

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

ОТЧЕТ № 305/06/23.

Об оценке рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом Ивановской области - нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8

Срок проведения оценки: С «07» июня 2023 года по «17» июня 2023 года.

Дата составления отчета: «17» июня 2023 года.

Дата определения стоимости объекта оценки: «07» июня 2023 года.

Дата обследования объекта оценки: «16» июня 2023 года.

-ИВАНОВО 2023 ГОД -

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	26
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	37
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	73
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ	88

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 37:24:020102:55, площадь 2 678,2 м², этаж – 5 (в том числе подземных – 1), расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 37:24:020102:2, категории земель: «Земли населенных пунктов», площадь 2198 кв. м, вид разрешенного использования: «4.7 Гостиничное обслуживание», местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Иваново, ул. Батурина, дом 8РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8.

Состав объекта оценки:

Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 37:24:020102:55, площадь 2 678,2 м², этаж – 5 (в том числе подземных – 1), расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8, .

Земельный участок с кадастровым номером 37:24:020102:2, расположенный по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8.

Характеристики объекта оценки:

Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 37:24:020102:55, площадь 2 678,2 м², этаж – 5 (в том числе подземных – 1), расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8 принадлежит на праве собственности Ивановской области.

Земельный участок с кадастровым номером 37:24:020102:2, расположенный по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8 принадлежит на праве собственности Ивановской области.

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

Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 37:24:020102:55, площадь 2 678,2 м², этаж – 5 (в том числе подземных – 1), расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8 принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, дата выдачи: «01» июня 2023 года.

Земельный участок с кадастровым номером 37:24:020102:2, расположенный по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: гостиничное обслуживание (4.7), общей площадью 2198 м² принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-125784913, дата выдачи: «31» мая 2023 года.

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

Цель оценки:

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

Предпосылки стоимости:

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Специальные допущения / иные существенные допущения:

Не определялись.

Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):

«07» июня 2023 года.

Срок проведения оценки:

С «07» июня 2023 года по «17» июня 2023 года.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. При проведении настоящей оценки также не учитываются ограничения (обременения) прав на объект оценки аналогично определению кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки, в которых не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением

сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления (в случае отсутствия у оценщика такой информации).

2. Согласно заданию на оценку дата оценки: «07» июня 2023 года.

3. В описательной части характеристик объекта оценки оценщик опирался на данные Заказчика, в том числе на копии документов, предоставленные Заказчиком (см. Приложение), а также на общедоступную информацию, размещаемой в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (публичная кадастровая карта, спутниковые снимки и иные источники).

4. Предоставленной и имеющейся в открытом доступе информация об объекте оценки, рыночные данные об объектах-аналогах достаточны для осуществления оценки и составления отчета об объекте оценки по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки, в связи с чем, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете считается достоверной и рекомендуемой при разрешении споров о рыночной стоимости объекта оценки.

5. Заказчик оценки подтверждает, что предоставленная им информация достоверна и соответствует известным ему фактам, путем заверения заказчиком копий документов и материалов и (или) подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам. В случае несоответствия представленных сведений действительности, оценщик не несет ответственности за достоверность итогового результата стоимости. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости недвижимости.

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

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Федеральные стандарты оценки:

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

- федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

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

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

Обоснование применения:

Применение федеральных стандартов оценки обусловлено обязанностью оценщика соблюдать требования федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Применение при оценке стандартов и правил оценочной деятельности (СПОД) Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) обосновано тем, что оценщик является членом РОО и СПОД РОО наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

Общие понятия:

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

1. К **объектам оценки** относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе
- имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. **Стоимость** (п.7 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)») представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

1. При определении **цены** объекта оценки определяется денежная сумма, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

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

5. **Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

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

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

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

Подходы к оценке:

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

1. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

2. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

3. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки:

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

1. Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

2. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Виды стоимости:

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (п.12 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»).

1. Предпосылки стоимости включают следующее:

- 1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) дата оценки;
- 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- 5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты в настоящем федеральном стандарте оценки.

Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

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

- - рыночная стоимость;
- - равновесная стоимость;
- - инвестиционная стоимость;
- - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например,

синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в **предпосылке о ликвидации объекта оценки**. В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию. Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу.

Если в соответствии с законодательством **требуется определить рыночную стоимость** объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи.

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

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

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

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

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

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

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

Общие допущения

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;

- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;

- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.

4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

5. Аналитическое заключение достоверно лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Допущения и ограничения к проведению оценки:

1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

3. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав:

1. В целях настоящего отчёта рыночная стоимость определяется для полного (свободного от обременений) права собственности.
2. При оценке Оценщик исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
4. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
5. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
6. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
7. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

Допущения к источникам информации, использованным в Отчете:

1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки принимались по документам Заказчика, а также по информации официальных сайтов (сервисов) государственных органов (служб) РФ, таких как:

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request);
- Публичная кадастровая карта (<https://pkk.rosreestr.ru/>);
- Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (<https://dom.gosuslugi.ru/>); и прочие, информация о которых приведена в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Таким образом, для достижения цели настоящего Отчета, Оценщиком принято допущение, что имеющаяся в открытом доступе информация об объекте оценки, размещенная на сайтах (сервисах) государственных органов (служб) РФ, является достоверной и правильной.

2. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

5. Чертежи и схемы, приведенные в исследовании, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки:

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Полное наименование:

Департамент управления имуществом Ивановской области

Юридический адрес:

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

Реквизиты:

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

Сведения об оценщиках

Показатель	Специалист-оценщик	Специалист-оценщик
Фамилия, имя, отчество оценщика	Мутовкин Руслан Игоревич	Виноградова Лидия Николаевна
Местонахождение оценщика	РФ, 153000, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(915)813-94-14, E-mail: 89085600626@mail.ru	РФ, 153000, г. Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, телефон:8(908)560-06-26 E-mail: 89085600626@mail.ru
Информация о членстве в саморегулирующей организации оценщиков	Мутовкин Руслан Игоревич является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков «31» августа 2010 года за регистрационным №006831	Виноградова Лидия Николаевна является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков «02» сентября 2011 года за регистрационным № 007567
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №443880, регистрационный номер 2180, выдан «05» июня 2010 года. Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 2017, выдано «19» апреля 2013 года. Международная академия оценки и консалтинга. Программа: Оценочная деятельность. Удостоверение о повышении квалификации № 372402436580, выдано 16.05.2016 г., реестровый номер 128-2016 Институт дополнительного профессионального образования ИГХТУ Программа: Оценочная деятельность.	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 734530, регистрационный номер 2319, выдан «03» июня 2011 года. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 772401315828, выдано «12» мая 2014 года. Международная академия оценки и консалтинга. Программа: Оценочная деятельность. Удостоверение о повышении квалификации № 762404919282, выдано 14.04.2017 г., регистрационный номер 1813, Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Ярославским государственным техническим университетом» Программа: Оценочная деятельность.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 214106-035-000014 от «06» сентября 2021 года; срок действия полиса с «07» сентября 2022 года по «06» сентября 2023 года, МОФ ПАО «САК «Энергогарант»», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, Полис № 433-121121/20/0325R/776/00001/20 – 006831 от «04» июня 2020 года обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 224106-035-000014 от «26» сентября 2022 года; срок действия полиса с «27» сентября 2022 года по «26» сентября 2023 года, МОФ ПАО «САК «Энергогарант»», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, Полис № 433-121121/21/0325R/776/0000001/21 – 007567 от «10» декабря 2021 года обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности.	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 023769-1 от 02.07.2021 года.	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №028966-1 от 31.08.2021 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №028965-2 от 31.08.2021 года.
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью	Общество с ограниченной ответственностью

Показатель	Специалист-оценщик	Специалист-оценщик
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Профи»	Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Профи»
Сведения о независимости оценщика	Настоящим, оценщик Мутовкин Руслан Игоревич, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик - Мутовкин Руслан Игоревич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик - Мутовкин Руслан Игоревич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	Настоящим, оценщик Виноградова Лидия Николаевна, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик - Виноградова Лидия Николаевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик - Виноградова Лидия Николаевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
ОГРН, дата присвоение ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1123702000938, 19.01.2012 г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации налоговой службы по городу Иваново	
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим подтверждает Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Профи» полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Профи» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	РФ, 153000, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(915)813-94-14, E-mail: 89085600626@mail.ru	РФ, 153000, город Иваново, улица 10 Августа, дом №16, офис № 47, 8(908)560-06-26, E-mail: 89085600626@mail.ru
Информация о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались	
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет	11 лет

Ответственность ООО «Гарант Профи» как оценщика, застрахована в страховой компании, МОФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 234106-035-000017 от 10.01.2023 года; срок действия договора с «10» января 2023 года по «09» января 2024 года, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей).

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

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

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является государственный контракт № 25/2023 от 07.06.2023 г. на выполнение работ по определению рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом Ивановской области.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 37:24:020102:55, площадь 2 678,2 м², этаж – 5 (в том числе подземных – 1), расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8 принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, дата выдачи: «01» июня 2023 года.

Земельный участок с кадастровым номером 37:24:020102:2, расположенный по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: гостиничное обслуживание (4.7), общей площадью 2198 м² принадлежит на праве собственности Ивановской области на основании:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-125784913, дата выдачи: «31» мая 2023 года.

Адрес местоположения объекта оценки:

РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Рыночная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом: не определялось.

Рыночная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом:

Вид, назначение объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)
Нежилое здание кадастровый номер: 37:24:020102:55	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	2 678,2	22 695 067

Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом:

Вид, назначение объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная доходным подходом, (руб.)
Нежилое здание кадастровый номер: 37:24:020102:55	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	2 678,2	22 507 819

Итоговая рыночная стоимость

Итоговое заключение о рыночной стоимости составляет:

Вид, назначение объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Итоговое заключение рыночной стоимости, (руб.)
Нежилое здание кадастровый номер: Батурина, дом № 8 в том числе земельный участок кадастровый номер 37:24:020102:2, разрешенное использование: гостиничное обслуживание (4.7)	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	2 678,2	22601443
		2198	
Итого:			22 601 443

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для определения величины годовой арендной платы за нежилое здание

Рыночная стоимость объекта оценки определенная затратным подходом: не определялась.

Рыночная стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом:

Вид, назначение объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом, определенная сравнительным подходом с учетом НДС, (руб.)
Нежилое здание с кадастровым номером 37:24:020102:55	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	2 678,2	2 988 876

Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом: не определялась.

Итоговая величина годовой арендной платы за нежилое здание

Итоговое заключение величины годовой арендной платы за нежилое здание составляет:

Вид, назначение объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом с учетом НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за пользование переданным в аренду государственным имуществом без учета НДС, (руб.)	Величина годовой арендной платы за 1 м ² за пользование переданным в аренду государственным имуществом с учетом НДС, с учетом округления, (руб.)	Величина годовой арендной платы за 1 м ² за пользование переданным в аренду государственным имуществом без учета НДС, с учетом округления, (руб.)
Нежилое здание с кадастровым номером 37:24:020102:55, в том числе земельный участок кадастровый номер 37:24:020102:2), разрешенное использование: гостиничное обслуживание (4.7)	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	2 678,2	2 988 876	2 490 730	3 444	2 870

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

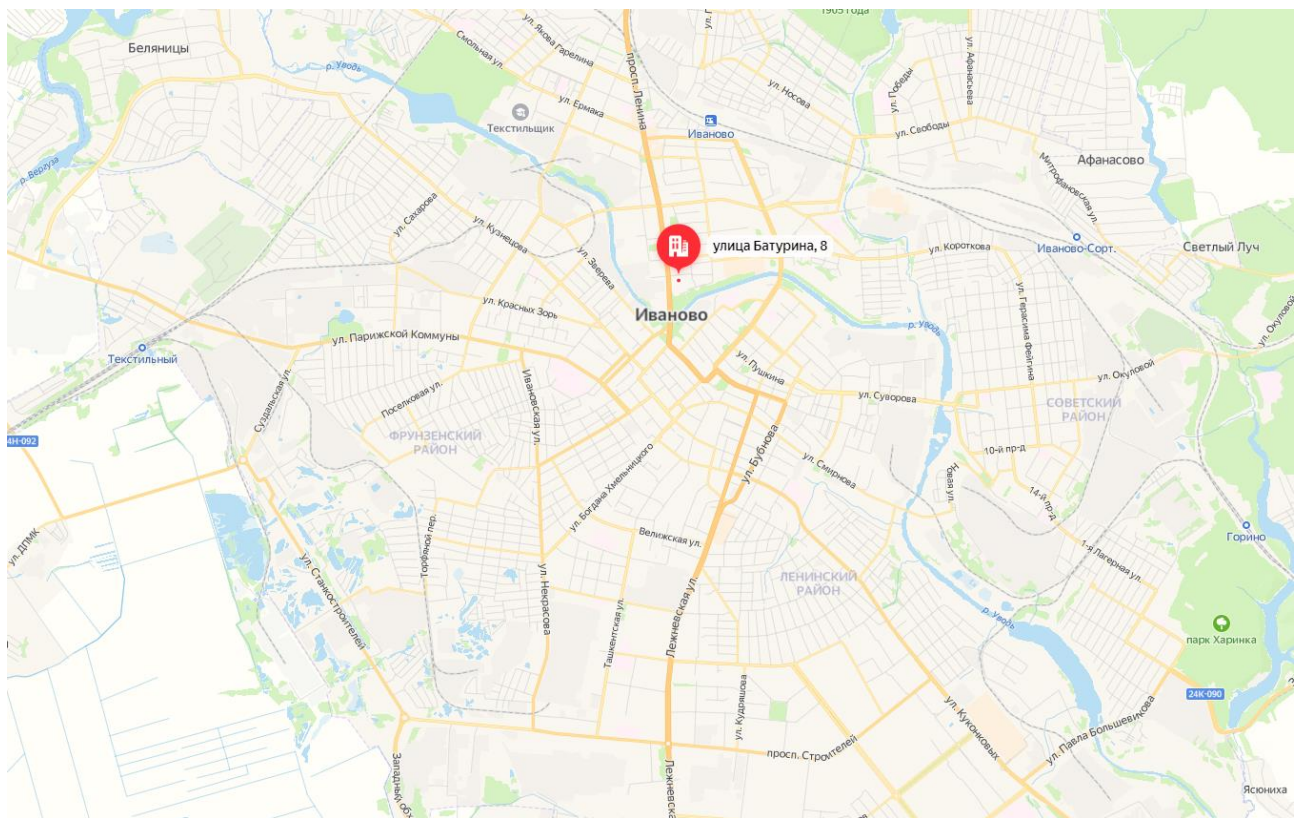
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Общая характеристика местоположения объекта оценки:	
Место нахождения объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8
Характеристика района	Историческая часть города
Транспортная доступность	Средний уровень: расположение на границе автодороги
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Расстояние до остановок общественного транспорта, (м)	До 500
Расстояние до ближайшей автодороги, (м)	До 500
Удаленность от центра города, (км)	До 5
Расстояние до автовокзала, (км)	До 10
Расстояние до ж/д вокзала, (км)	До 5
Границы окружения	Район застроен преимущественно одно-, двухэтажными зданиями жилого, административно-хозяйственного (офисы), торгового, лечебно-профилактического назначения, имеются предприятия торговли (магазины) и общественного питания (столовые)
Основной тип застройки	Застройка зданиями производственного, административно-хозяйственного, складского назначения
Основной тип зданий	Одно-, двух-, трехэтажные кирпичные, деревянные здания жилого и административно-хозяйственного, торгового назначения
Качество застройки в годах	1900- 2008 года
Полнота застройки, %	100%
Этажность застройки	Одно-, двухэтажные здания
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные и производственно-складские учреждения
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Предприятия пищевой и торговой отрасли
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Объекты повышенной опасности	Нет
Благоустройство территории	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная
Источник информации	Личный визуальный осмотр, опрос собственника
Территориально-климатическая зона	I территориальный пояс, 2 климатический район
Регион	Центральный экономический регион, Ивановская область
Сведения об имущественных правах объекта оценки:	
Вид права	Собственность
Собственник	Ивановская область
Правоустанавливающие документы	-
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:	
Ограничение (обременение права)	Отсутствуют
Сведения о физических свойствах объекта оценки:	
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций	Отсутствуют
Техническое состояние объекта, внешней отделки (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Техническое состояние здания неудовлетворительное: объект, срок эксплуатации которого с даты постройки составляет более 70 лет на дату оценки; состояние внешней отделки оценивается как неудовлетворительное, имеются потертости и трещины на стена и т.п.
Техническое состояние внутренней отделки (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Отделка средняя: отделка, выполненная с помощью недорогих отделочных материалов
Техническое состояние инженерных коммуникаций (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Качество коммуникаций неудовлетворительное: физический износ соответствует более 70%
Ремонт (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	Текущий ремонт - требуется капитальный ремонт
Сведения об износе объекта оценки:	
Физический износ (на основании визуального осмотра объекта оценки Оценщиком)	До 80%
Сведения об устареваниях объекта оценки:	
Функциональное устаревание	Отсутствует

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

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



Общая характеристика здания:	
Кадастровый (или условный) номер	37:24:020102:55
Инвентарный номер по техническому паспорту	Нет данных
Литер	Нет данных
Кадастровая стоимость, (руб.)	106 536 680,22
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Число этажей	5, в том числе подземных 1
Размещение в здании	1-2-3-4-5 этаж
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Класс качества здания	Есопom
Классификация производственно-складских помещений	Класс С
Период строительства	Нет данных
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	2 678,2
Общая площадь по наружному обмеру, (м ²)	Нет данных
Строительный объем, (м ³)	Нет данных
Высота потолков, (м)	До 4,0 м
Наличие парковки, охраны	Имеется
Вход в помещения	С улицы, свободный доступ
Озеленение	Естественное
Наличие м/п помойки	Мусоросборник
Дополнительные постройки	Имеются
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Наличие особых условий	Отсутствуют
Конструктивная схема:	
Наличие подвала	Имеется
Фундаменты	Кирпичный ленточный

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

Информация о текущем использовании объекта оценки

Общая характеристика здания:	
Нежилое здание	
Вид разрешенного использования, назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Не используется по назначению
Сегмент рынка	Рынок нежилых зданий, помещений офисного назначения

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

Юридическая (законодательная) разрешенность:

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

Физическая возможность:

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

Экономическая целесообразность:

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

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

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

- Качество предлагаемых площадей.
- Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

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

Максимальная эффективность (доходность):

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

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом

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

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

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

Описанный порядок определения максимальной стоимости земли как свободной можно проиллюстрировать следующим образом. Допустим, имеются три юридически разрешенные, физически возможные и экономически целесообразные стратегии застройки оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8:

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

Каждая из них характеризуется следующим образом:

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

участка (12/13), (руб)				
------------------------	--	--	--	--

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

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом

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

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

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

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

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

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

Каждый из них характеризуется следующим образом:

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

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

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом

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

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

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

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

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

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

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

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

Нежилые помещения офисного назначения:

Факторы	Производственные помещения	Офисные помещения	Торговые помещения
Юридическая (законодательная) разрешенность	-	+	-
Физическая возможность	+	+	-
Экономическая целесообразность	-	+	-
Максимальная доходность	-	+	+
Итого:	2	4	1

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

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

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

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

Документы и источники информации, используемых при проведении оценки:

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

Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

5. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
8. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611).
9. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2022.
10. Международные стандарты оценки 2015. Москва: СООО «Русское общество оценщиков», 2015.
11. Бейлензон Ю.В. Основы оценки недвижимости. Курс лекций. РОО.
12. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. Академия оценки, М., 1994.
13. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2е изд., перераб. и доп. М., 2010. 560 с.
14. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. М.: КНОРУС, 2007.
15. Попов Г.В. «Основы оценки недвижимости». Пятое издание. Академия оценки, М. 1995.
16. Рудгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998.
17. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: Технобалт, 1995.
18. Оценка недвижимости. 11-е изд. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л. Артеменкова. 2-е изд., испр. и доп. М., 2007. 944 с.
19. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости М.2009. – 432 с.
20. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Мирзажанов С.К., Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости. М, 2014. 752 с.
21. Варламов А.А. Комаров С.И. Оценка объектов недвижимости. Учебник. М. 2015. - 288 с.
22. Арdziнов В.Д., Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости. М, 2013. - 256 с.
23. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. Учебник СПб. 2012. - 472 с.
24. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент. Учеб. Пособие. Ростов н/Д. 2013. – 382 с.
25. CD Оценка стоимости недвижимости: Электронный учебник, Иванова Е.Н.
26. Оценка недвижимости: Учебное пособие. 3-е изд., перераб. и доп, Тепман Л.Н., Артамонов В.А. М. 2015 – 591 с.
27. Бабенко Р.В. Модели оценки недвижимости 1.1с: учебное пособие. Ростов-н/Д: Бабенко Р.В., 2012. – 360 с.

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

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

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

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, дата выдачи: «01» июня 2023 года.
- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-125784913, дата выдачи: «31» мая 2023 года.

В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическим лицам, - реквизиты юридическим лицам и балансовая стоимость объекта

Реквизиты юридического лица	Орган исполнительной власти Ивановской области, казенное учреждение «Департамент управления имуществом Ивановской области» 153002, РФ, Ивановская область, город Иваново, переулок Пограничный, дом № 18, телефон 8(4932)327237 ИНН 3728021266, КПП 370201001, ОГРН: 1023700531800
-----------------------------	--

	дата присвоения 31 мая 1991 года, Р/С 40701810100000310007 в Отделении Иваново г. Иваново, БИК №042406001, ОКТМО 24701000
Балансовая стоимость объекта оценки:	
Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 37:24:020102:55, площадь 2 678,2 м ² , этаж – 5 (в том числе подземных – 1), расположенное по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	Нет данных
Земельный участок с кадастровым номером 37:24:020102:2, расположенный по адресу: РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: гостиничное обслуживание (4.7), общей площадью 2198 м ²	Нет данных

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой гегемонии и неоколониальной экспансии США и других стран Запада второй половины 20-го века, но необеспеченной реальным ростом производства и экономик этих стран. Финансовое доминирование Запада обеспечивалось полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся 21-е столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные и политические конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, крупнейшего обладателя земельных и других природных ресурсов. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать своим санкциям. Эти действия направлены на полное экономическое и политическое удушение России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы, социальной сферы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории России. Разжигание национальной розни в бывших советских республиках: Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, неонацистский переворот на Украине и снабжение украинского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации в других странах и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов и рынков, стагфляция и огромный госдолг, отраслевые дисбалансы и необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов стран Запада.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной расчетной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, отбирают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, заставили международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с

Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшей материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, наблюдая, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, политическое, экономическое) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменению сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%).

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-

специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период с начала 2021 – 3 кв. 2022 года отмечен высокий рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 42%,
- квартир вторичного рынка – на 32%,
- индивидуальных домов – на 29%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 10%.

Но военные события на Украине повлияли на спрос сдерживающее и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 года заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры в новостройке с высокой степенью готовности или на вторичном рынке.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В течение 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы:

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в

условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

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

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

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

Социально-экономическое и политическое состояние Ивановской области

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

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

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

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

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

Социально-экономическое развитие региона за 2020 год характеризуется следующими позитивными тенденциями¹: индекс промышленного производства составил 100,3%, объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» вырос на 6,7%, оборот розничной торговли - на 3,7%, оборот общественного питания - на 12,1%, объем платных услуг, оказанных населению области - на 2,5%, ввод жилых домов - на 4,7%, реальные располагаемые денежные доходы населения - на 6,5%,; среднемесячная номинальная заработная плата - на 15,5% и реальная заработная плата - на 7,6%, объем инвестиций в основной капитал - на 2,9%; уровень безработицы снизился до 1,1% к экономически активному населению.

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

Промышленное производство

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

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

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

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

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

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

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

Добыча полезных ископаемых

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

Обрабатывающие производства

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

Крупнейшими предприятиями текстильной промышленности являются: ОАО ХБК «Шуйские ситцы», ООО «ХБК «Навтекс», ЗАО «Кинешемская ПТФ», ООО Отделочная фабрика «Возрождение», ОАО «Фурмановская прядильно-ткацкая фабрика № 2», ООО ТК «Красная Талка», ООО ПП «Красный Октябрь», ООО «Самойловский Текстиль», ООО «Тейковская текстильная компания», ООО «Родники – Текстиль», ООО «Ветка-Текстиль», ЗАО «Шуйская суконная фабрика».

¹ <http://www.ivanovoobl.ru/materials.aspx?part=898>

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

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

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

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

Инвестиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Строительство

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

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

Потребительский рынок

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

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

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

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

Доля продаж на розничных рынках и ярмарках составила за рассматриваемый период 4,8% от общего объема оборота розничной торговли. Удельный вес сетевых торговых структур в общем объеме оборота розничной торговли занимал 21,5%. Оборот розничной торговли торговых сетей за 2020 год составил 28,4 млрд. рублей, что на 7,5% больше, чем за 2019 год в сопоставимых ценах.

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

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

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

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

Уровень жизни населения

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

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

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

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

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

Сельское хозяйство

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

Валовая продукция сельского хозяйства



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости

Оцениваемое нежилое здание принадлежит к сегменту рынка низкокласных офисных объектов недвижимости.

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

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

Основными ценообразующими факторами для объектов недвижимости являются:

- Фактор масштаба (строительный объем, общая площадь).
- Фактор местоположение.
- Фактор совокупного износа.
- Фактор класса качества здания.
- Фактор класса конструктивной системы.
- Фактор на дополнительные улучшения.
- Скидки на торг.

- Текущая доходность.
- Нормы прибыли предпринимателя.
- Периоды окупаемости инвестиций.

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

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

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

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

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

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

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

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

Объекты недвижимости: анализ рынка продаж

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

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

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

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

Наибольшей популярностью на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона в марте 2023 года пользуются небольшие нежилые помещения торгового назначения и общественного питания - 60%. Общая площадь таких торговых помещений не превышала 300 м². Цены предложения колебались от 10000 до 100000 рублей за 1 м².

Помещения общественного питания - кафе, баров и ресторанов на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона в марте 2023 года предлагаются в основном с площадями в среднем 100-200 м², максимум до 500 м². Цены предложения колебались от 10000 до 100000 рублей за 1 м².

Офисные помещения на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона в марте 2023 года предлагаются в основном с небольшими площадями в среднем 40-70 м², максимум до 100 м². Цены предложения колебались от 10000 до 100000 рублей за 1 м².

Площадь предлагаемых производственных помещений на рынке нежилкой недвижимости Ивановского региона колеблется от 100 до 5000 м². В марте 2023 года наиболее часто предлагались площади от 200 до 800 м². Цены предложения колебались от 300 до 30000 рублей за 1 м².

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

Тип объекта недвижимости	Предлагаемая площадь, (м ²)	Цены предложения в марте 2023 года, (руб./м ²)
Торгового назначения	100-300	10000-100000
Общественного питания	100-500	10000-100000
Офисного назначения	40-100	10000-100000
Производственно-промышленного и складского назначения	100-5000	300-30000

Объекты недвижимости: анализ рынка аренды

Рынок аренды за последний год развивался очень энергично.

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

1. увеличение емкости рынка аренды к концу 2023 года;
2. упрощение прохождения сделок по аренде.

Преобладающее число сдаваемых нежилых помещений находится в Октябрьском и Фрунзенском районе города Иваново, в городах Кинешма, Палех, Плес, Юрьеvec, Тейково, Фурманов и Ивановском районе Ивановской области. Площадь помещений для сдачи в аренду в марте 2023 года колеблется в пределах от 50 до 2000 м². Наиболее пользующимися спросом являются помещения торгового назначения, общественного питания и офисного назначения площадью от 50 до 300 м² в центре и приближенных к центру районов города.

Стоимость аренды 1 м² общей площади нежилых общественных помещений торгового назначения (магазины) в марте 2023 года на рынке нежилкой недвижимости Ивановского региона на день оценки составляет от 200 до 1000 рублей в месяц.

Стоимость аренды 1 м² общей площади нежилых помещений общественного питания - кафе, баров и ресторанов в марте 2023 года на рынке нежилкой недвижимости Ивановского региона на день оценки составляет от 200 до 1000 рублей в месяц.

Стоимость аренды 1 м² общей площади нежилых общественных помещений административно-хозяйственного назначения – офисы, в марте 2023 года на рынке нежилкой недвижимости Ивановского региона на день оценки составляет от 200 до 1000 рублей в месяц.

Стоимость аренды 1 м² общей площади нежилых производственных помещений промышленного, складского назначения, в марте 2023 года на рынке нежилкой недвижимости Ивановского региона на день оценки составляет от 50 до 300 рублей в месяц.

Тип объекта недвижимости	Предлагаемая площадь, (м ²)	Аренда в марте 2023 года, (руб./м ² /месяц)
Торгового назначения	100-300	200-1000
Общественного питания	100-500	200-1000
Офисного назначения	40-100	200-1000
Производственно-складского назначения	200-5000	50-300

Земельные участки: анализ рынка аренды

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

Вывод по проведенному анализу рынка недвижимости

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

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

Тенденции рынка недвижимости

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

Вывод о степени ликвидности объекта оценки

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

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

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

1. наличие и величина спроса: спрос и предложение носят единичный характер;
2. эластичность спроса: слабо эластичный;
3. местоположение объекта оценки с точки зрения прохождения людского потока и транспортной доступности: оцениваемое нежилое офисное здание расположено на границе с одной из центральных автодорог областного центра, с высоким уровнем транспортной доступности, имеют свободный доступ;
4. состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для коммерческого использования: оцениваемое нежилое офисное здание имеет неудовлетворительное техническое состояние, отделка Есопот, для коммерческого использования функционально пригодно;
5. наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов: на оцениваемое нежилое офисное здание имеется в наличии и в полном соответствии вся правоустанавливающая и техническая документация;
6. площадь объекта оценки (количество объектов): оцениваемое нежилое офисное здание имеет большую площадь до 3000 м², которая на рынке нежилой недвижимости Ивановского региона пользуются средним спросом.
7. потенциальные покупатели, условия продажи: потенциальными покупателями оцениваемого нежилого офисного здания могут быть любые юридические или физические лица без ограничений, условия продажи – типичные рыночные.

Обоснование нормального срока экспозиции

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

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

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Этапы оценки:

В соответствии с федеральными стандартами оценки, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

Анализ достаточности и достоверности информации

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

Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

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

1. Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа:

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + ПВС * (1 - И_{\Sigma}),$$

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

PC – рыночная стоимость;

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

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений;

И_Σ - суммарный износ;

И_{физ} – физический износ;

У_{фун} – функциональное устаревание;

У_э – экономическое (внешнее) устаревание.

В соответствии с ФСО: «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

В соответствии с ФСО: затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

1.методом сравнения продаж;

2.методом валового рентного мультипликатора.

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

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

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

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

Доходный подход

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки: величины годовой арендной ставки нежилого здания

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

Идеальным представляется тот вариант определения стоимости объекта оценки, когда применяются все три подхода к оценке собственности. Однако, в реальных условиях нередко возникает ситуация, при

которой, в силу объективных обстоятельств, Оценщик вынужден отказаться от использования одного (и даже двух) подходов.

Затратный подход

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

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

1. Определение уменьшения полезности объекта недвижимости в результате износа:

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + ПВС * (1 - И_{\Sigma}),$$
$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{\text{Физ}})(1 - У_{\text{Фун}})(1 - У_{\text{Э}}), \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость;

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

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений;

И_Σ - суммарный износ;

И_{Физ} – физический износ;
У_{Фун} – функциональное устаревание;
У_Э – экономическое (внешнее) устаревание.

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

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

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

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

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости дал следующие результаты: информации о значениях параметров, влияющих на качество и цену проданных (либо представленных к продаже) объектов, сопоставимых с оцениваемым по объемам передаваемых прав

собственности и аренды на земельный участок, финансовым условиям, условиям продажи, уровню технического состояния, технологии строительства основных конструктивных элементов, даты продажи, условиям местонахождения и др., - достаточно для объективных выводов о стоимости величины годовой арендной ставки нежилого здания.

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

Доходный подход

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. выбор единицы сравнения;
2. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
3. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
5. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
6. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор единицы сравнения

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

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

Определение элементов сравнения

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. местоположение и окружение;
2. целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
3. физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
4. транспортная доступность;
5. инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

6. условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
7. условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
8. обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
9. изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

По данным рекламно-информационного еженедельника «Из первых рук», «Частник» (сайты: www.chastnik.ru); данным агентств недвижимости города Иваново для оцениваемого земельного участка объектами сравнения являются аналогичные земельные участки:

Объекты сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м ² земельного участка		
Дата оценки		«07» июня 2023 года		
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_107sot_promnaznacheniya_2172474971	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_promnaznacheniya_2236723688	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot_promnaznacheniya_2855953350
Дата получения информации	-	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года
Юридические права и ограничения:				
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Разрешенное использование, назначение	Гостиничное обслуживание (4.7)	Для коммерческого использования	Для индустриального использования	Для коммерческого использования
Сервитуты	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия оплаты	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года
Общая характеристика земельного участка:				
Площадь земельного участка, (м ²)	2198	1070	8500	1400
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 97	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Поляковой, дом № 85	РФ, Ивановская область, город Иваново, пер. Милиции
Характеристика района	Историческая часть города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Транспортная доступность	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Неблагоприятные условия окружающей среды	Шумовой мешок, загазованность в пределах ПДУ	Шумовой мешок, загазованность в пределах ПДУ	Шумовой мешок, загазованность в пределах ПДУ	Шумовой мешок, загазованность в пределах ПДУ
Объекты повышенной опасности	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Улучшения земельного участка	Участок не занят	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси в пределах 1 км	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси в пределах 1 км	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси в пределах 1 км	Шоссе, автобусные маршруты, маршрутное такси в пределах 1 км
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные учреждения	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные учреждения	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные учреждения	Предприятия торговли, общественного питания, административно-хозяйственные учреждения
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Технические условия - наличие инженерных сетей	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют
Цена предложения без учета НДС, (руб)	-	9 800 000	26 900 000	9 500 000
Цена предложения без учета НДС, (руб/м²)	-	9 159	3 165	6 786

Определение корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Объем передаваемых прав на оцениваемый земельный участок:

Разница в стоимости между оцениваемым земельным участком и сопоставимыми объектами определяется разницей в объемах передаваемых прав. Права собственности, долгосрочной и краткосрочной аренды имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги подразумевают право собственности (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на целевое назначение:

Разница в стоимости между оцениваемым земельным участком и сопоставимыми объектами определяется разницей в целевом назначении, разрешенном использовании. Различные виды целевого назначения и разрешенного использования имеют различную стоимость. Корректировка на основании справочника (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 год, таблицы № 82, стр. 198).

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналога № 2 оцениваемого земельного участка равна 1,61=+61%, так как оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования – Гостиничное обслуживание (4.7), под объекты торговли, а объект-аналог № 2 имеет вид разрешенного использования – для индустриального использования.

Корректировка на финансовые условия:

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи:

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

Корректировка на условия оплаты:

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов:

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка равна -10,2% (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 год, таблицы № 121, стр. 253).

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи:

В нашем случае для определения корректировки - процентной поправки по данному фактору был использован метод прямого анализа характеристик.

Расчет поправки на дату продажи/ дату предложения:

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта велик (более 6 месяцев), то используется следующая формула: $P\% = I_{\text{до}}/I_{\text{дпа}}$, где $P\%$ - поправка на дату продажи / дату предложения; $I_{\text{до}}$ - индекс роста цен на СМР на эффективную дату оценки объекта недвижимости; $I_{\text{дпа}}$ – индекс роста цен на СМР на дату совершения сделки с аналогом (дату продажи/ дату предложения).

Если срок между датой продажи аналогов и эффективной датой оценки объекта невелик (до 6 месяцев), то ситуация на рынке недвижимости остается стабильная и поэтому можно вывести среднеарифметический прирост цен:

$$P\% = \left(1 + \frac{ПП}{100\%} \right)^n, \text{ где периодический прирост цен (ПП) в среднем } 1\%.$$

Поскольку в расчетах используется объективная рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение:

В нашем случае для определения корректировки согласно справочника Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 год, таблицы № 14, стр. 81.

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов № 1,2,3 оцениваемого земельного участка, равна 1/0,87=1,15=+15%, так как объект оценки расположен в исторической части города, а объекты-аналоги № 1,3 расположены в спальном районе города.

Корректировка на транспортную доступность:

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

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют средний уровень транспортной доступности.

Корректировка на инфраструктуру:

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

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаково развитую социальную инфраструктуру.

Корректировка на технические условия:

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

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют в наличии одинаковые технические условия.

Корректировка на масштаб:

Поправка на площадь земельных участков согласно справочника Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 год, таблицы № 46, стр. 105.

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналога № 2 оцениваемого земельного участка равна 1,28=+28%, так как объект оценки имеет площадь до 0,1-0,5 га, а объект-аналог № 2 имеет площадь до 0,5-1,0 га.

Корректировка на наличие благоустройства прилегающей территории:

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

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковое благоустройство прилегающей территории.

Корректировка на особенности экологии района:

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

В нашем случае корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка, равна нулю, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют удовлетворительную экологию.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

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

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

где

- K – искомый коэффициент;
- n – номер аналога;
- S_{1...n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
- S₁ – сумма корректировок 1-ого аналога;
- S₂ – сумма корректировок 2-ого аналога;
- S_n – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	25,2	114,2	25,2
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,79872	0,46685	0,79872
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,06429		
Весовые коэффициенты, (%)	38,7	22,6	38,7

Корректировка цен

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м² земельного участка		
Цена предложения, (руб/м²)	-	9 159	3 165	6 786
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	9 159	3 165	6 786
Разрешенное использование, назначение	Гостиничное обслуживание (4.7)	Для коммерческого использования	Для индустриального использования	Для коммерческого использования
Корректировка, (%)	-	0	+61	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	9 159	5 096	6 786
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	9 159	5 096	6 786
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	9 159	5 096	6 786
Условия оплаты	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	9 159	5 096	6 786
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	8 225	4 576	6 094
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	8 225	4 576	6 094
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом № 97	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Поляковой, дом № 85	РФ, Ивановская область, город Иваново, пер. Милиции
Характеристика района	Историческая часть города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Корректировка, (%)	-	+15	+15	+15
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	9 458	5 262	7 008
Транспортная доступность	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень	Средний уровень
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	9 458	5 262	7 008
Технические условия	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	9 458	5 262	7 008
Площадь земельного участка, (м ²)	2198	1070	8500	1400
Корректировка, (руб)	-	0	+28	0
Скорректированная цена, (руб/м²)	-	9 458	6 736	7 008
Благоустройство прилегающей территории (наличие деревьев, лесные/декоративные/плодовые), газон, ландшафтный дизайн, освещение)	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана	Асфальтированные подъездные пути, тротуары, освещение, озеленение, парковка, охрана
Корректировка, (%)	-	0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, (руб/м ²)	-	9 458	6 736	7 008
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб/м ²)	-	9 458	6 736	7 008
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	25,2	114,2	25,2
Весовые коэффициенты, %	-	38,7	22,6	38,7
Итоговая стоимость 1 м ² объекта оценки без учета НДС, (руб)	7 895	-	-	-

Определение обоснованной рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта недвижимости	Площадь земельного участка, (м ²)	Местоположение объекта недвижимости	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом без учета НДС, (руб)
Земельный участок, кадастровый номер 37:24:020102:2	2198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	17 353 210

Определение обоснованной рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельного участка

Наименование объекта недвижимости	Площадь земельного участка, (м ²)	Местоположение объекта недвижимости	Коэффициент капитализации, % ²	Рыночная стоимость земельного участка объекта недвижимости без учета НДС, (руб)	Рыночная стоимость права на заключение договора аренды земельным участком объекта недвижимости без учета НДС, (руб)
Земельный участок, кадастровый номер 37:24:020102:2	2198	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	12,8	17 353 210	2 221 211 ³

² Справочник Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 год, таблицы № 102, стр. 223.

³ 17 353 210*0,128=2 221 211

Сравнительный подход

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

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

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

Выбор метода внесения корректировок

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

где:

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

П% - процентная поправка.

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

Обоснование выбора объектов-аналогов

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

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м ² объекта недвижимости		
Дата оценки		«07» июня 2023 года		
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_254_m_2599931046	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1923_m_3018185118	https://www.avito.ru/novotalitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_441.8_m_2539330284
Дата получения информации	-	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое здание	Нежилые помещения производственного назначения	Нежилые помещения производственного назначения	Нежилые помещения производственного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, город Батурина, дом № 8	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Станко, д. 36	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Станкостроителей, д. 1	РФ, Ивановская область, с. Ново-Галицы, ул. Новинская, 4
Характеристика района	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Физические характеристики объекта:				
Общая площадь по внутреннему обмеру, (м ²)	2 678,2	254,0	1 923,0	441,8
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет	Сведений о принадлежности к памятнику нет
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций неудовлетворительное	Техническое состояние зданий хорошее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка отсутствует, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Отсутствует	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения,	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения,	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения,

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Число этажей	5	1	1	1
Расположение помещения в здании	1-2-3-4-5 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Транспортная доступность	Высокий уровень	Высокий уровень	Высокий уровень	Высокий уровень
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена предложения, (руб.)	-	3 500 000	19 230 000	7 900 000
Цена предложения, (руб./м²)	-	13 780	10 000	17 881

Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек»: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 105, стр.170).

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

Вид использования и (или) зонирование:

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

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

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

Местоположение объекта:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, табл. 39, стр. 80).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого здания равна $1/0,88=1,14=+14\%$, так как объекты-аналоги № 1,2,3 расположены в спальном районе города, а оцениваемый объект недвижимости расположен в исторической части города.

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

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

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 1 оцениваемого нежилого здания равна $0,6=-40\%$, так как объект-аналог имеет площадь 125-300 м², а оцениваемый объект недвижимости имеет площадь более 1500 м².

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога № 3 оцениваемого нежилого здания равна $0,7=-30\%$, так как объект-аналог имеет площадь 300-750 м², а оцениваемый объект недвижимости имеет площадь более 1500 м².

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

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

$$П = С_о / С_а, \text{ где}$$

П% - корректировка на класс качества здания;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на техническое состояние здания, качество внутренней отделки и инженерных коммуникаций. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы 93, стр. 152).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого здания равна $0,80=-20\%$, так как объекты-аналоги № 1,2,3 имеют удовлетворительное состояние, а оцениваемый объект недвижимости - неудовлетворительное.

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

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания равна 0%, так как объекты-аналоги имеют инженерных коммуникаций в здании (отопления), как и оцениваемый объект.

Корректировка на расположении в здании (этаж). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 129, стр. 219.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого помещения равна нулю, так как объекты-аналоги расположен на 1-2 этажах, как и оцениваемый объект недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

где

K – искомый коэффициент;

n - номер аналога;

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

S₁ – сумма корректировок 1-ого аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-ого аналога;

S_n – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	83,6	43,6	73,6
Сумма корректировок приведенная к единице 1/(1+S _i)	0,54466	0,69638	0,57604
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	1,81708		
Весовые коэффициенты, (%)	30,0	38,3	31,7

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

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м² объекта недвижимости		
Цена предложения, (руб./м²)	-	13 780	10 000	17 881
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	13 780	10 000	17 881
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	13 780	10 000	17 881
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	13 780	10 000	17 881
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	13 780	10 000	17 881
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-9,6	-9,6	-9,6
Скорректированная цена, (руб.)	-	12 457	9 040	16 164
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое здание	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)		12 457	9 040	16 164
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Станко, д. 36	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Станкостроителей, д. 1	РФ, Ивановская область, с. Новоталицы, ул. Новинская, 4
Характеристика района	Историческая часть города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Корректировка, (%)	-	+14	+14	+14
Скорректированная цена, (руб.)	-	14 201	10 306	18 427
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м ²)	2 678,2	254,0	1 923,0	441,8
Корректировка, (%)	-	-40	0	-30
Скорректированная цена, (руб.)	-	8 521	10 306	12 899
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	8 521	10 306	12 899
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	8 521	10 306	12 899
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций неудовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка отсутствует, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	-20	-20	-20
Скорректированная цена, (руб.)	-	6 817	8 244	10 319
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Отсутствует	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения, слаботочные системы, система противопожарной безопасности, система охранной безопасности
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	6 817	8 244	10 319
Расположение помещения в здании	1-2-3-4-5 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб.)	-	6 817	8 244	10 319
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)	-	6 817	8 244	10 319
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./м²)	-	6 817	8 244	10 319
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	83,6	43,6	73,6
Весовые коэффициенты, (%)	-	30,0	38,3	31,7
Итоговая стоимость 1 м² объекта оценки, (руб.)	8 474	-	-	-

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

Вид, назначение объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)
Нежилое здание кадастровый номер: 37:24:020102:55	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	2 678,2	22 695 067

Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$V = \text{ЧОД} / R0$$

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

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

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

Ставки сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

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

V_0 - начальная ставка аренды за квадратный метр сопоставимого объекта;

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

Adj_n - поправки на различные характеристики сопоставимых объектов.

Расчет наиболее вероятной ставки арендной платы.

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

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

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

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

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость арендной платы за 1 м ² объекта недвижимости в месяц			
Дата оценки	«07» июня 2023 года			
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_30_m_3202448635	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1_m_3186615690	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_6_m_2464272182
Дата получения информации	-	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года
Юридические права и ограничения:				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое здание	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр. Шереметевский, дом № 95	РФ, Ивановская область, город Иваново, пер. Семеновского, дом № 10	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр. Строителей, д. 25
Характеристика района	Историческая часть города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Физические характеристики объекта:				
Общая арендуемая площадь по внутреннему обмеру помещения, (м ²)	2 678,2	30,0	1,0	6,0
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий предельное, отделка средняя, качество коммуникаций неудовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Отсутствует	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Число этажей	5	1	1	2
Расположение помещения в здании	1-2-3-4-5 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути,	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути,	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути,

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	асфальтированная парковка, озеленение естественное	асфальтированная парковка, озеленение естественное	асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Удовлетворительная	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м²/ месяц)	-	100	100	167

Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

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

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

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

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

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

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 105, стр.170).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания равна - 8,7%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

Вид использования и (или) зонирование:

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

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

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

Местоположение объекта:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, табл. 39, стр. 80).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого здания равна $1/0,88=1,14=+14\%$, так как объекты-аналоги № 1,2,3 расположены в спальном районе города, а оцениваемый объект недвижимости расположен в исторической части города.

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

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого здания равна нулю, так как оцениваемый объект имеет возможность быть арендован разной площадью. Оценщик счел возможным данную корректировку не применять.

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

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

$$P = Co / Ca, \text{ где}$$

P% - корректировка на класс качества здания;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наличие свободного доступа к объекту. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, таблицы № 30, стр. 119).

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

Корректировка на наличие отдельного входа. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, таблицы № 346, стр. 157).

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

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого здания равна нулю, так как объекты-аналоги расположен 1-2-3-4-5 этаже в здании, как и оцениваемый объект.

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

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

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

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

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:

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

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

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

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

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

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

где

K – искомый коэффициент;
 n - номер аналога;
 $S1 \dots n$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
 $S1$ – сумма корректировок 1-ого аналога;
 $S2$ – сумма корректировок 2-ого аналога;
 Sn – сумма корректировок n -ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	49,7	49,7	49,7
Сумма корректировок приведенная к единицы $1/(1+S_i)$	0,6680	0,6680	0,6680
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,004		
Весовые коэффициенты, (%)	33,33	33,33	33,34

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость арендной платы за 1 м² объекта недвижимости в месяц		
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м ² / месяц)	-	100	100	167
Юридические права и ограничения:				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	100	100	167
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	100	100	167
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	100	100	167
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	100	100	167
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-8,7	-8,7	-8,7
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	91	91	152
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое здание	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	91	91	152
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр. Сосневский, дом № 1Б	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Окуловой, дом № 61АК1	РФ, Ивановская область, город Иваново, 30 мкр, д. 21
Характеристика района	Историческая часть города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Корректировка, (%)	-	+14	+14	+14
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	104	104	174
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м ²)	2 678,2	30,0	1,0	6,0
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	104	104	174

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Класс качества здания	Есопом	Есопом	Есопом	Есопом
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	104	104	174
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	104	104	174
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций неудовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	-27	-27	-27
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	76	76	127
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Отсутствует	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	76	76	127
Наличие свободного доступа к объекту	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	76	76	127
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	76	76	127
Расположение помещения в здании	1-2-3-4-5 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	76	76	127
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	76	76	127
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м ² / месяц)	-	76	76	127
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	49,7	49,7	49,7
Весовые коэффициенты, (%)	-	33,33	33,33	33,34
Средневзвешенная ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м ² / месяц)	93	-	-	-

Этап 2. Определение годовой арендной платы

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

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

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

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

12 – количество месяцев.

Вид, назначение объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Арендная плата в месяц, (руб./м2)	Арендная плата в год, (руб./м ²)
Нежилое здание кадастровый номер: 37:24:020102:55	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	2 678,2	93	1 116

Этап 3. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход (ПВД) определяется по формуле:

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

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

S объекта оценки – площадь объекта оценки в м².

Вид, назначение объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Арендная плата в год, (руб./м2)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)
Нежилое здание кадастровый номер: 37:24:020102:55	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	2 678,2	1 116	2 988 871

Этап 4. Определение эффективного валового дохода (ЭВД)

Эффективный валовой доход (ЭВД) определяется по формуле:

$$ЭВД = ПВД * K_3 * K_с, \text{ где}$$

K₃ - коэффициент загрузки площадей.

K_с - коэффициент сбора платежей.

$$K_3 = 1 - K_{нд}, \text{ где}$$

K_{нд} - коэффициент недоиспользования.

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

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

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

N_a - общее число арендных периодов в году.

$$K_с = 1 - K_n, \text{ где}$$

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

Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов класса С и ниже составляет 13,2% (Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблица № 3, стр. 31).

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

Вид, назначение объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	K ₃	K _с	Эффективный валовой доход (ЭВД), (руб.)
Нежилое здание кадастровый номер: 37:24:020102:55	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	2 678,2	2 988 871	0,868	1	2 594 340

Этап 5. Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

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

$$ЧОД = ЭВД - \sum ОР, \text{ где}$$

$\sum ОР$ – сумма операционных расходов.

Операционные расходы делятся:

Условно-постоянные расходы:

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

Условно-переменные расходы:

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

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

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

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

Определение операционных расходов:

Вид, назначение объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Потенциальный валовой доход (ПВД), (руб.)	Операционные расходы, (%)	Операционные расходы, (руб.)
Нежилое здание кадастровый номер: 37:24:020102:55	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	2 678,2	2 988 871	17,8	532 019

Определение чистого операционного дохода (ЧОД):

Вид, назначение объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Эффективный валовой доход, (руб.)	Операционные расходы, (руб.)	Чистый операционный доход, (руб.)
Нежилое здание кадастровый номер: 37:24:020102:55	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	2 678,2	2 594 340	532 019	2 363 321

Этап 6. Определение ставки капитализации

Объекты офисного назначения имеют ожидаемую текущую доходность на ближайшие 5 лет в размере 10,5% (Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, табл. № 22, стр. 60).

Ставка капитализации равен 10,5%.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

Вид, назначение объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Чистый операционный доход, (руб.)	Ставка капитализации, (%)	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная доходным подходом, (руб.)
Нежилое здание кадастровый номер: 37:24:020102:55	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	2 678,2	2 363 321	10,5	22 507 819

Расчет рыночной стоимости величины годовой арендной ставки

Сравнительный подход

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

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

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

Выбор метода внесения корректировок

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

5.экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

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

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

где:

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

П% - процентная поправка.

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

Обоснование выбора объектов-аналогов

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

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

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения	Стоимость арендной платы за 1 м ² объекта недвижимости в месяц			
Дата оценки	«07» июня 2023 года			
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_30_m_3202448635	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1_m_3186615690	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_6_m_2464272182
Дата получения информации	-	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года
Юридические права и ограничения:				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое здание	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Местоположение объекта	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр. Шереметевский, дом № 95	РФ, Ивановская область, город Иваново, пер. Семеновского, дом № 10	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр. Строителей, д. 25
Характеристика района	Историческая часть города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Физические характеристики объекта:				
Общая арендуемая площадь по внутреннему обмеру помещения, (м ²)	2 678,2	30,0	1,0	6,0
Класс качества здания	Econom	Econom	Econom	Econom
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий предельное, отделка средняя, качество коммуникаций неудовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Отсутствует	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Число этажей	5	1	1	2
Расположение помещения в здании	1-2-3-4-5 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие дополнительных улучшений	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути,	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути,	Освещение, асфальтированные тротуары, асфальтированные подъездные пути,

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	подъездные пути, асфальтированная парковка, озеленение естественное	асфальтированная парковка, озеленение естественное	асфальтированная парковка, озеленение естественное	асфальтированная парковка, озеленение естественное
Особенности экологии района	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Удовлетворительная	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м²/ месяц)	-	100	100	167

Обоснование корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

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

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

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

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

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

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, таблицы № 105, стр.170).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого нежилого здания равна - 8,7%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

Вид использования и (или) зонирование:

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

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

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

Местоположение объекта:

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 год, табл. 39, стр. 80).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого здания равна $1/0,88=1,14=+14\%$, так как объекты-аналоги № 1,2,3 расположены в спальном районе города, а оцениваемый объект недвижимости расположен в исторической части города.

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

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого здания равна нулю, так как оцениваемый объект имеет возможность быть арендован разной площадью. Оценщик счел возможным данную корректировку не применять.

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

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

$$P = Co / Ca, \text{ где}$$

P% - корректировка на класс качества здания;

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

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

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

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

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

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

Pкс% - корректировка на класс конструктивной системы здания;

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

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

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

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

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

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

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

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

Наличие свободного доступа к объекту. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, таблицы № 30, стр. 119).

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

Корректировка на наличие отдельного входа. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. с численностью менее 500 тыс. человек»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, таблицы № 346, стр. 157).

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

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов № 1,2,3 оцениваемого нежилого здания равна нулю, так как объекты-аналоги расположен 1-2-3-4-5 этаже в здании, как и оцениваемый объект.

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

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

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

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

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью:

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

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

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

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

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

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

где

K – искомый коэффициент;
 n - номер аналога;
 $S1 \dots n$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
 $S1$ – сумма корректировок 1-ого аналога;
 $S2$ – сумма корректировок 2-ого аналога;
 Sn – сумма корректировок n -ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	49,7	49,7	49,7
Сумма корректировок приведенная к единицы $1/(1+S_i)$	0,6680	0,6680	0,6680
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,004		
Весовые коэффициенты, (%)	33,33	33,33	33,34

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость арендной платы за 1 м² объекта недвижимости в месяц		
Ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м ² / месяц)	-	100	100	167
Юридические права и ограничения:				
Ограничения срока и условий продления договора аренды	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год	Договор аренды заключается на один год
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	100	100	167
Регистрация договора аренды	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	100	100	167
Условия назначения ставок арендной платы	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда	Чистая аренда
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	100	100	167
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года	Июнь 2023 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	100	100	167
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-8,7	-8,7	-8,7
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	91	91	152
Вид использования и (или) зонирование	Нежилое здание	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	91	91	152
Местоположение	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	РФ, Ивановская область, город Иваново, пр. Сосневский, дом № 1Б	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Окуловой, дом № 61АК1	РФ, Ивановская область, город Иваново, 30 мкр, д. 21
Характеристика района	Историческая часть города	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города
Корректировка, (%)	-	+14	+14	+14
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	104	104	174
Физические характеристики объекта:				
Площадь объекта недвижимости (м ²)	2 678,2	30,0	1,0	6,0
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	104	104	174

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Класс качества здания	Есопом	Есопом	Есопом	Есопом
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	104	104	174
Класс конструктивной системы здания	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)	КС-1 (материал стен – кирпичные/бетонные)
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	104	104	174
Техническое состояние объекта, внешней и внутренней отделки, инженерных коммуникаций	Техническое состояние зданий неудовлетворительное, отделка средняя, качество коммуникаций неудовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное	Техническое состояние зданий среднее, отделка средняя, качество коммуникаций удовлетворительное
Корректировка, (%)	-	-27	-27	-27
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	76	76	127
Инженерные коммуникации и специальные конструкции	Отсутствует	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения	Система отопления, система холодного водоснабжения, система канализации, система вентиляции, система электроснабжения
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	76	76	127
Наличие свободного доступа к объекту	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	76	76	127
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	76	76	127
Расположение помещения в здании	1-2-3-4-5 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	76	76	127
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м²/ месяц)	-	76	76	127
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная ставка арендной платы, (руб./м ² / месяц)	-	76	76	127
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	-	49,7	49,7	49,7
Весовые коэффициенты, (%)	-	33,33	33,33	33,34
Средневзвешенная ставка арендной платы без учета коммунальных услуг, (руб./м ² / месяц)	93	-	-	-

Определение обоснованной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом

Вид, назначение объекта недвижимости	Местоположение объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Рыночная стоимость величины ежемесячной арендной платы объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)	Рыночная стоимость величины годовой арендной платы единого объекта недвижимости определенная сравнительным подходом, (руб.)
Нежилое здание кадастровый номер: 37:24:020102:55	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	2 678,2	249 073	2 988 876

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования

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

Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:

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

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

$$X = \sum X_i * W_i, \text{ где:}$$

- X - искомая средняя взвешенная величина;
- X_i - стоимостной показатель, полученный в результате расчетов стоимости объекта оценки i -тым подходом;
- W_i - значение удельного веса, присвоенного i -тому подходу.

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

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

Обоснование выбора использованных весов

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

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

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

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

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

V_1, V_2 - стоимость объекта, определенная соответственно сравнительным и доходным подходами, в рублях;

Q_1, Q_2 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Согласование результатов

№	Подходы оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Средневзвешенная стоимость
1	Нежилое здание с кадастровым номером: 37:24:020102:55	-	22 695 067	22 507 819	22 601 443
	в том числе земельный участок с кадастровым номером: 37:24:020102:2	-	17 353 210	-	17 353 210
		-	22 695 067	22 507 819	22 601 443

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Вид, назначение объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)
Нежилое здание с кадастровым номером: 37:24:020102:55, в том числе земельный участок с кадастровым номером: 37:24:020102:2, разрешенное использование: гостиничное обслуживание (4.7)	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	2 678,2	22 601 443
Итого:			22 601 443

Обоснование выбора использованных весов для расчета величины годовой арендной платы стоимости объекта оценки – нежилого здания

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

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

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

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

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

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

Q₁, Q₂ – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Согласование результатов

№	Подходы оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Средневзвешенная стоимость
1	Нежилое здание с кадастровым номером: 37:24:020102:55, в том числе земельный участок с кадастровым номером: 37:24:020102:2, разрешенное использование: гостиничное обслуживание (4.7)	0	2 988 876	0	2 988 876
		0	2 988 876	0	2 988 876

Заключение о рыночной стоимости величины годовой арендной платы стоимости объекта оценки – нежилого здания:

Вид, назначение объекта оценки	Местоположение объекта оценки	Общая площадь объекта оценки, (м ²)	Согласованная рыночная стоимость величины годовой арендной платы объекта оценки с учетом НДС, (руб.)	Согласованная рыночная стоимость величины годовой арендной платы объекта оценки без учета НДС, (руб.)
Нежилое здание с кадастровым номером: 37:24:020102:55, в том числе земельный участок с кадастровым номером: 37:24:020102:2, разрешенное использование: гостиничное обслуживание (4.7)	РФ, Ивановская область, город Иваново, улица Батурина, дом № 8	2 678,2	2 988 876	2 860 932
Итого:			2 988 876	2 860 932

Директор ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»  Мutowкин Р.И.

Специалист-оценщик ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»  Мutowкин Р.И.

Специалист-оценщик ООО «ГАРАНТ ПРОФИ»  Виноградова Л.Н.

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Оценщики:

Действительный Член Ассоциации «Русского
Р.И. Мутовкин

Действительный Член Ассоциации «Русского
Л.Н. Виноградова



ПРИЛОЖЕНИЕ

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

Приложение 1







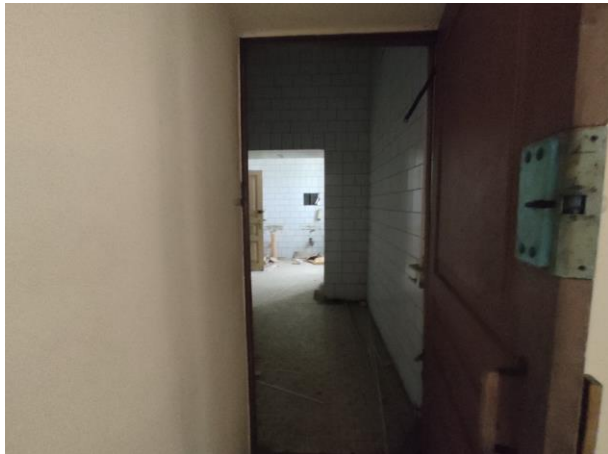






















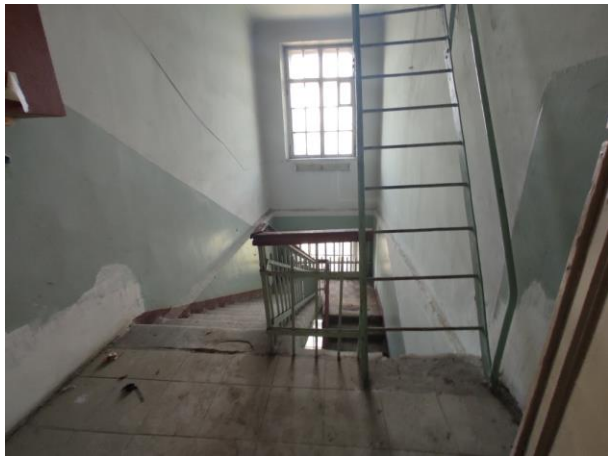
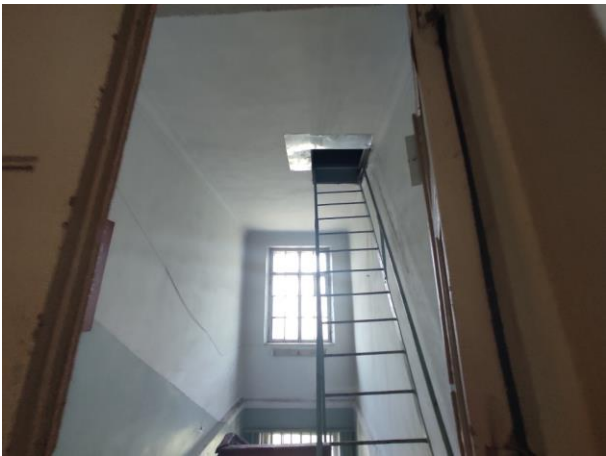






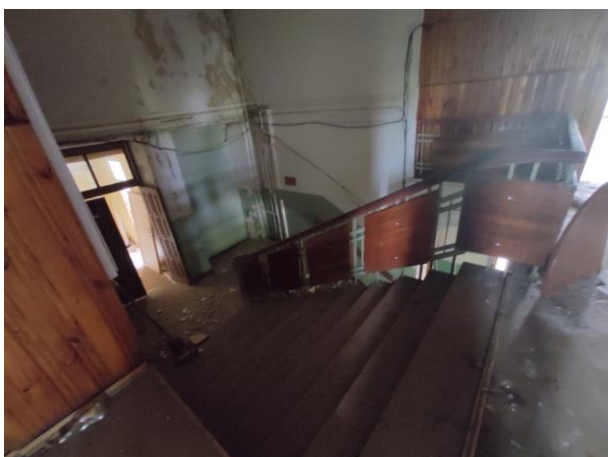

















Приложение 2

Земельные участки | Участок 10 | Участок 85 | Участок 14 | Почта Mail | Работодатель | WhatsApp | Публичная | Батюрина | Кабестроп | Оценка имущества | ГБУ ИО Ц... | Скачать файл

https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_107sot_promnaznacheniya_2172474971



9 800 000 Р

915 888 Р за сотку

Об участке

Площадь: 10.7 сот.

Расположение

Ивановская область, Иваново, ул. Кузнецова, 97
р-н Фрунзенский [Показать карту](#)

Описание

Добрый день, Уважаемые предприниматели!

На сегодняшний день, удачных, отвечающих всем требованиям участков сравнительно немного. Основные критерии, на которые ориентируется покупатель, перед тем как заключить договор купли-продажи земельного участка, это относительная близость, хорошая подъездная дорога, наличие коммуникаций и благоприятное окружение. Говоря о принципах ценообразования, надо отметить, что цена каждого конкретного участка земли определяется индивидуально в зависимости от множества характеристик: местоположения, удаленности от центра, ландшафта и рельефа местности, наличия коммуникаций, категории земельного участка и перспективности его использования, загруженности трассы и т.д.

Сегодня мы предлагаем Вам рассмотреть покупку участка, расположенного в городе Иваново, по улице Кузнецова, 97. Кадастровый номер 37:24:040504:648

Нахождение объекта на 1 линии оживленной улицы говорит о востребованности его месторасположения.

Участок в собственности.

Ивановская область, Иваново, ул. Кузнецова, 97

8 910 667-06-27

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаете?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Центр недвижимости ПРАКТИКА
Агентство
На Авито с марта 2012
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Андрей Сергеевич

Центр недвижимости ПРАКТИКА
ЦН ПРАКТИКА

Земельные участки | Участок 10 | Участок 85 | Участок 14 | Почта Mail | Работодатель | WhatsApp | Публичная | Батюрина | Кабестроп | Оценка имущества | ГБУ ИО Ц... | Скачать файл

https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_promnaznacheniya_2236723688

26 900 000 Р

316 471 Р за сотку
или предложите свою цену

Об участке

Площадь: 85 сот.

Расположение

Ивановская область, Иваново, ул. Поляковой, 85
р-н Фрунзенский [Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок площадью 85 соток, для размещения производственно-складских зданий и сооружений.

Участок находится недалеко от центра города, рядом с улицей Кузнецова, по адресу: г. Иваново, ул. Поляковой, д. 85.

К участку имеются благоустроенные подъездные пути. Имеются все коммуникации, наличие свободных мощностей. Кадастровый номер 37:24:040201:812 Категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - для производственной деятельности. Все документы готовы к сделке, имеется ГПЗУ. Никаких запретов, залогов и обременений. От собственника.

№ 2236723688 · 9 июня в 14:36 · 1953 просмотра (+6 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Просмотрено

8 49331 7-00-84

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаете?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

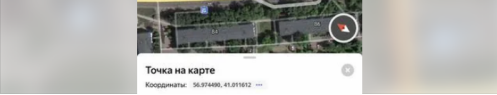
Марина
Агентство
На Авито с июня 2014
Завершено 18 объявлений
[Реквизиты проверены](#)

[8 объявлений пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

Земельные x Участок 10 x Участок 85 x Участок 14 x Почта Mail x Раблер/и x WhatsApp x Публикац x батурина x Кадростро x Оценка им x ГБУ ИО Ц x Скачать ф x +

https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot_promnaznacheniya_2855953350



9 500 000 Р
678 571 Р за сотку
или предложите свою цену

8 915 831-51-49

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

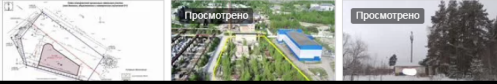
Об участке
Площадь: 14 сот.

Расположение
Ивановская область, Иваново, пер. Милиции
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Описание
Хорошие подъездные пути.

№ 2855953350 · 8 июня в 15:57 · 676 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления




Продам помещение свободн x Свободного назначения, 1923 x Свободного назначения, 4416 x Производственно-складская п x Производство, 120 м² в Ивано x Свободного назначения, 250 м² x +


https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_254_m_2599931046

О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 254 м²
Этаж: цокольный

Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

3 500 000 Р 
13 780 Р за м²

8 902 241-12-06

«ЭТАЖИ-Иваново»
Компания 
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Мария

Расположение
Ивановская область, Иваново, ул. Станко, 36
р-н Фрунзенский [Показать карту](#)

Описание
Продается коммерческое помещение 254 кв.м свободного назначения в цокольном этаже нового дома по адресу ул.Станко,36

- Отдельный вход со двора, есть разрешение на организацию отдельного входа с улицы.
- Расположено в районе пл.Победы, высокий пешеходный и транспортный трафик.
- Отличные подъездные пути для любого транспорта.
- Удобная парковка
- Без отделки

Помещение находится на цокольном этаже в жилом новом 13-и этажном доме в центре города. Помещение без отделки, требует ремонта, в части помещения пол выложен плиткой. Все коммуникации проведены (вода, канализация, центральное отопление, электричество).

Данное помещение идеально подойдет для организации любого вида деятельности (торговля, оказание услуг и пр.) Также можно организовать арендный бизнес и использовать как долговременные инвестиции.
Доп. описание: черновая отделка Номер в базе: 8494486. Район: Центральный.

Продам помещение свободн... x Свободного назначения, 1923 x Свободного назначения, 441.8 x Производственно-складская п... x Производство, 120 м² в Ивано... x Свободного назначения, 250 м... x

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_254_m_2599931046

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 254 м²
Этаж: цокольный

Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

Расположение

Ивановская область, Иваново, ул. Станко, 36
р-н Фрунзенский

Показать карту

Описание

Продается коммерческое помещение 254 кв.м свободного назначения в цокольном этаже нового дома по адресу ул.Станко,36

- Отдельный вход со двора, есть разрешение на организацию отдельного входа с улицы.
- Расположено в районе пл.Победы,высокий пешеходный и транспортный трафик.
- Отличные подъездные пути для любого транспорта.
- Удобная парковка
- Без отделки

Помещение находится на цокольном этаже в жилом новом 13-и этажном доме в центре города. Помещение без отделки,требует ремонта.в части помещения пол выложен плиткой.Все коммуникации проведены(вода,канализация,центральное отопление,электричество).

Данное помещение идеально подойдет для организации любого вида деятельности(торговля,оказание услуг и пр.)Также можно организовать арендный бизнес и использовать как долгосрочные инвестиции.

Доп. описание: черновая отделка Номер в базе: 8494486 . Район: Центральный.

3 500 000 Р 13 780 Р за м²

8 902 241-12-06

«СТАЖИ-Иваново»
Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Мария

Продам помещение свободн... x Свободного назначения, 1923 x Свободного назначения, 441.8 x Производственно-складская п... x Производство, 120 м² в Ивано... x Свободного назначения, 250 м... x

https://www.avito.ru/novo-talitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_441.8_m_2539330284

Описание

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 441.8 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 15 кВт
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Расположение

Ивановская область, Ивановский р-н, Новоталицкое сельское поселение, с. Ново-Талицы, Новинская ул., 4

Показать карту

Описание

СРОЧНО! Продается жилой дом с возможностью развернуть производство в 10 км от г. Иванова, в 4 км от Новоталиц.

На участке 20 сот. есть возможность развернуть все необходимое.

Большой дом площадью более 400 кв.м с монолитным фундаментом и межэтажными перекрытиями из железобетонных плит.

Подготовлен под покраску "короед"

Крыша металлочерепица.

Вода из скважины.

Отопление от электродкотла, но есть проект на газ.

Внутри дома просторно и тепло.

Цокольный этаж площадью более 170 кв.м запроектирован под производство: пищевое, швейное и др. Заведено электричество 380 В. Также есть отдельное здание (используется как магазин-кафе-пекарня).

Все строения зарегистрированы в Росреестре.

Оперативный показ и все подробности при встрече на месте.

Звоните!

7 900 000 Р 17 881 Р за м²

8 910 950-30-82

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

"ОБОРОНА" агентство недвижимости
Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Антон

Снять комн... x Свободно... x Офис 1 м² x Свободно... x Выходные... x Работер/и... x (2) Whats... x Публики... x шульский р... x Каблостро... x Оценка ил... x ГБУ/ИО Ц... x Сканы фи... x

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_30_m_3202448635

3 000 Р в месяц

100 Р в месяц за м², без залога

8 980 680-95-37

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: **есть**
Общая площадь: 30 м²
Этаж: 1

Отделка: **офисная**
Тип аренды: **прямая**
Арендные каникулы: **есть**
Платежи включены: **коммунальные**

Расположение

Ивановская область, Иваново, Шереметевский пр-т, 95
р-н Октябрьский [Показать карту](#)

Описание

ТЦ "Кристалл" сдает в аренду помещения на 1-ом и 2-ом этаже пл. от 8кв.м до 30кв.м., с оплатой только ком. услуг. Имеются помещения с подводом гор., хол., водой с хорошим ремонтом под услуги. А так же предоставляется под юридический адрес.

О здании

Тип здания: **торговый центр**
Парковка: **на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта**

№ 3202448635 · 13 июня в 19:30 · 4454 просмотра (+99 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Снять комн... x Свободно... x Офис 1 м² x Свободно... x Выходные... x Работер/и... x (2) Whats... x Публики... x шульский р... x Каблостро... x Оценка ил... x ГБУ/ИО Ц... x Сканы фи... x

https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1_m_3186615690

100 Р в месяц

1 200 Р в год за м², залог 100 Р или предложите свою цену

8 961 119-81-50

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще сдайте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга

О помещении

Общая площадь: 1 м²
Аренда части: **возможна**
Этаж: 1
Отделка: **офисная**

Планировка: **кабинетная**
Тип аренды: **прямая**
Арендные каникулы: **есть**
Платежи включены: **коммунальные**

Расположение

Ивановская область, Иваново, пер. Семеновского, 10
р-н Фрунзенский [Показать карту](#)

Описание

Сдам помещения площади 30, 15 16, 10 метров, офисная планировка., 1 этаж, вход через кофейню, охрана, видео наблюдение, под офис, услуги, Репетиторство, студию маникюра, танца и прочее. Плата по согласованию, с учётом платежей (от 500 рублей) помещение свободно. Можно по частям. Кабинет 16 метров с окном в торговый зал, идеально подойдёт под ТОРГОВЛЮ например, косметика, ланчере, конфеты, колбаса или другими товарами (кроме красок и химии) , одежда, обувь. Помещение в самом центре города, хороший ремонт, комфортные условия.

О здании

Тип здания: **административное здание**
Парковка: **на улице, бесплатная**

№ 3186615690 · 15 июня в 21:05 · 1596 просмотров (+31 сегодня) [Пожаловаться](#)

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 6 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 6.5 м

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: эксплуатационные

Расположение

Ивановская область, Иваново, пр-т Строителей, 25
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

Описание

В ТРК "Ясень" сдаются места под торговые острова в прикассовой зоне ГМ Лента
Площадь - от 6 кв.м.
Арендная ставка - по договоренности.
Ежедневный трафик от 15 000 до 22 000 человек/день.
Невысокая цена, отлично подойдет для открытия первого проекта.

О здании

Тип здания: торговый центр
Удаленность от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 1200

1 000 Р в месяц ▾

167 Р в месяц за м², залог 1 000 Р
или предложите свою цену

8 915 810-98-16

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Еще сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ТРК Ясень
Компания
На Авито с июня 2022



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Светлана

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
01.06.2023г.	
Кадастровый номер:	37:24:020102:55
Номер кадастрового квартала:	37:24:020102
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 968; Инвентарный номер 24:401:001:010597230; Условный номер 37-37-01/118/2009-796
Местоположение:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Батурина, д. 8
Площадь:	2678.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1928
Кадастровая стоимость, руб.:	106536680.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:020102:2
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	гостиничное обслуживание (4.7)

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 3094B7974B3CAE1F07A34CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
01.06.2023г.	
Кадастровый номер:	37:24:020102:55
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Солодова Екатерина Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

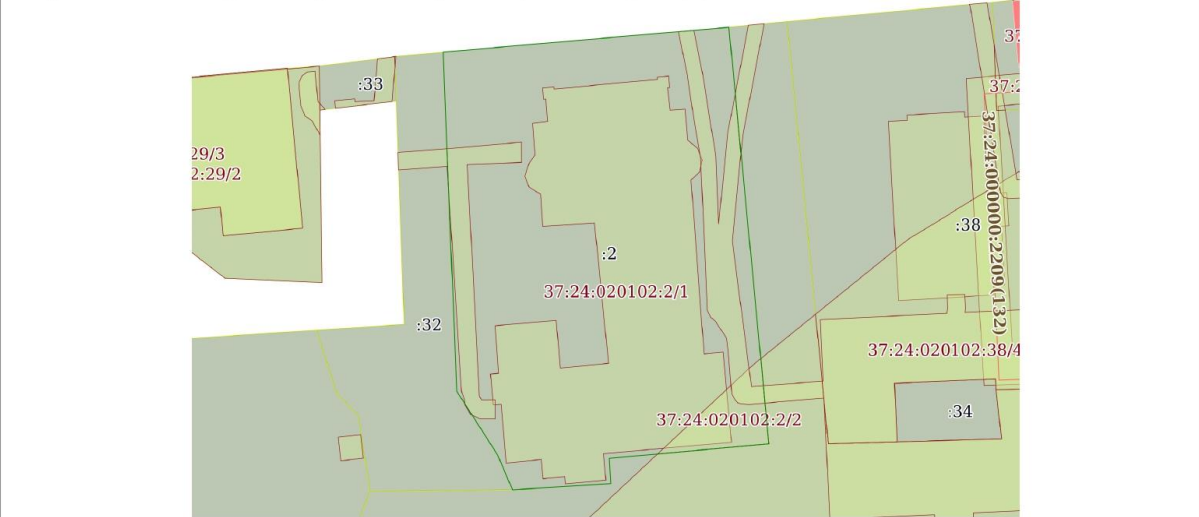
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 3094B7974B3CAE1F07A34CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
01.06.2023г.		
Кадастровый номер:	37:24:020102:55	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 37-37-01/281/2009-661 19.01.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A34CFAD8FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
01.06.2023г.		
Кадастровый номер:	37:24:020102:55	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:600	Условные обозначения:	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A34CFAD8FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.05.2023г. поступившего на рассмотрение 31.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-125784913			
Кадастровый номер:	37:24:020102:2		
Номер кадастрового квартала:	37:24:020102		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2001		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Иваново, ул. Багурина, дом 8.		
Площадь, м2:	2198		
Кадастровая стоимость, руб:	15795025.82		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37:24:000000:1653, 37:24:020102:55		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Гостиничное обслуживание (4.7)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мусин Дмитрий Николаевич, действующий(ая) на основании документа "" ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974813A5AE1F07A31C5FAD8FA78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 2 Лист 2


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

Сведения о зарегистрированных правах

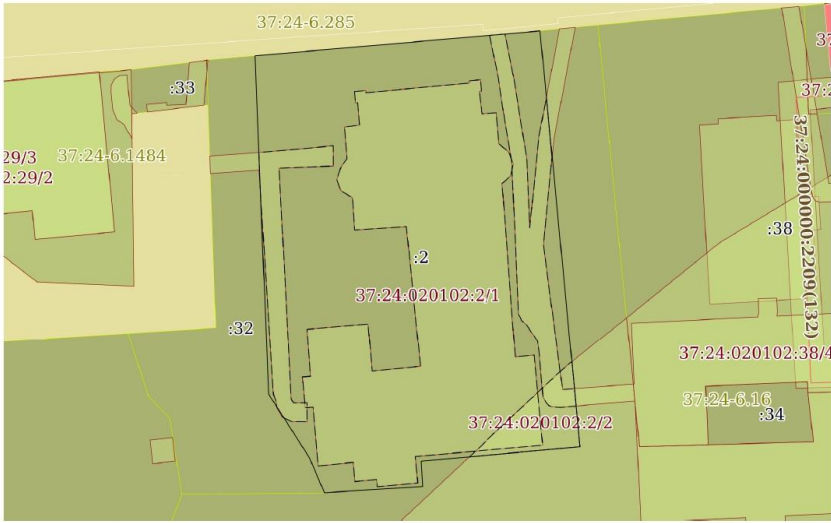
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-125784913			
Кадастровый номер:	37:24:020102:2		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ивановская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37-37-01/229/2010-262 14.09.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974813A5AE1F07A31C5FAD8FA78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-125784913			
Кадастровый номер:		37:24:020102:2	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A34CFAD6FA78 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31.05.2023г. № КУВИ-001/2023-125784913			
Кадастровый номер:		37:24:020102:2	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A34CFAD6FA78 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 006831 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователи и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 006831 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правитель) и Страхователь (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
 - 1.1. Мутовкин Руслан Игоревич
Паспортные данные: Сер. 2416 №826696 выдан Отделом УФМС России по Ивановской области в Фрунженском Р-не г. Иваново (код подразделения - 370-002) 20.08.2016
Адрес регистрации: 153000, Ивановская область, г. Иваново, ул. Пашевская, д. 7, вл./оф. 13
 - 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1), в лице (от имени страхового возмещения и сумм страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 119977, г. Москва, ул. Ляпуновская, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2013 г., эл. адрес: roib-nisk@ingos.ru, тел: (495) 936-7777
 - 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в лице (от суммы страхового возмещения и сумм страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 784-09-99, факс: (495) 782-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
 - 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 - 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предоставления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
 - 4.1. По настоящему Договору страхования случай является установленный актами и законами силу решения арбитражного суда или признаний Страхователя с письменного согласия Страхователя 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
 - 4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):
 - 5.1. С «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 - 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенного Страхователем в течение срока истовой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕГРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:
 - 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
 - 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
 - 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
 - 8.2. Лимит ответственности в страховом Расходе на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
 - 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
 - 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховая премия третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считает надлежащим исполнением своего обязательства по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия блага-корреспондента – за счет получателя.
 - 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СО СТРАХОВЩИКИ:
От Страховщиков:
(Печатью отдела страхования финансовых результатов профессиональных рисков
Адрес: Москва, ул. Ляпуновская, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2013 г., эл. адрес: roib-nisk@ingos.ru, тел: (495) 936-7777)
СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование»

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Мутовкин Руслан Игоревич





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 007567 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва
Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 007567 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования «Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. **Виноградова Лидия Николаевна**
Паспортные данные: Сер. 2403 №972044 выдан ОВД Октябрьского р-на г. Иваново (код подразделения - 372-001) 25.09.2003

2. СОСТРАХОВЩИКИ:
2.1. СПАО «Ингострах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петлинка, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.; эл. адрес: prof-mak@ingos.ru, тел. (495) 956-77-77
2.2. АО «Альфа-Страхование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г.; тел. (495) 788-09-99; факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. Страхователь несет ответственность по настоящему договору на протяжении всего срока действия настоящего Договора. Страхователь несет ответственность по обязательствам, связанным с исполнением законодательного, Регистративский 1 расходом и имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением законодательного, Регистративский 1 расходом Страхователя на его защиту при введении дел в судебный и арбитражный процессы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предоставления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный аудиторским в соответствии с решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований страховой федеральной стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности. Саморегулирующей организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предоставления требований (имущественных претензий) третьим лицам.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):
5.1. С «04» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке предусмотренном настоящим Договором.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, завершенные Страхователем в течение срока новой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:
7.1. В суммах страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

9. ФРАНШИЗА:
8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2, стр.1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в соответствии со статьей 14 Гражданского Кодекса РФ, Страхователь считается надлежащим исполнителем своего обязательства по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет страхователя, комиссия банка-корреспондента за счет получателя.
10.2. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается не аннулированным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
СОСТРАХОВЩИКИ:
От Состраховщика
(Начальник отдела страхования физических и профессиональных рисков
Александр С. Ю. на основании Доверенности № 0953761-1/19 от 08.07.2019 от
СПАО «Ингострах» и № 8787205 от 14.06.2020 г. от АО «Альфа-Страхование»)

Виноградова Лидия Николаевна



