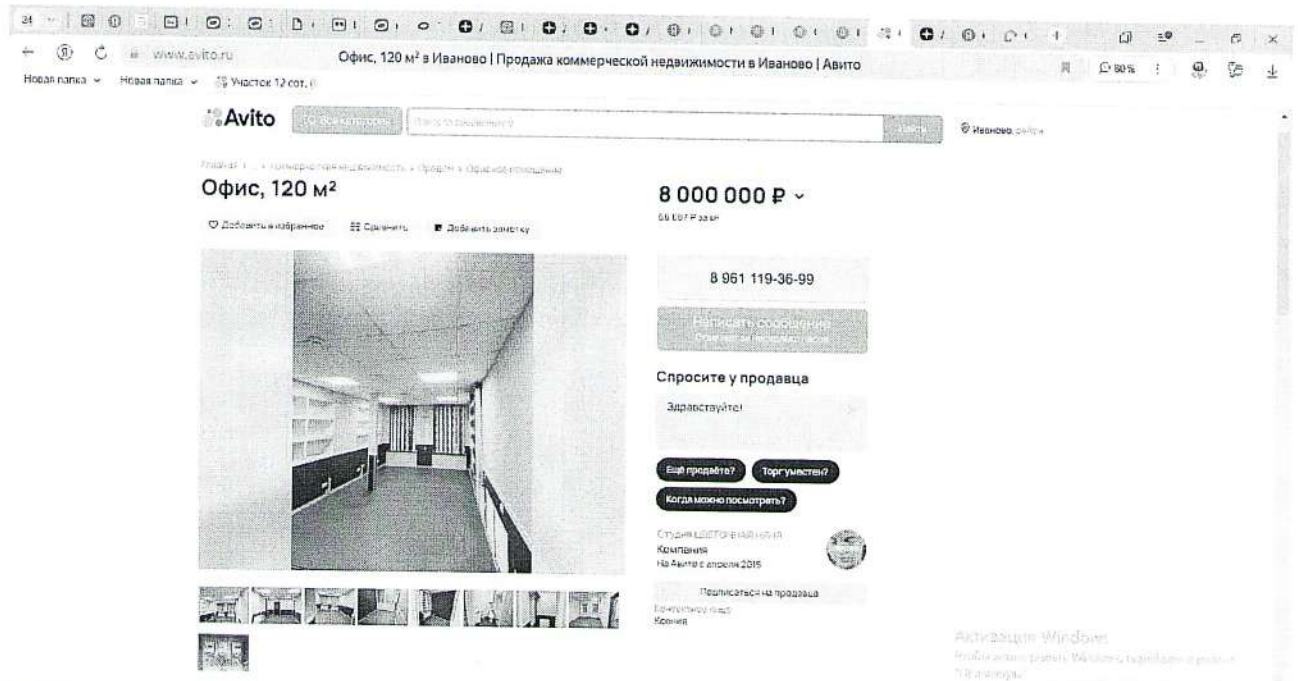
Описание
Арт: 67508555
Синхронная стоянка на втором этаже жилого на первые 2 года для клиентов Самолет Плюс. Предлагается нежилая постройка расположена на первом этаже жилого дома. Иваново, Московская улица, 46. Описание: Выход отдельный, подъездные пути отдельные, есть окно погрузки-разгрузки, высокие потолки, состояние нормальное. На данный момент используется под офис. Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас. Рады будем ответить на все ваши вопросы.

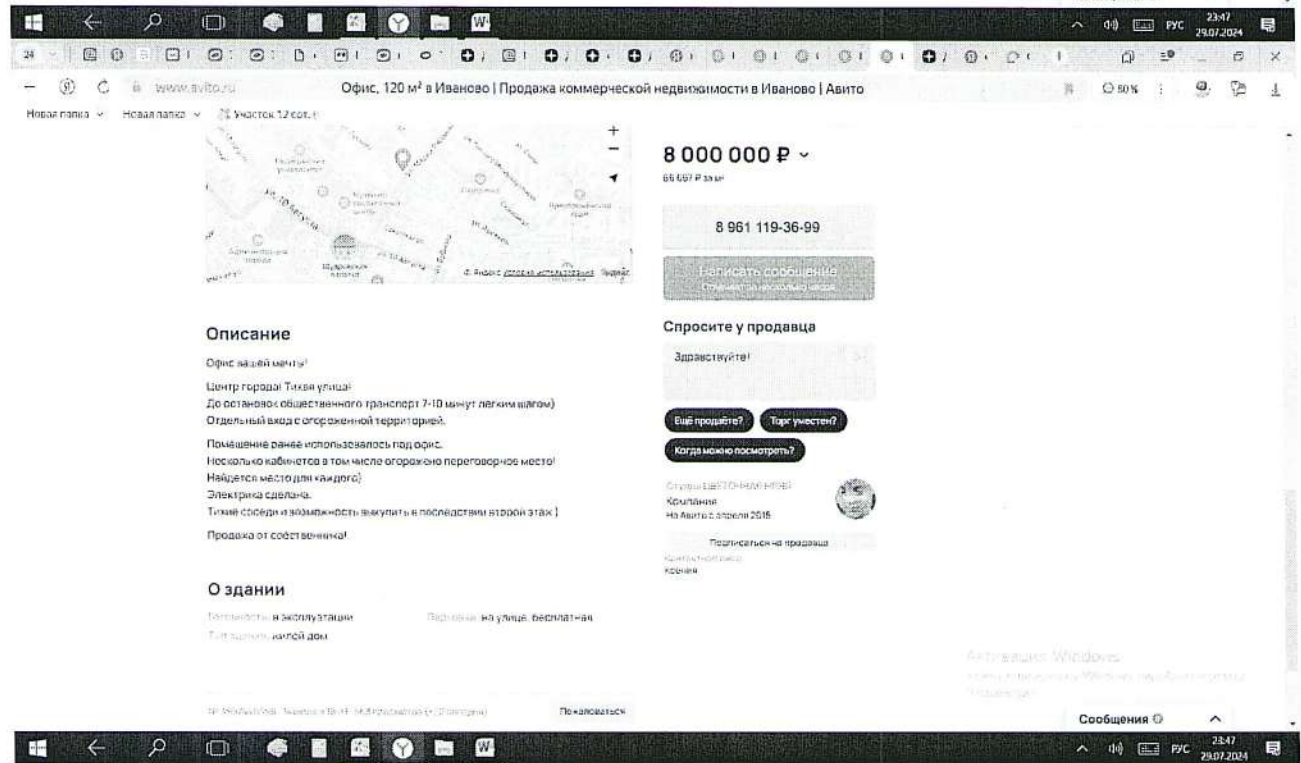
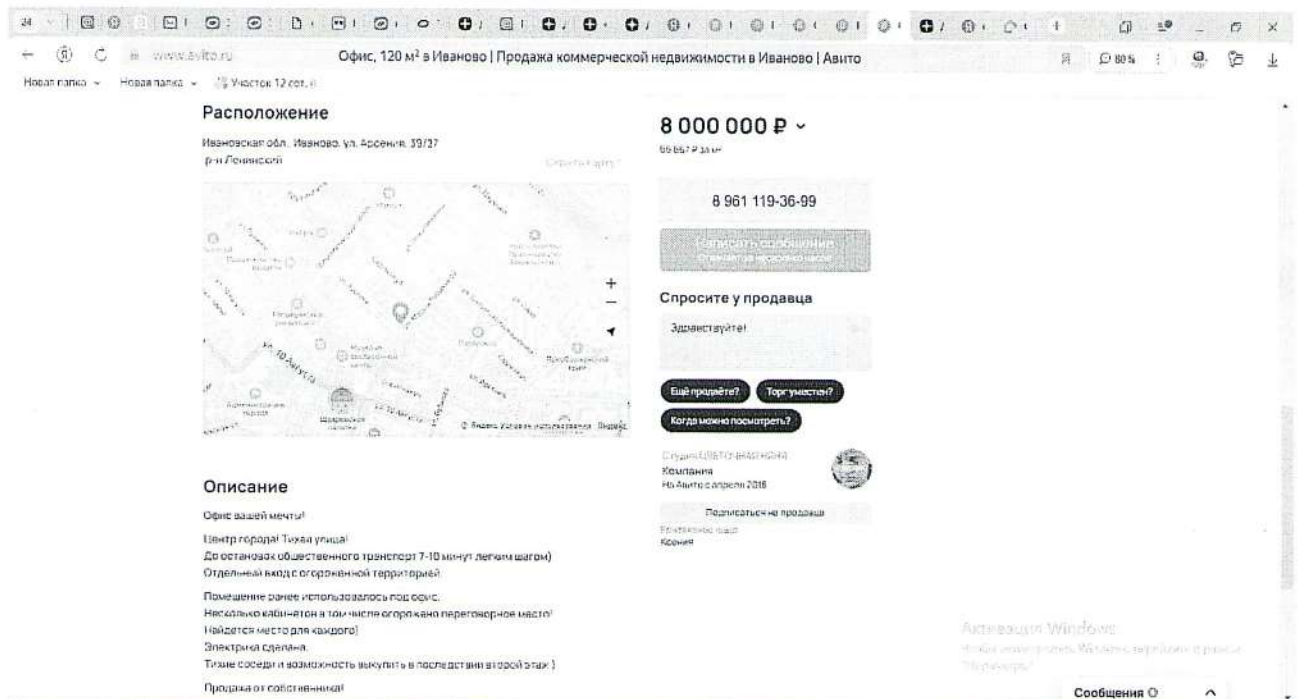
О здании
Тип здания: жилой дом Парковка: нет

Активация Windows
Полное описание Microsoft, подробные сведения о продукте

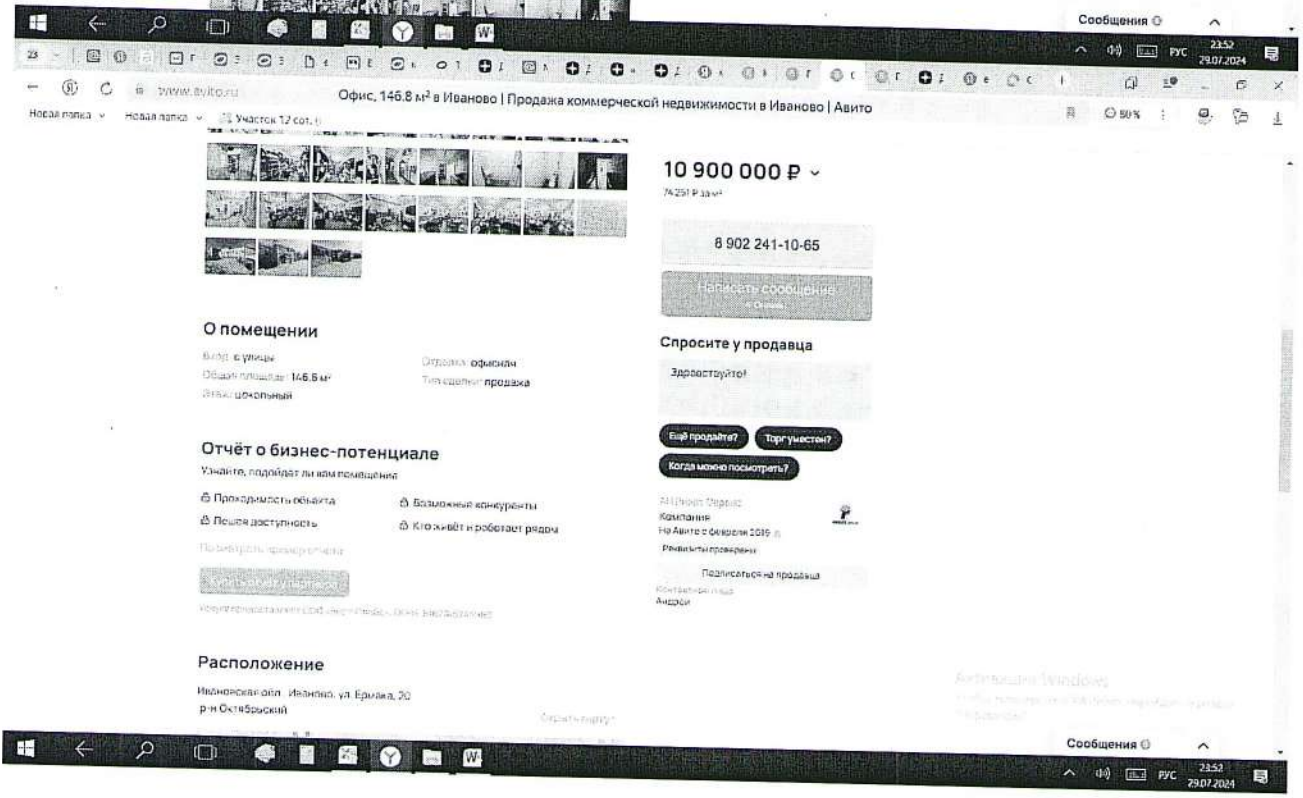
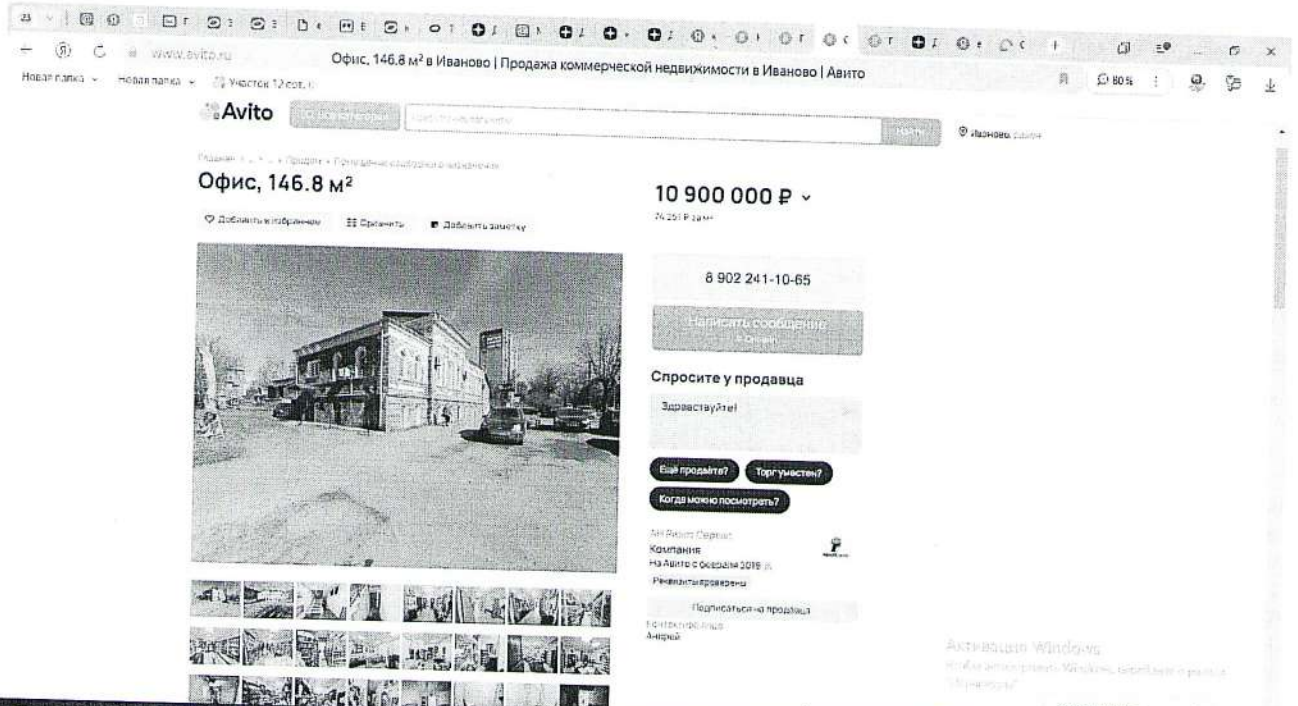
Сообщения 14:25 29.07.2024

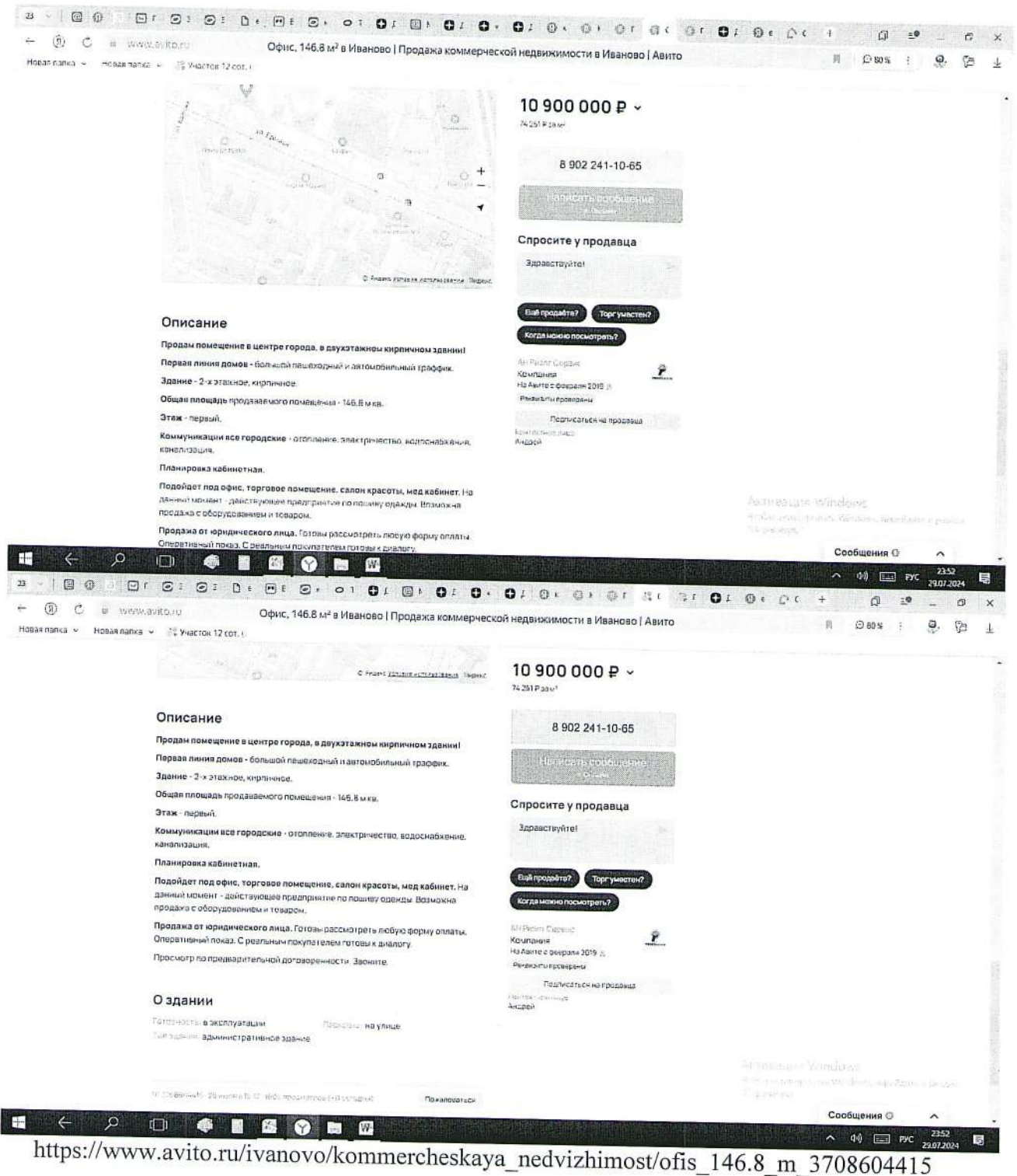
https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_90_m_3949345954

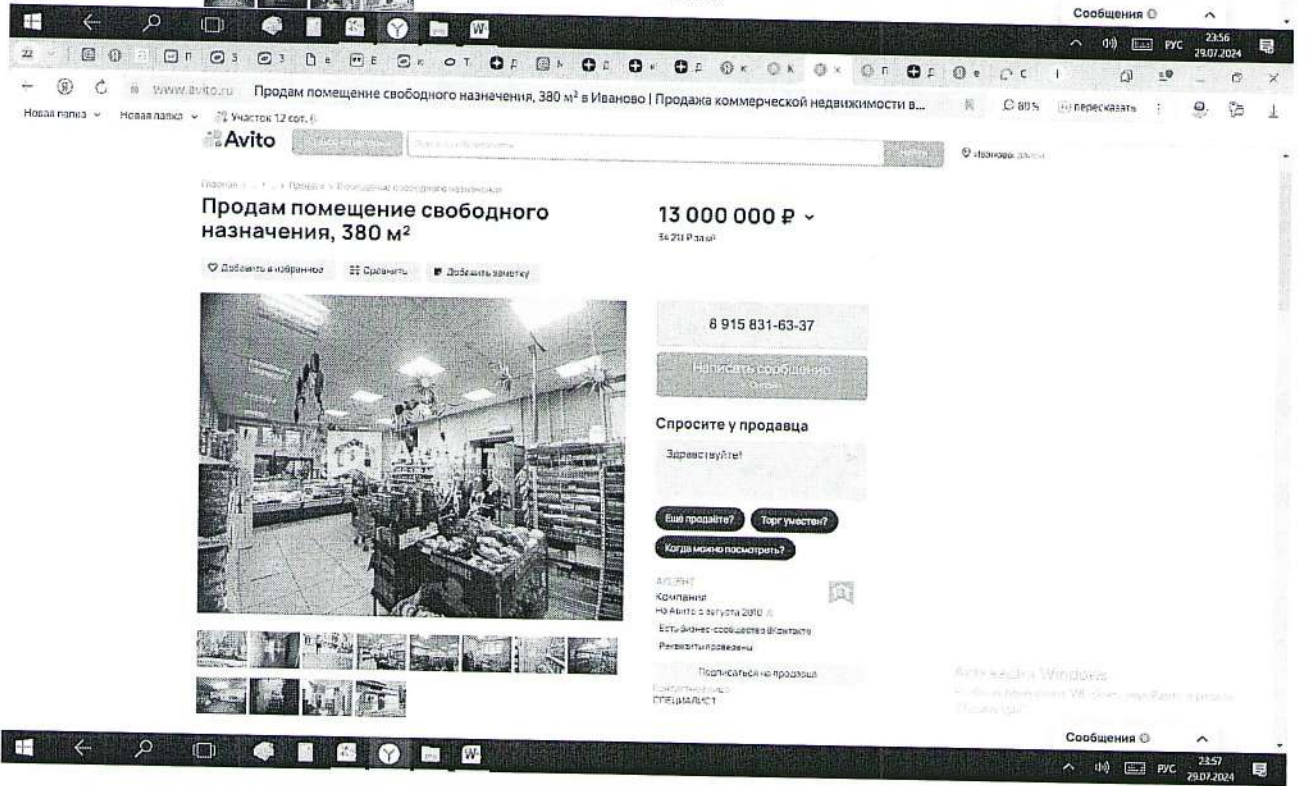
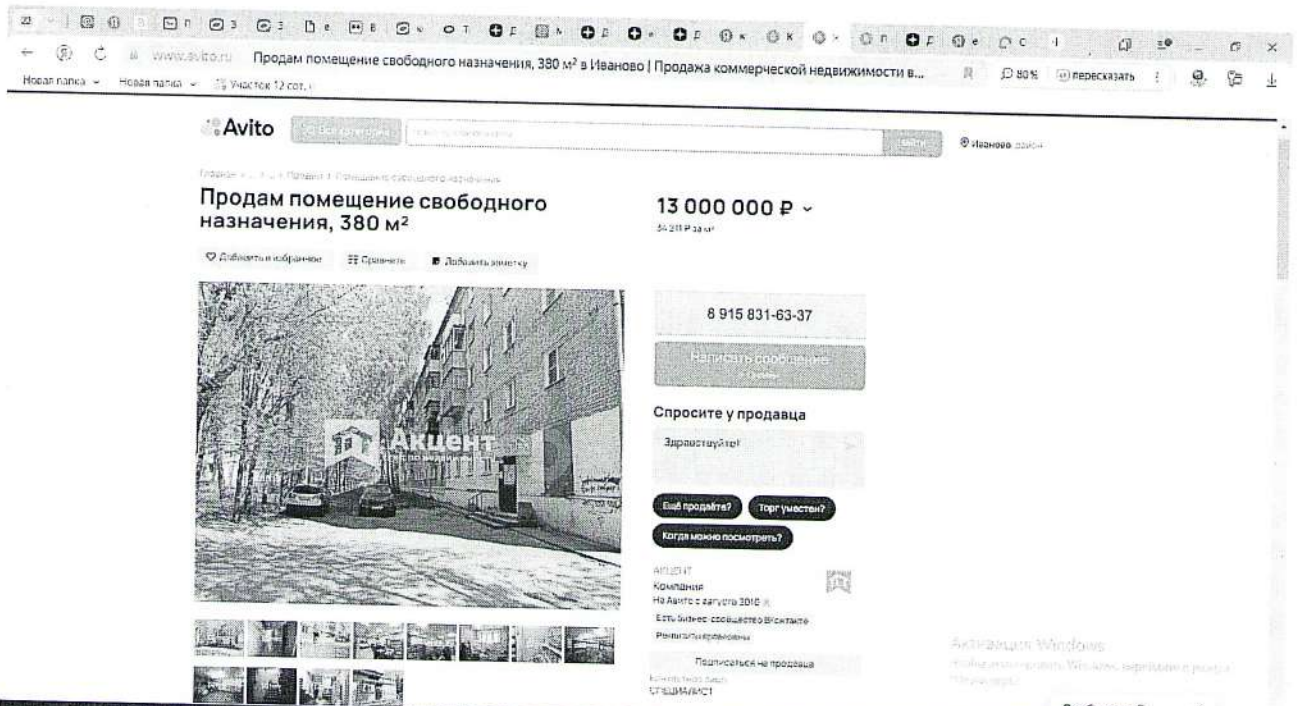




https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_120_m_3957446596







www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 380 м² в Иваново | Продажа коммерческой недвижимости в...

Новая панель - Новая панель - Умный блок 12 сот. и

О помещении

Вход с улицы
Отдельный вход есть
Собств. площадь - 380 м²

Этаж - 1
Отделен. без отделки
Тип здания - прованс

13 000 000 Р

54 211 Р за м²

8 915 831-63-37

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Агентство
Компания
На Avito с августа 2016 г.
Есть фото: сообщества ВКонтакте
Решают проблемы

Подпишитесь на продавца

Экспертная оценка
СПЕЦИАЛИСТ

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение

- Просторность объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живет и работает рядом

Посмотрите пример отчета

Узнать больше деталей

контакт@оценкаинсайт.рф ООО «Оценка Инсайт», ОГРН 5162712402400

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Фролова, б. р-н Октябрьский

www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 380 м² в Иваново | Продажа коммерческой недвижимости в...

Новая панель - Новая панель - Умный блок 12 сот. и

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Фролова, б. р-н Октябрьский

13 000 000 Р

54 211 Р за м²

8 915 831-63-37

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Агентство
Компания
На Avito с августа 2016 г.
Есть фото: сообщества ВКонтакте
Решают проблемы

Подпишитесь на продавца

Экспертная оценка
СПЕЦИАЛИСТ


Описание

Агентство недвижимости Ассент предлагает к продаже коммерческой помещение свободного назначения площадью 380 кв. м. на перекрестке улиц Тумаризова и ул. Академика Малышева

- Помещение находится на первой линии от дороги, хорошая проходимость
- Отличные подъездные пути, много парковочных мест
- Вход основной, дополнительный вход через подвал и с тарами для загрузки
- На 1 этаже - 180м², на верхних этажах с отдельным входом - 170 м², на первом этаже расположен торговый зал, кабинет, санузел и подсобное помещение, цокольный этаж с отоплением и коммуникациями, но без отделки
- Все оборудовано пожарной-охранной сигнализацией

Продам помещение свободного назначения, 380 м² в Иваново | Продажа коммерческой недвижимости в...

Новая папка Новая папка Участок 12 сот. 1



13 000 000 Р
34 211 Р за м²

8 915 831-63-37

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё разбрате? Торгуем? Когда можно посмотреть?

АКЦИОНЕР
Компания
На Авито с августа 2010
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
Рейтинг проверен

Подписаться на продажи
См. также ещё
СПЕЦИАЛИСТ

Описание

Агентство недвижимости Акцент предлагает к продаже коммерческое помещение свободного назначения площадью 380 кв. м. на перекрестке улиц Тшинозова и ул. Академика Малышева.

- Помещение находится на первой линии от дороги, хорошая проходимость
- Отличные подъездные пути, много парковочных мест
- Вход основной, дополнительный вход через подвал и с торца ожно для загрузки
- На 1 этаже - 180м2, на цокольном этаже с отдельным входом - 170 м2. На первом этаже расположен торговый зал, кабинет, санузел и подсобное помещение, цокольный этаж с отоплением и коммуникациями, но без отделки
- Все оборудовано пожарно-охранной сигнализацией

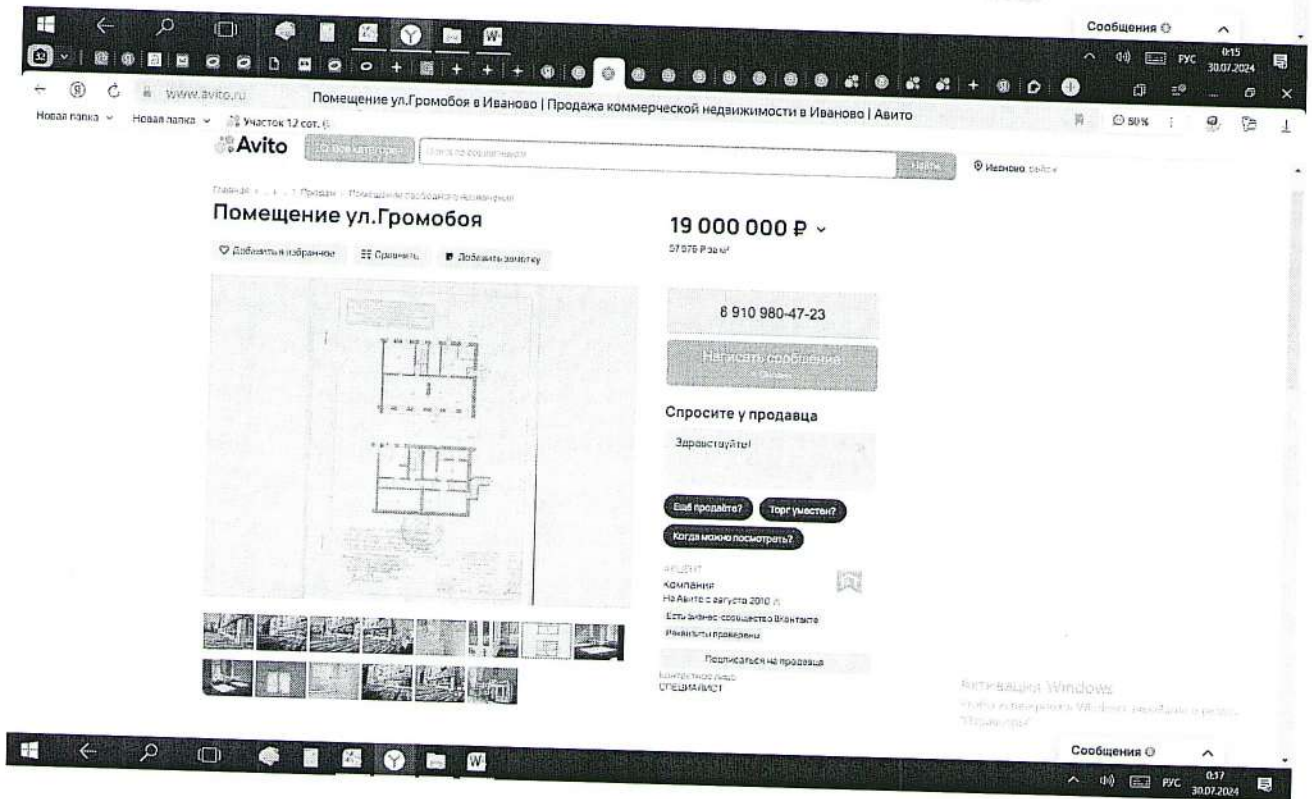
Возможна покупка как готового бизнеса, вместе с арендаторами - сетевой продуктовый магазин Как раз. Домашний). В ближайшем окружении нет ТЦ, аналогичных объектов.

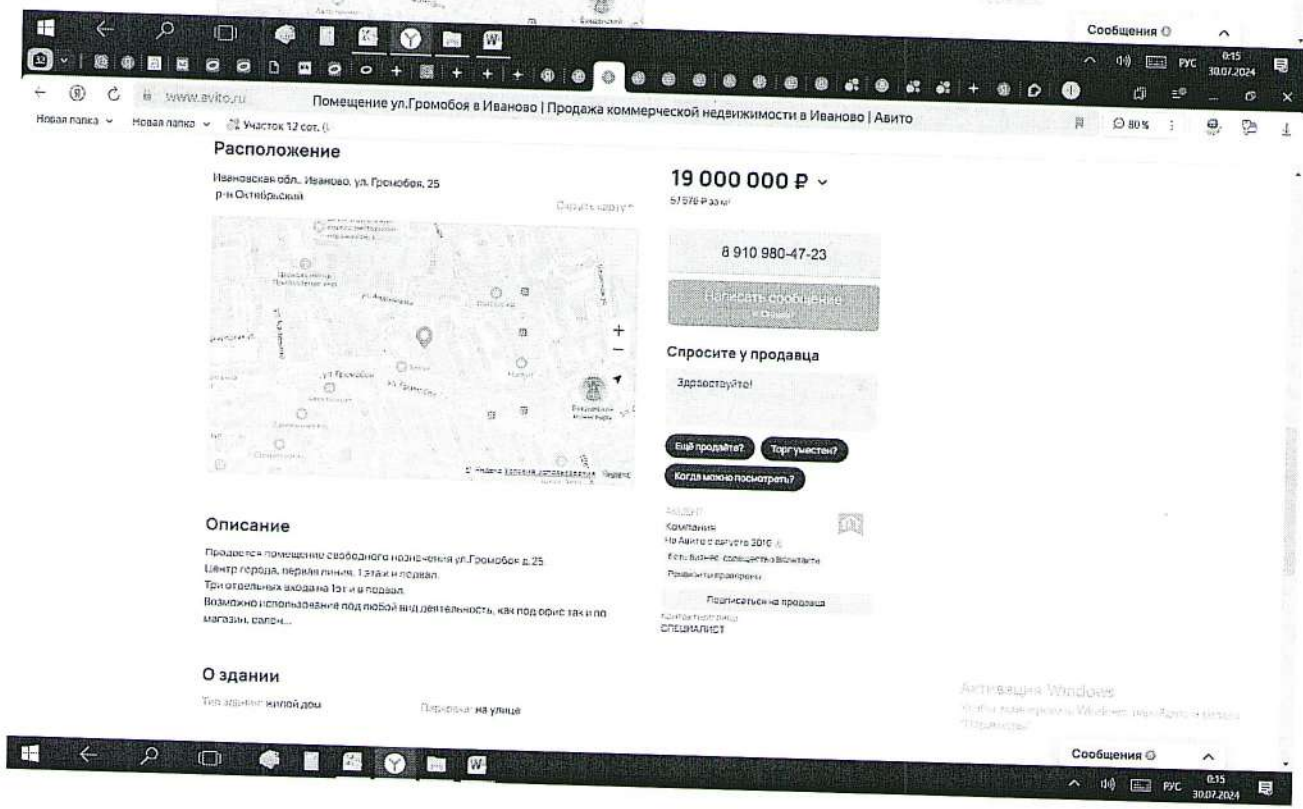
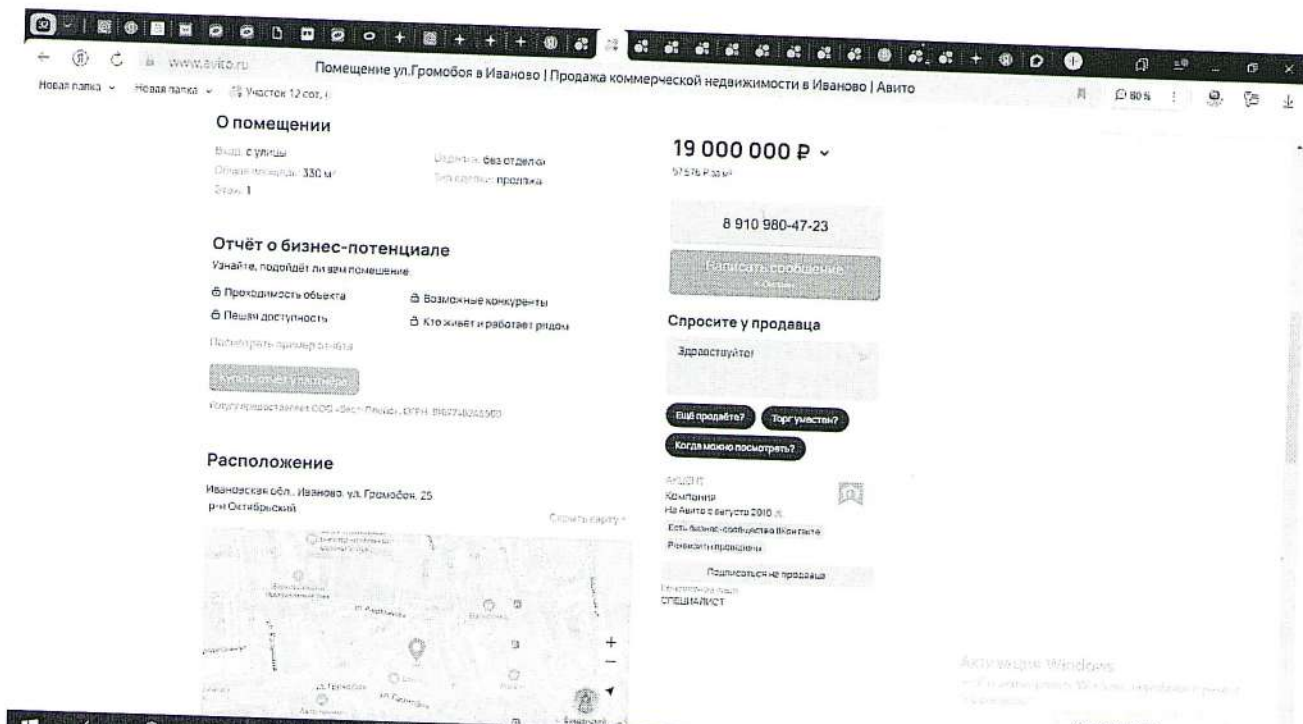
Также возможно использование двух эдаже порознь, коммуникации позволяют.

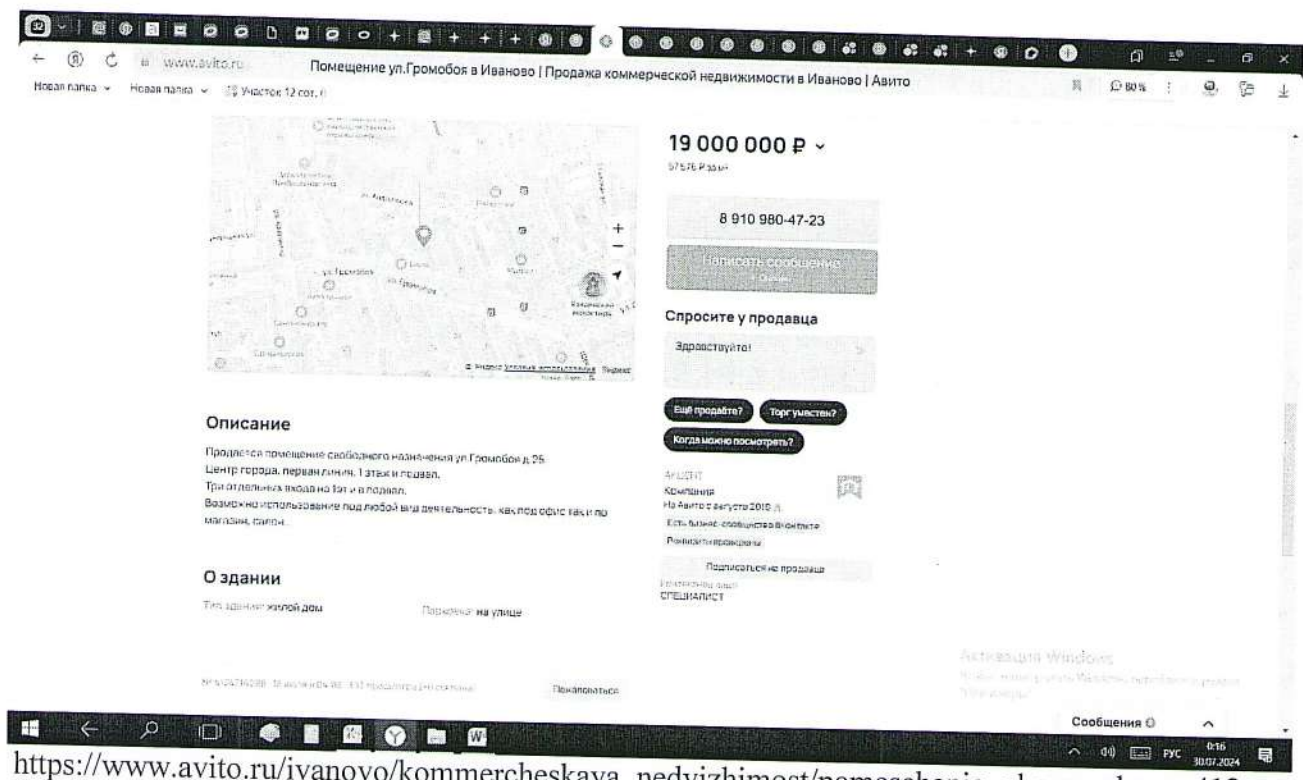
О здании

Тип здания: **другое** Подписать: **на улице**

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_380_m_4124923226







https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ul.gromoboya_412_4716296

Аренда



Торговое помещение, 336 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить записку



168 000 Р
в месяц

500 Р в месяц за м², залог 168 000 Р

8 950 889-09-41

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

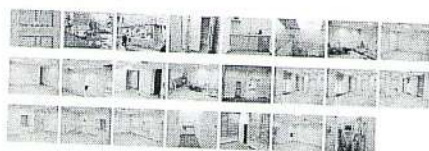
Ваш сайт?

Торгуемост?

Когда можно посмотреть?

Крипаниа
№4 на Авито с номером 2316
3 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Специально для:
Александр

Активация Windows
Или загрузите Windows. Выберите вариант активации Windows.



168 000 Р
в месяц

500 Р в месяц за м², залог 168 000 Р

8 950 889-09-41

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ваш сайт?

Торгуемост?

Когда можно посмотреть?

Крипаниа
№4 на Авито с номером 2316
3 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Специально для:
Александр

Активация Windows
Или загрузите Windows. Выберите вариант активации Windows.

О помещении

Выход с улицы

Отдельный вход/вход

Общая площадь: 336 м²

Аренда/покупка: возможна

Этаж: 1

Высота потолка: 4 м

Состояние: офисное

Отопление: авто-отопление

Тип проекта: проект

Минимальный срок аренды: 12 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

Продуктивность объекта

Пешая доступность

Популярность среди арендаторов

Возможные конкуренты

Кто живет и работает рядом

Скачать отчет бесплатно

Получите подробный отчет о бизнес-потенциале. Цена: 3167 руб. (2024.05.01)

Расположение


Ивановская обл., Иваново, ул. Громовая, 52

Торговое помещение, 336 м² в Иванове | Аренда коммерческой недвижимости в Иванове | Авито

Новая панель

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Громова, 52
р-н Октябрьский



168 000 Р
В МЕСЯЦ

8 950 889-09-41

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ваш сайт? Торгуем? Когда можно посмотреть?

ИП
Компания
На Авито с января 2016

3 объявления пользовались

Подписаться на продажи

Контактное лицо
Александр


Очень большой автомобильный трафик.
Большой жилой квартал.
Имеется площадка для парковки автомобилей.
1-й этаж - 168 кв.м. торговые залы (3) - потолки более 4 м
0-й этаж - 168 кв.м. торговые залы (3) + СУ + Комната персонала (с встроенной кухонной мебелью и техникой) - потолки высокие.
И Автоматическое газовое отопление и горячее водоснабжение (стоимость отопления и ГВС в 3 раза ниже чем центральное)
Освещение - светодиодное (более чем в 2 раза меньше потребление элек. энергии на освещение, чем люминисцентное)
Сигнализация, интернет, телефон, спутниковое ТВ.
Чистовая внутренняя отделка (в том числе).

Торговое помещение, 336 м² в Иванове | Аренда коммерческой недвижимости в Иванове | Авито

Новая панель

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Громова, 52
р-н Октябрьский



168 000 Р
В МЕСЯЦ

8 950 889-09-41

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ваш сайт? Торгуем? Когда можно посмотреть?

ИП
Компания
На Авито с января 2016

3 объявления пользовались

Подписаться на продажи

Контактное лицо
Александр

Очень большой автомобильный трафик.
Большой жилой квартал.
Имеется площадка для парковки автомобилей.
1-й этаж - 168 кв.м. торговые залы (3) - потолки более 4 м
0-й этаж - 168 кв.м. торговые залы (3) + СУ + Комната персонала (с встроенной кухонной мебелью и техникой) - потолки высокие.
И Автоматическое газовое отопление и горячее водоснабжение (стоимость отопления и ГВС в 3 раза ниже чем центральное)
Освещение - светодиодное (более чем в 2 раза меньше потребление элек. энергии на освещение, чем люминисцентное)
Сигнализация, интернет, телефон, спутниковое ТВ.
Чистовая внутренняя отделка (в том числе).

Оздании

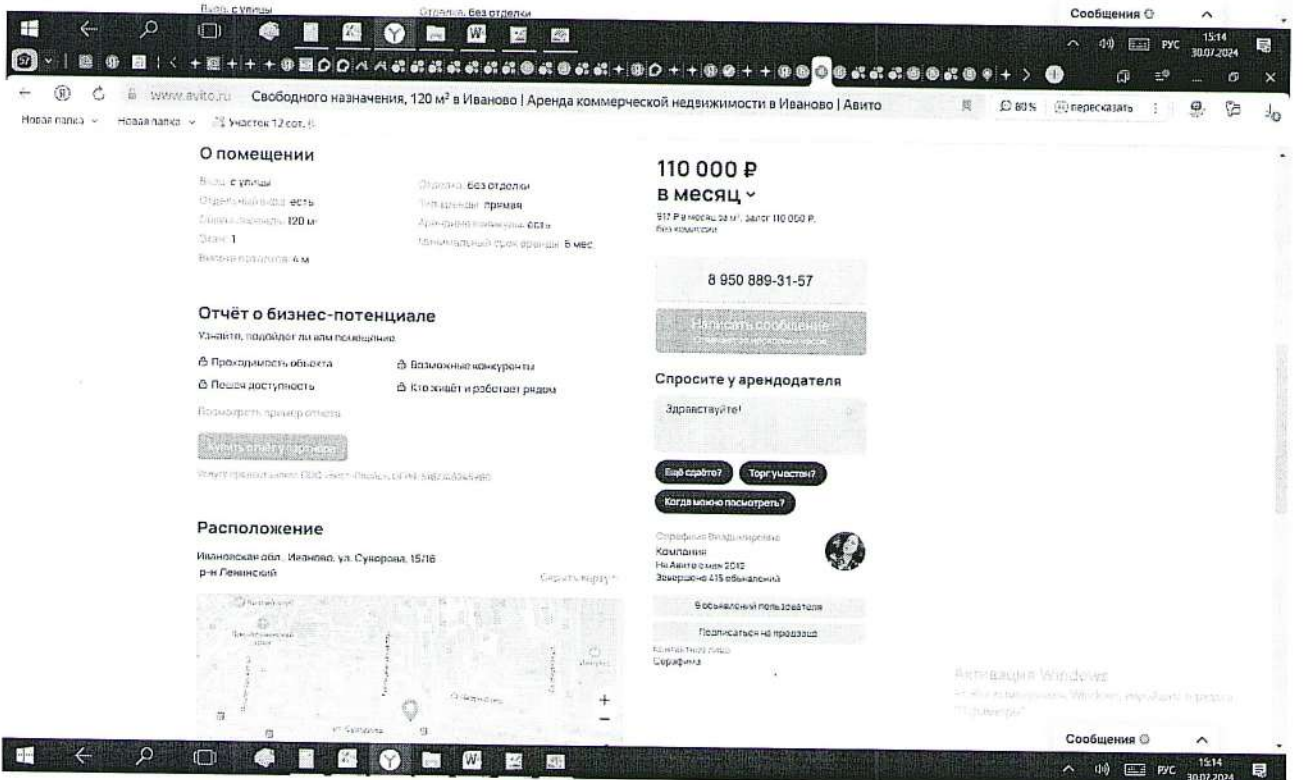
Тип здания: жилой дом

Удаленность от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 10

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_336_m_9_20189631



Свободного назначения, 120 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Участок 12 сот. (1)

Расположение

Ивановская обл. Иваново, ул. Суворова, 15/16
р-н Левинский



110 000 ₽
В МЕСЯЦ

917 ₽ в месяц за м². Залог 110 000 ₽.
Без комиссии

8 950 889-31-57

Написать сообщение
Описать объявление

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё спрашивают? Торгуемостью? Когда можно посмотреть?

Серафима Владимировна
Компания
На Авито с мая 2012
Завершено 415 объявлений

Укажите свои параметры

Подпишитесь на продажи

История объявлений
Серафима

Аксессуары Windows
Узнайте больше о Windows, настройках и обновлениях

Свободного назначения, 120 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Участок 12 сот. (1)

Описание

Сдается помещение с отдельным входом, общей площадью 120 кв.м. Есть второй вход для разгрузки со двора. Помещение находится на первом этаже жилого дома. Высокий пешеходный и проезжий трафик. Есть возможность повесить рекламу. Помещение расположено у проезжей части ул. Суворова (первая линия), рядом с остановкой общественного транспорта.

Есть парковка прямо у входа (карман). Разрешенная мощность 30 кВт. Высокие потолки.

Ранее помещение занимал фермерский магазин и булочная.

Коммунальные оплачиваются отдельно от указанной арендной ставки (невысокие).

В цоколе под этим помещением имеется также сухое отапливаемое площадью 160 кв. При необходимости сдается за отдельную плату 45 000. Вход в цоколь возможен как из предлагаемого помещения, так и с улицы.

Показ в удобное для вас время.

О здании

Тип здания: жилой дом

Количество парковочных мест: 10

Помещение на улице, бесплатная парковка для грузового транспорта

№ 2617082664 | Улицы: ул. Суворова (1 остановка) | Показать

110 000 ₽
В МЕСЯЦ

917 ₽ в месяц за м². Залог 110 000 ₽.
Без комиссии

8 950 889-31-57

Написать сообщение
Описать объявление

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё спрашивают? Торгуемостью? Когда можно посмотреть?

Серафима Владимировна
Компания
На Авито с мая 2012
Завершено 415 объявлений

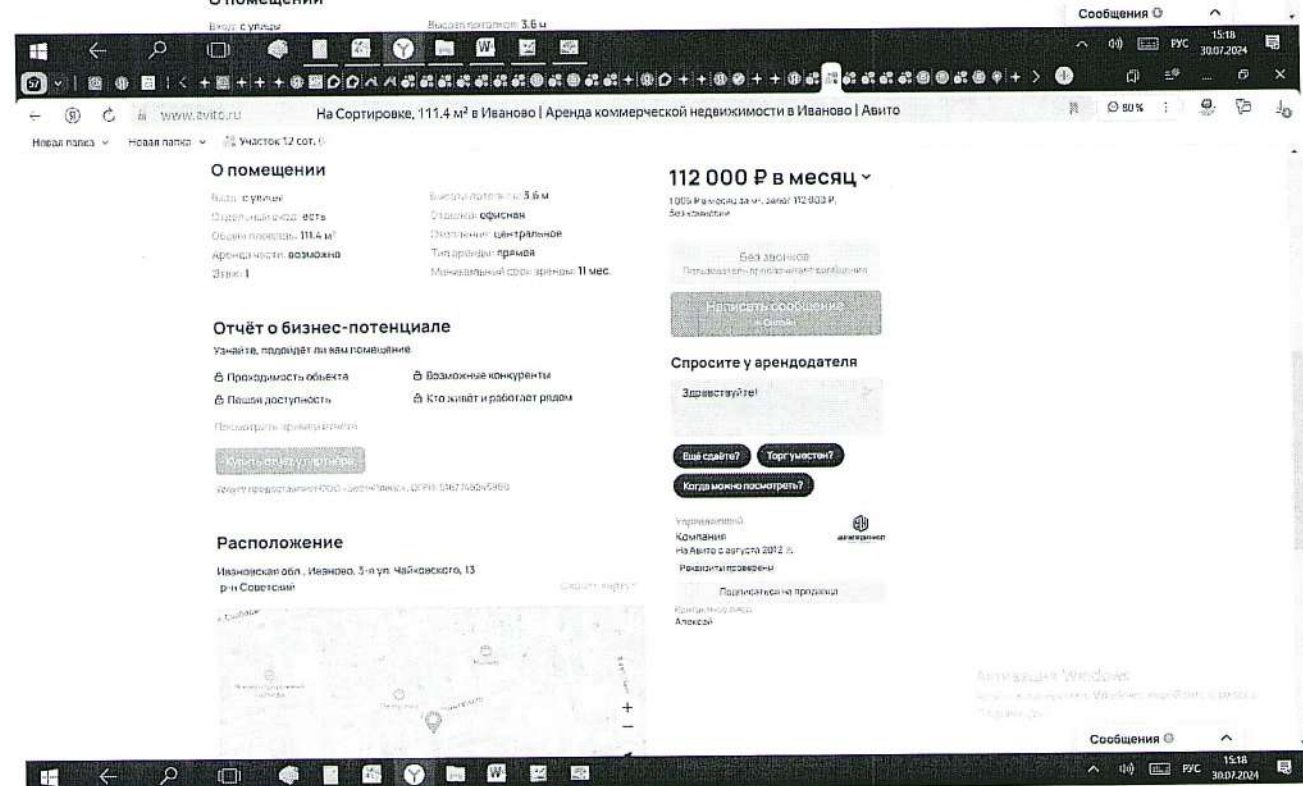
Укажите свои параметры

Подпишитесь на продажи

История объявлений
Серафима

Аксессуары Windows
Узнайте больше о Windows, настройках и обновлениях

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2617082664



www.avito.ru Торговая площадь от 120 до 207 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито


Новая папка Новая папка Участок 12 сот. 1

Avito Избранное

Главная Коммерческая недвижимость Сделки Торговать недвижимостью

Торговая площадь от 120 до 207 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку



150 000 ₽ В МЕСЯЦ

725 ₽ в месяц за м², залог: 150 000 ₽

8 908 560-34-89

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ваш сайт? Торговать? Когда можно посмотреть?

Ивановская обл.
Крылатки
На Авито с августа 2012
Решения арбитража

Посетиться на preview

Включить уведомления

Активация Windows

Сообщения

www.avito.ru Торговая площадь от 120 до 207 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Новая папка Новая папка Участок 12 сот. 1

О помещении

Вид: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 207 м²
Этаж: I
Высота потолков: 3,5 м

Отделочные материалы: **центральные**
Тип арки: **прямая**
Арендная ставка: **есть**
Минимальный срок аренды: **11 мес.**

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.

- Прокладимость объекта
- Пешая доступность
- Ближайшие конкуренты
- Кто живет и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Смотреть отчёт

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Колесникова 7
р-н Гаванский



150 000 ₽ В МЕСЯЦ

725 ₽ в месяц за м², залог: 150 000 ₽

8 908 560-34-89

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ваш сайт? Торговать? Когда можно посмотреть?

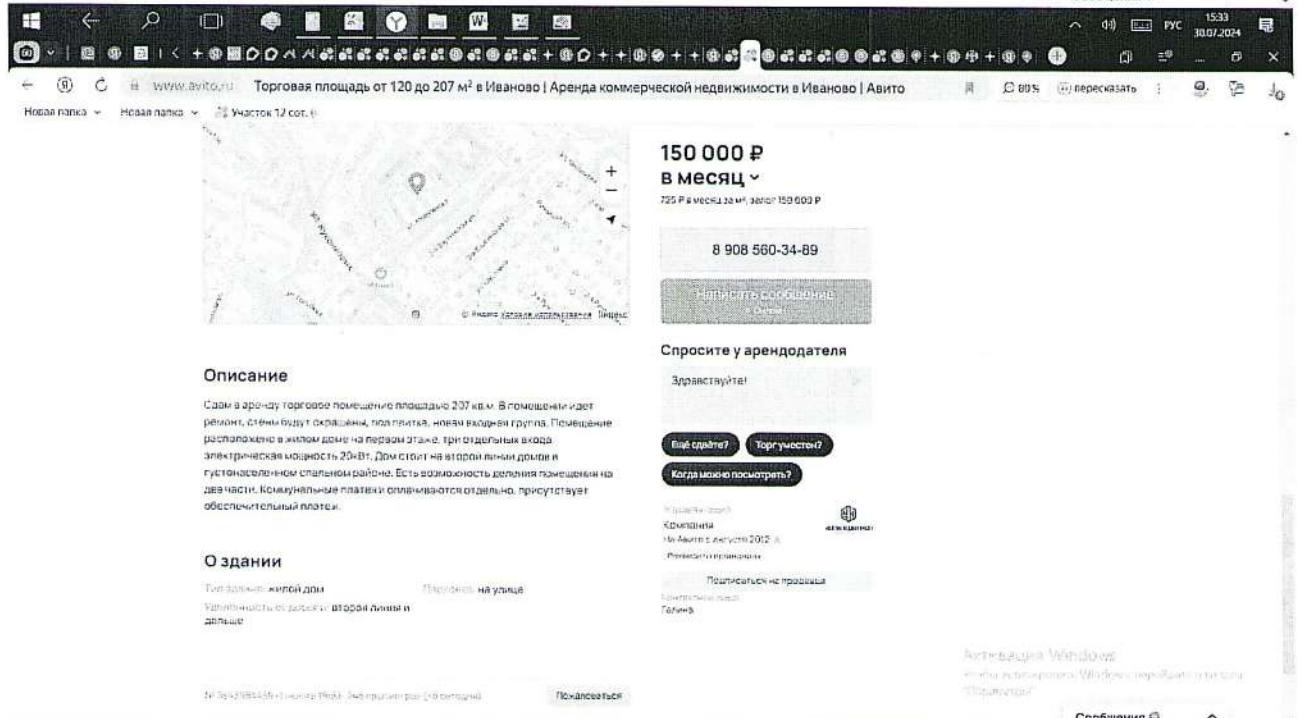
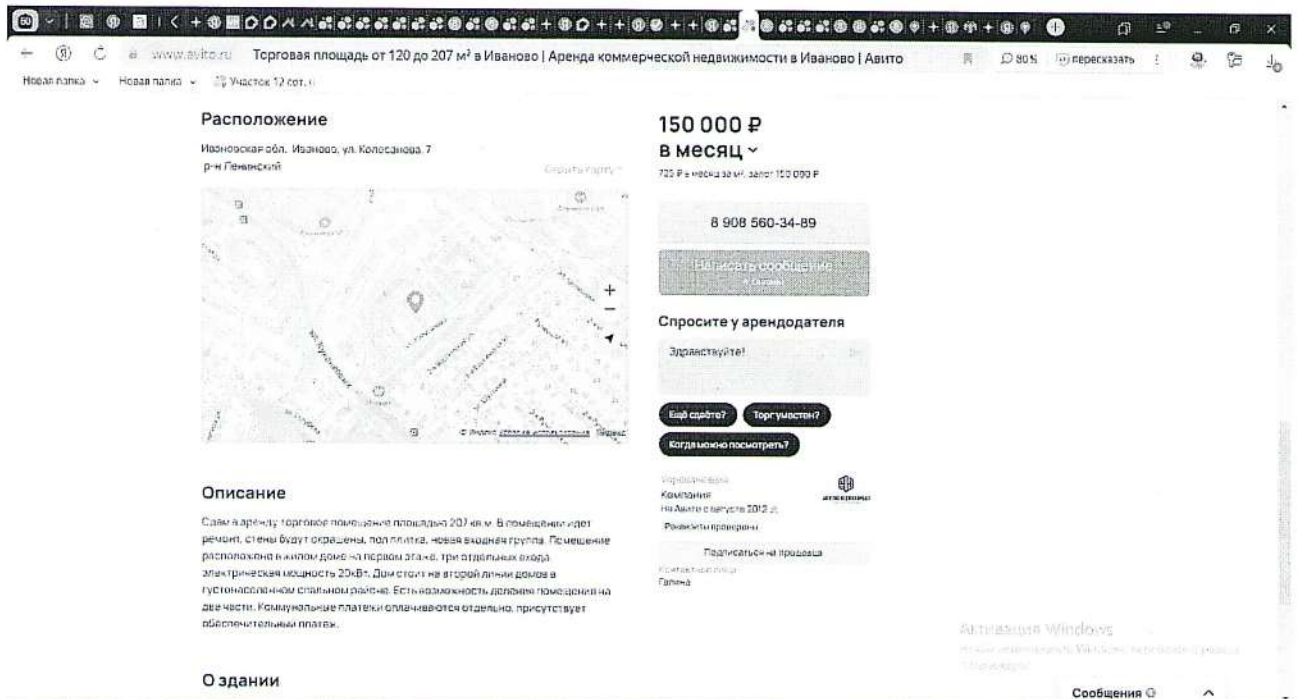
Ивановская обл.
Крылатки
На Авито с августа 2012
Решения арбитража

Посетиться на preview

Включить уведомления

Активация Windows

Сообщения



https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_ot_120_do_207_m_3943984459

www.avito.ru Торговая площадь, 71.7 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито


Новая панель Новая панель Участок 12 сот. 6

Avito Все объявления Все объявления

Главная > Коммерческая недвижимость > Помещения > Торговые площади

Торговая площадь, 71.7 м²

Добавить в избранное Убрать Доработать заметку



71 700 ₽
в месяц за м²

71 700 ₽ в месяц за м², залог 5 140 000 ₽

8 910 667-49-30

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ваше время? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Идентификатор: Компания: На Авито с августа 2012 г. Рейтинг: 4.9 (10 отзывов)

Подписаться на новости

Активация Windows

Сообщения

www.avito.ru Торговая площадь, 71.7 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Новая панель Новая панель Участок 12 сот. 6

О помещении

Вид: с улицы
Стороной входа: есть
Общая площадь: 71.7 м²
Этаж: 1
Высота потолка: 3 м

Стороной офиса: есть
Стороной: центральное
Тип аренды: прями
Арендная комиссия: есть
Максимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.


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

Посмотреть подробный отчет

Можно заказать отчет за 200 руб. (вкл. анализ). Отпр. 848.74.622.43950

Расположение

Ивановская обл. Иваново, ул. Ветуркина, 17
р-н Октябрьский



71 700 ₽
в месяц за м²

71 700 ₽ в месяц за м², залог 5 140 000 ₽

8 910 667-49-30

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ваше время? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Идентификатор: Компания: На Авито с августа 2012 г. Рейтинг: 4.9 (10 отзывов)

Подписаться на новости

Активация Windows

Сообщения

www.avito.ru Торговая площадь, 71.7 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Новая папка Новая папка Участок 12 сот. 0

Расположение

Ивановская обл. Иваново, ул. Ватулина, 17
р-н Октябрьский



71 700 Р

В месяц за м² ▾
71 700 Р в месяц за м², залог 5 140 890 Р

8 910 667-49-30

Написать сообщение
в ответ

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ваш сайт? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Упрощенный
Копилка
на лето с августа 2012 д.
Решают и проверяют

Подписаться на профиль


Должность: член прав
Галина

Активация Windows
Windows не активирован. Windows не работает в полной
функциональности.

Сообщения 0

www.avito.ru Торговая площадь, 71.7 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Новая папка Новая папка Участок 12 сот. 0



71 700 Р

В месяц за м² ▾
71 700 Р в месяц за м², залог 5 140 890 Р

8 910 667-49-30

Написать сообщение
в ответ

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ваш сайт? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Упрощенный
Копилка
на лето с августа 2012 д.
Решают и проверяют

Подписаться на профиль

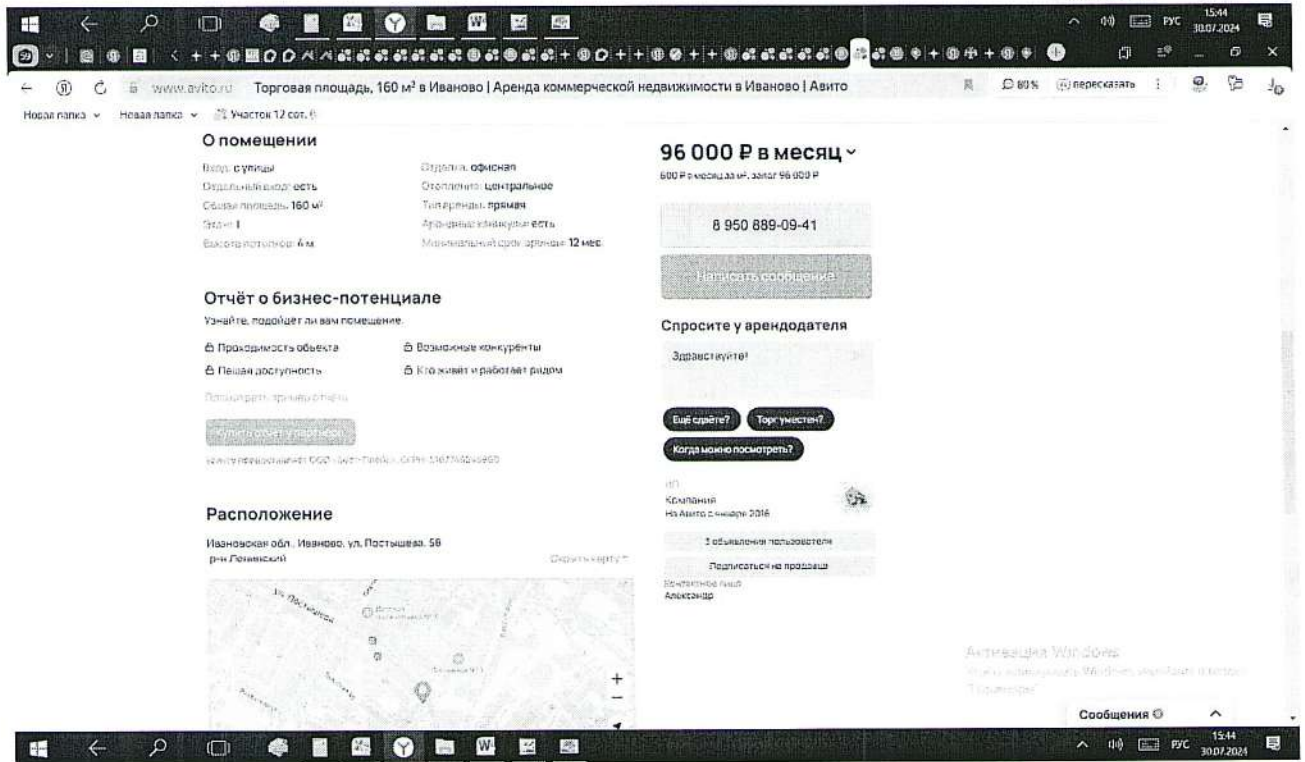
Должность: член прав
Галина

Активация Windows
Windows не активирован. Windows не работает в полной
функциональности.

Сообщения 0

№ 2852480 - в каталоге 19 14 - 511 просмотров (2 сообщения) Показать все

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_71.7_m_3848552480



www.avito.ru Торговая площадь, 160 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Новая папка Новая папка Участок 12 сот. 0

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Постышева, 56
р-н Ленинский



96 000 Р в месяц ▼
600 Р в месяц за м², залог 96 000 Р

8 950 889-09-41

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ваш сайт? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Компания
На Авито с января 2016

3 обычных пользователя

Подписаться на продавца

Евгений Павлов
Александр

Активация Windows

www.avito.ru Торговая площадь, 160 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Новая папка Новая папка Участок 12 сот. 0

Описание

160 кв.м. с отдельным входом
Лимит электрической мощности 60 кВт
Высокий автомобильный трафик
Рядом остановка общественного транспорта и большой жилой квартал.
Потолки высокие.
!! Два звезда «здание» (звезд слева имеет площадку для парковки автомобилей).
Чистовая внутренняя отделка, сигнализация, интернет, телефон, спутниковое ТВ.

О здании

Тип здания: жилой дом
Удаленность от дороги: **перевалочка**

Переезд на улице: **бесплатно**,
подходит для грузового транспорта
Удобно место парковки: **мест 10**

96 000 Р в месяц ▼
600 Р в месяц за м², залог 96 000 Р

8 950 889-09-41

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ваш сайт? Торгуем? Когда можно посмотреть?

ИП
Компания
На Авито с января 2016

3 обычных пользователя

Подписаться на продавца

Евгений Павлов
Александр

Активация Windows


https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_160_m_735750945

www.avito.ru Магазин со складом, 142 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Участок 12 сот. 0

Магазин со складом, 142 м²

Добавить в избранное Прочитать Добавить заметку



120 000 ₽
В МЕСЯЦ

945 ₽ в месяц за м², залог 120 000 ₽

8 915 821-63-49

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сайты? Торги участил?

Когда можно посмотреть?

Ирина Иванова
Копилка
На Авито с августа 2012
Рейтинг продавца

Подпишитесь на продавца

Евгений Александрович
Александр

Активация Windows

www.avito.ru Магазин со складом, 142 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Участок 12 сот. 0

О помещении

Вид с улицы

Высота потолка: 3 м

Средняя влажность

Общая площадь: 142 м²

Скопировано центральное

Брендирование: возможна

Тип аренды: прямая

Этаж: 1

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение:

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


Посмотреть пример отчёта

Узнать цену эксперта

Искать арендодателя ООО «Бест Лейкс», ОГРН: 516776200950

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Шакина, 2
р-н Советский



120 000 ₽
В МЕСЯЦ

945 ₽ в месяц за м², залог 120 000 ₽

8 915 821-63-49

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сайты? Торги участил?

Когда можно посмотреть?

Ирина Иванова
Копилка
На Авито с августа 2012
Рейтинг продавца

Подпишитесь на продавца

Евгений Александрович
Александр


Активация Windows

www.avito.ru Магазин со складом, 142 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Новая папка - Новая папка - Участок 12 сот. (1)

Расположение

Ивановская обл., Иваново, ул. Шолохова, 2
р-н Советской



120 000 Р в месяц

8 915 821-63-49

Позвоните специалисту

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Есть сайт? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Управление: Компания
На Авито с августа 2012
Рейтинг: профессионалы


Подпишитесь на продавца

Иваново
Ивановский район
Алексей

Активация Windows

www.avito.ru Магазин со складом, 142 м² в Иваново | Аренда коммерческой недвижимости в Иваново | Авито

Новая папка - Новая папка - Участок 12 сот. (1)



120 000 Р в месяц

8 915 821-63-49

Позвоните специалисту

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Есть сайт? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Управление: Компания
На Авито с августа 2012
Рейтинг: профессионалы

Подпишитесь на продавца

Иваново
Ивановский район
Алексей

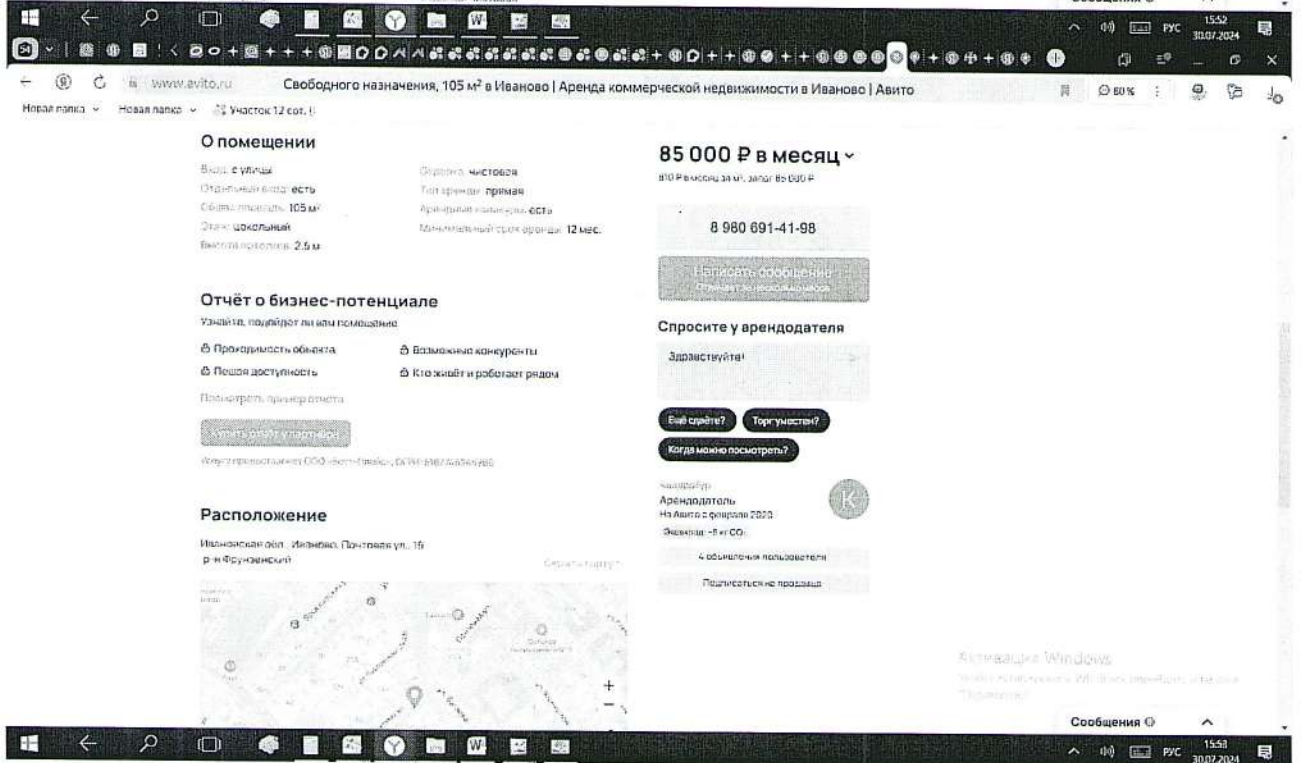
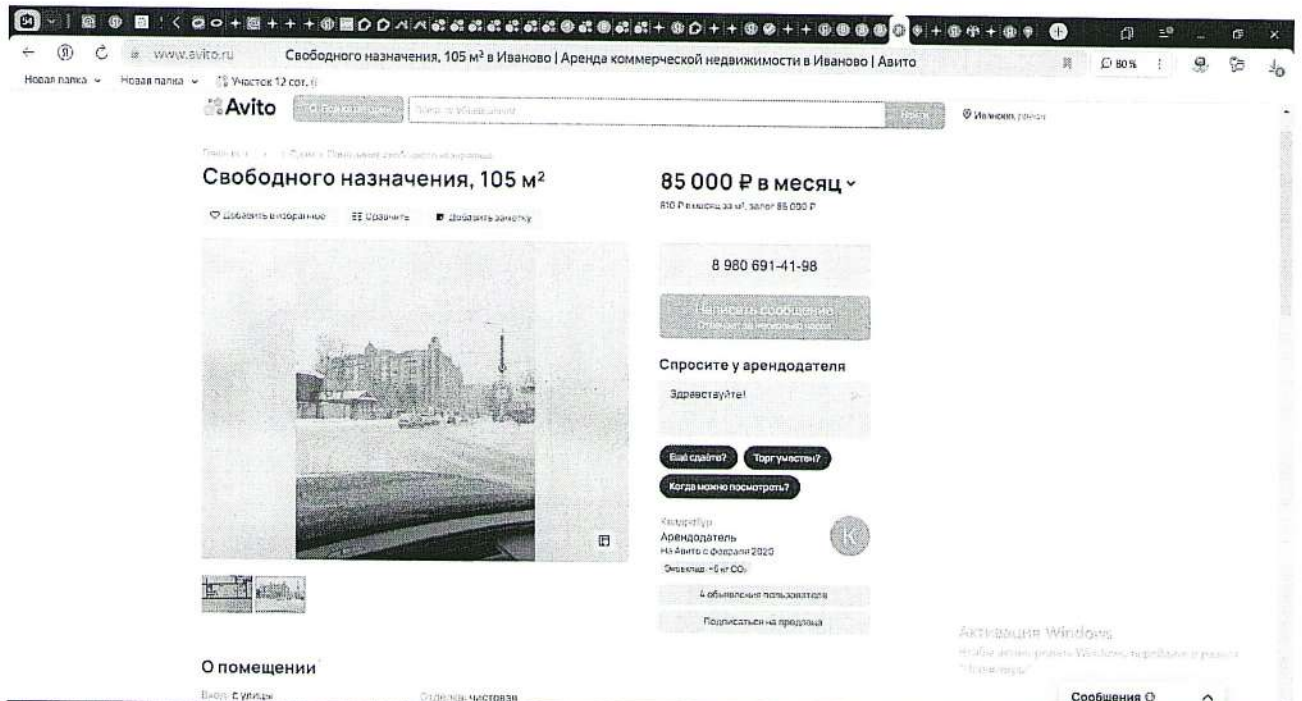
Активация Windows

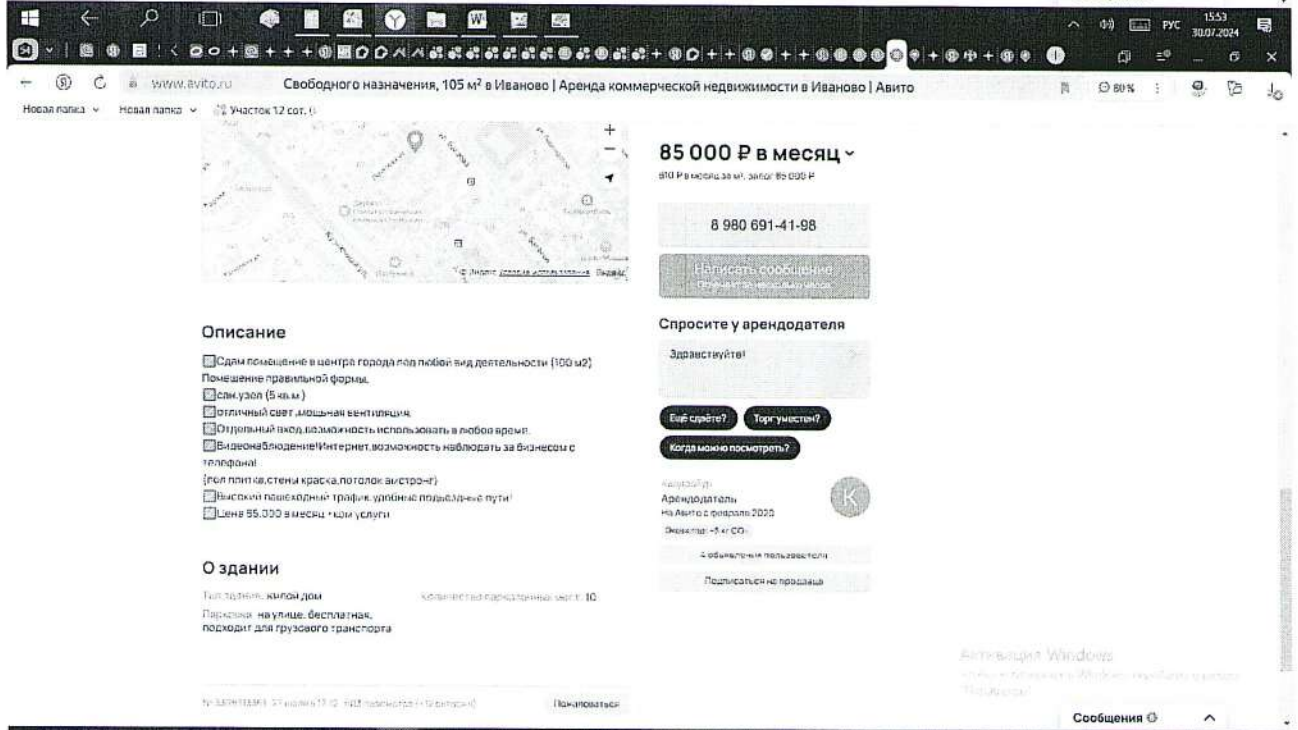
О здании

Тип здания: жилой дом
Удобность от дороги и парковки

Подъезд: на улице, беспрепятственный
подходит для грузового транспорта

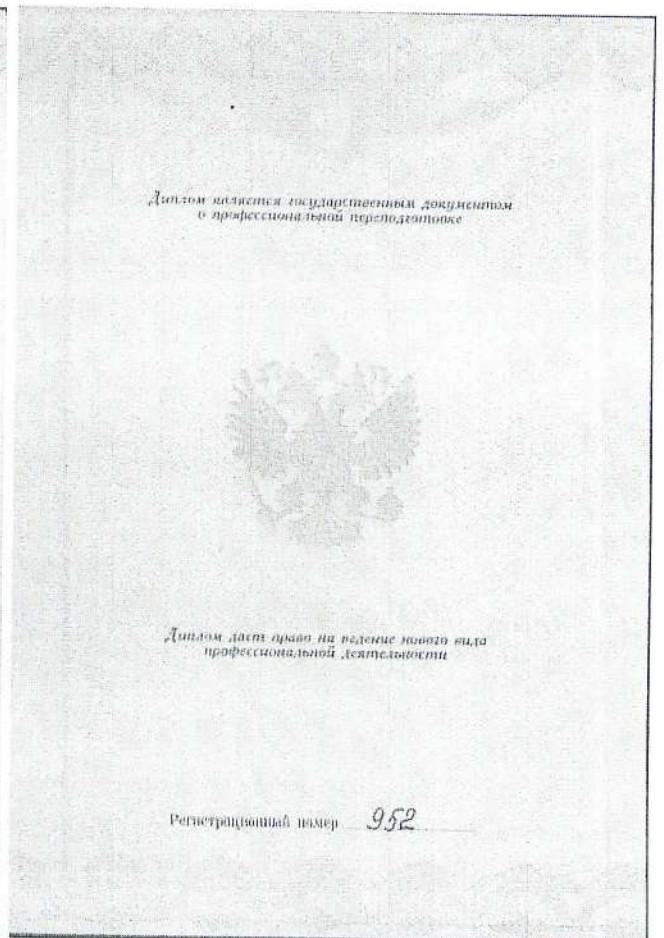
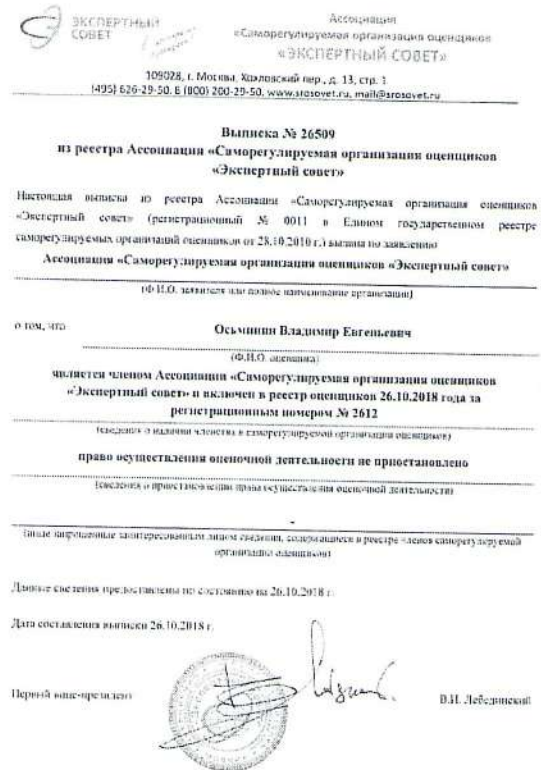
https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_so_skladom_142_m_3527852597





https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_105_m_3398313361

13.4. Копии документов оценщика и оценочной компании



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована в Федеральной регистрационной службе в качестве государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков в числе 2007 г., регистрационный № 0002.

Оценщик: Громов Алексей Владимирович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2402 № 479767, выдан 24.04.2002г.
ОВД Ленинского р-на г. Иваново
(серия, номер документа)

включен в реестр членом РООО:
« 07 » декабря 2007г., регистрационный № 001745

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 12 » мая 2017 года.

Президент: С.А. Табакова

М.П. 

0023839 8

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105006, Москва, 1-6 Восточный пер., 2А; ☎ 107076, г. Москва, 4/6-304;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 243-67-01; Факс: (499) 267-67-10; E-mail: info@roosoo.ru; http://www.roosoo.ru

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Выявляющая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу Громова Алексея Владимировича
(Ф.И.О., заявителя или полное наименование организации)
о том, что Громов Алексей Владимирович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»


и включен(а) в реестр оценщиков « 07 » декабря 2007г.
за регистрационным № 001745

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12 мая 2017 г.

Дата составления выписки « 12 » мая 2017г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков: С.А. Табакова

М.П. 

МАКС АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «ОА» (МАКС-О)
119181, г. Москва, ул. Малая Фрунзенская, д. 39, тел. (495) 730-11-01, 256-60-10
Финский пр., Пискаревский район

Адрес: 15300, г. Иваново, ул. Громова, д.16-50, тел. (4932) 58-10-80

ПОЛИС № 093-125-105343
СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан и действует с даты заключения между Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от «07 декабря 2007 г.» № 093-125-105343 на условиях Правил страхования работников-оценщиков, находящихся под воздействием законодательных актов № 124-З от 24.07.2007 г. и № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Наименование СРОО «Оценки Инсайт» Адрес: 15300, г. Иваново, ул. Громова, д. 1, кв. 6
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	на территории законодательства Российской Федерации осуществление оценок, связанных с реализацией инвестиционных (финансовых) проектов лицами, в которых оценщик или оценщик-заказчик принял участие по трудовым договорам на протяжении срока, указанного в приложении к настоящему договору, или
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	з. ущерб, loss, убыток и издержки, произошедшие вследствие нарушения, факт нарушения обязательств Страховщика по выплате Ущуба (убыт), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщика-заказчика, совершаемых в период действия настоящего договора, заключенного до срока на протяжении срока, в течение которого действует настоящий договор, в том числе выплаты третьим лицам и (или) лицам «юридическим лицам Российской Федерации» (далее «Лица») оценочной деятельности, обусловленных «исключением» оценки, либо иными действиями, являющимися нарушением в области оценочной деятельности, совершаемые в период действия настоящего Договора. При этом факт ущерба или убытка определяется в соответствии с условиями настоящего Договора, подлежащих применению в период его действия (за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством).
СТРАХОВАЯ СУММА (НЕАГРЕГАТНАЯ):	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
ФРАНКЛИТ (БЕЗУСЛОВНЫЙ):	Не установлен
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «07» декабря 2007 г. по «31» декабря 2024 г.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 000,00 (Пять тысяч) рублей 00 копеек страховая премия введена с 01 ноября 2021 г.
ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:	Директор (полномочный представитель) Иванов Дмитрий Ю.  г. Москва, 09/02/2017 М.П. 
ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:	«28» ноября 2023 г.