



# **ВАШ Эксперт**

## **Независимая оценка имущества**

153000, Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 34, 2 этаж  
тел. (4932)34-45-48, 8-920-671-00-91, e-mail: v-expert@list.ru  
[www.v-experto.ru](http://www.v-experto.ru)

### *Отчет №26/04-21*

*Об оценке нежилых помещений,  
расположенных по адресу: Ивановская область, г  
Иваново, ул. Красных Зорь, д. 14*

Дата оценки: 23 апреля 2021 года  
Дата составления отчета: 23 апреля 2021 года  
Заказчик: ООО «Бизнес-Движение»

**Иваново 2021 г.**



## Содержание:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ.....	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	20
8. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	34
9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	37
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	48
11. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
12. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	52



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	26/04-21
Дата составления отчета об оценке	23 апреля 2021г.

### 1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №19/03-21 от 23.03.2021 года, заключенный между оценщиком и заказчиком.

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	- нежилое помещение, общей площадью 1014 кв.м, кад. № 37:24:040213:1083, этажность – подвал, 1 этаж; - нежилое помещение, общей площадью 21,6 кв.м, кад. № 37:24:040213:1082, этажность – 1 этаж
Адрес объектов оценки	Ивановская область, г. Иваново, ул. Красных Зорь, д. 14

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Затратный подход	не применялся (см. обоснование отказа в п. 8.4 настоящего отчета)	не применялся (см. обоснование отказа в п. 8.4 настоящего отчета)
Сравнительный подход	13 568 891,70 руб.	617 131,22 руб.
Доходный подход	13 493 442,86 руб.	444 565,03 руб.

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости помещения с кад. № 37:24:040213:1083	13 531 000 (тринадцать миллионов пятьсот тридцать одна тысяча) рублей
Итоговая величина рыночной стоимости помещения с кад. № 37:24:040213:1082	531 000 (пятьсот тридцать одна тысяча) рублей

### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Итоговая стоимость может быть использована только по предполагаемому использованию.
2. Величина итоговой стоимости действительна только на дату оценки.
3. Итоговая величина стоимости объекта оценки относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости с частью объекта является неправомерным.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	- нежилое помещение, общей площадью 1014 кв.м, кад. № 37:24:040213:1083, этажность – подвал, 1 этаж; - нежилое помещение, общей площадью 21,6 кв.м, кад. № 37:24:040213:1082, этажность – 1 этаж Адрес: Ивановская область, г. Иваново, ул. Красных Зорь, д. 14
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации и каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки состоит из двух нежилых помещений
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность. Собственник – ООО «Бизнес-Движение» (источник данных: Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.11.2020 г.)
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих	Собственность. <u>Обременения (ограничения) прав: Ипотека в силу закона</u>



прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах: 1. Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.11.2020 г.
Предполагаемое использование результатов оценки	Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком оценки в целях определения начальной цены продажи имущества на торгах в процедуре конкурсного производства Заказчика. В связи с этим результат оценки может быть использован только по предполагаемому использованию.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться стоимость	Не указывать (выполнение п. 30 ФСО №7 – не требуется)
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	23 апреля 2021 г
Допущения на которых должна основываться оценка	Общие допущения и ограничительные условия приведены в разделе 4 настоящего отчета.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. Сведения о заказчике

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Движение» (ООО«Бизнес-Движение»)
Реквизиты	Юр.адрес: 153000, г. Иваново, пр. Ленина, д. 9 ОГРН: 1153702019129, Дата присвоения ОГРН: 10.09.2015, ИНН: 3702117485

#### 3.2. Сведения об оценщике

<b>Фамилия Имя Отчество</b>	Шмелева Ирина Николаевна, тел. 89109906561, e-mail: 89109906561@mail.ru Адрес местонахождения: Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 34
<b>Документ, удостоверяющий личность</b>	серия 2407 №329057 выдан Отделением УФМС России по Ивановской области в Ивановском районе 27.09.2007 г.
<b>Членство в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», г. Москва, пер. Хохловский, д. 13, стр. 1. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 000557, регистрационный № 0557. Дата внесения в реестр: 16.01.2012г.
<b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки</b>	- Диплом ПП № 241762, регистрационный №000721 выдан 29.06.2011г. ГОУ ВПО «Ивановский государственный архитектурно-строительный университет». - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность» №772401315880 выдано НОУ ВПО «МАОК», регистрационный №2198 от 16.04.2015 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №005696-1 от 16.03.2018г
<b>Страхование гражданской ответственности</b>	Гражданская ответственность <i>Шмелевой Ирины Николаевны</i> при осуществлении профессиональной деятельности застрахована с 01.06.2020г по 31.05.2023г в САО «ВСК» (страховой полис №2000SB4002436 от 31.05.2020г), страховая сумма: 300 000 руб
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	9 лет
<b>Сведения о юридиче-</b>	ООО «ВАШ Эксперт»



ском лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ВАШ Эксперт» ОГРН 1183702010216, дата присвоения 25 мая 2018 года, фактический адрес: г. Иваново, пр. Ленина, д. 34, 2 этаж, юридический адрес: г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 57.
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Профессиональная деятельности застрахована с 18.06.2020 г по 17.06.2021 г в АО «АльфаСтрахование» (страховой полис №4091R/776/00023/20 от 11.06.2020 г), страховая сумма: 5 000 000 руб.
Привлеченные для проведения оценки (составления отчета об оценке) специалисты	Не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Требование о независимости выполнено.

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

<b>Общие допущения</b>	<p>Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия, отраженные в задании на оценку (договор №19/03-21 от 23.03.2021 года), 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.</p> <p><u>Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:</u></p> <p>1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.</p> <p>2. Предполагается, что правовые аспекты объекта, подлежащего оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или</p>
------------------------	---



<p><b>Общие ограничительные условия</b></p>	<p>федерального уровня на имущество, входящее в состав предприятия, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.</p> <p>Имущественные права рассматриваются свободными от обременения и иных ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.</p> <p>3. Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективного использования имущества, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.</p> <p>4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.</p> <p>5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра либо изучения представленной документации.</p> <p>6. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника и должное управление предприятием, как в период проведения оценки, так и в будущем.</p> <p>7. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным, экологическим и прочим нормам.</p> <p><u>Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:</u></p> <p>1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.</p> <p>Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к имущественным единицам целиком и любое их разделение на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.</p> <p>2. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.</p> <p>3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к предприятию, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцени-</p>
---	---



	<p>ваемого имущества.</p> <p>4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности.</p> <p>5. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.</p> <p>6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.</p>
--	--

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **5.1. Законы, нормативные документы и источники информации**

#### **Законы и нормативные документы**

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

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611).
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные советом Ассоциации оценщиков «ЭС»

#### **Обоснование применения**

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

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

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

Формулировка основных понятий и определений, используемых в оценке, приведена в подразделе 5.2 настоящего отчета.

Последовательность действий при определении стоимости объекта оценки приведена в подразделе 5.3 настоящего отчета.

#### **Другие источники**

Работа по оценке выполнялась с применением других нормативных документов и специальной литературы. В ходе оценки также использовались документы, устанавливающие количественные и качественные



характеристики объекта оценки и иные источники информации, перечень которых приведен в подразделе 5.4 отчета.

## 5.2. Применяемые понятия и определения

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

### Общие понятия оценки

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

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
4. Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
7. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
8. Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
9. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

### Подходы к оценке

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

1. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.
2. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных



на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

3. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

**Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки**

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

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

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

**Виды стоимости**

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

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

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

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

2. Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законода-



тельства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2002, №4, ст. 251; №12, ст. 1093 №46, ст. 4537; 2003, №2, ст. 167; №9, ст. 805; 2004, №35, ст. 3607; 2006, №2, ст. 172; №31 ст. 3456; 2007, №7, ст. 834; №29, ст. 3482; №31, ст. 4016; 2008, №27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281 №.29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880 № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871 № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52 № 10, ст. 1418).

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

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

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

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

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

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

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.

4. Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

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

Согласно ст.3 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98г (с изменениями и дополнениями от 13.07.2015г), под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо определенная в случаях, предусмотренных ст. 24.19 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98г.

#### **Дополнительные понятия и определения, используемые в оценке**

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

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

*Недвижимость (объект недвижимости)* включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью. *Недвижимое имущество* включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным



документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее маркетинга, призванного обеспечить достижение цены, отвечающей ее *рыночной стоимости*, требуется более длительный период времени. Для этого характерно более продолжительное время экспозиции, отсутствие рынка «спот» (рынка, на котором товары имеются в наличии для немедленной продажи), а также комплексный характер и большое разнообразие рынков и объектов имущества, что обуславливает необходимость услуг профессиональных оценщиков и стандартов оценки.

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

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

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

*Полная стоимость воспроизводства (затраты воспроизводства)* – затраты создания возможной (виртуальной) новой копии существующего объекта оценки с использованием того же строительного проекта и аналогичных строительных материалов.

*Стоимость* - является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров или услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

*Стоимость замещения* - расчетная величина *затрат на создание объекта* с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время.

*Цена* является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является совершившимся фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателей и продавцов уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы «приписать» этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и/или продавцом при конкретных обстоятельствах. Колебания цен во времени являются результатом действия общих и специфических экономических и социальных воздействий. Об-



щие воздействия могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Обладающие своими собственными движущими силами, специфические воздействия (например, технологические изменения) могут приводить к сдвигам в *спросе* и *предложении* и к значительным изменениям цен.

### 5.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

#### Этапы оценки

В соответствии с п. 16. федерального стандарта оценки ФСО № 1, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

### 5.4. Перечень источников информации, используемых при проведении 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.

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

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

1. Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.11.2020 г.

#### Источники информации, используемые при проведении оценки

1. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) информационный сайт <http://www.gks.ru>.
2. Объявления о продаже аналогичных объектов, Интернет- сайты: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и прочие.

#### Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература

3. Официальный сайт газеты «Из рук в руки» [www.irr.ru](http://www.irr.ru)
4. Официальный сайт газеты «Частник» [www.chastnik.ru](http://www.chastnik.ru)
1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299).



5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611).
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные советом Ассоциации оценщиков «ЭС»
7. Международные стандарты оценки. +Восьмое издание. Российское общество оценщиков. 2007.
8. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2004.
9. Рутгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», М «Дело», 1998.
10. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

## **6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Количественные и качественные характеристики объекта оценки взяты из ниже следующих источников:

1. Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.11.2020 г.

#### **6.1.1. Сведения об имущественных правах**

Собственность. Собственник – ООО «Бизнес-Движение»

#### **6.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки**

Ипотека в силу закона

#### **6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки**

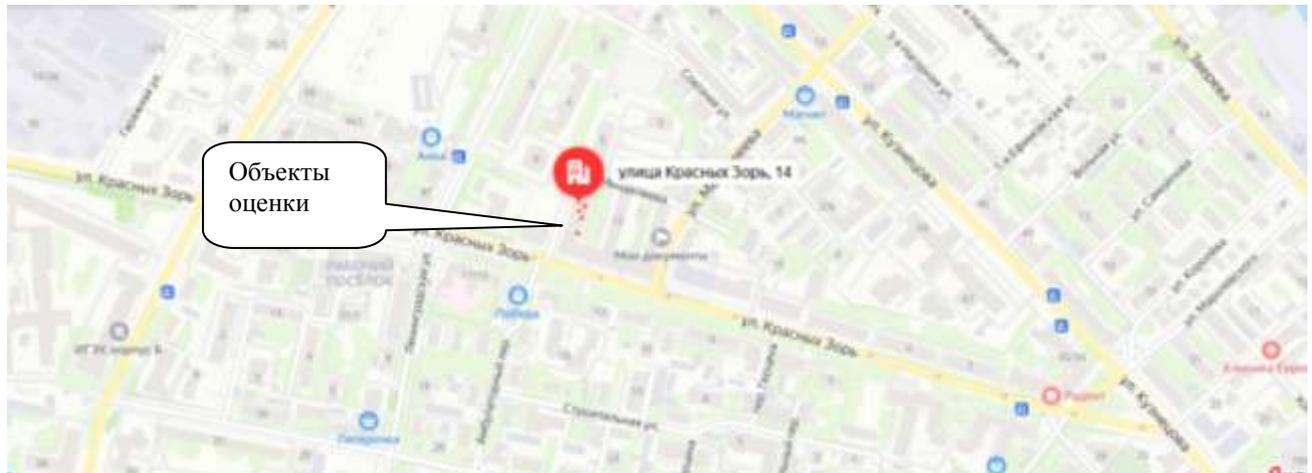
##### **6.1.3.1 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Таблица 1

<b>Характеристика местоположения оцениваемых помещений</b>	
Адрес	Ивановская область, г Иваново, у. Красных Зорь, д 14.
Транспортная обеспеченность	удовлетворительная (маршрутное такси, троллейбус)
<b>Характеристика расположения</b>	
Окружающая застройка	Многоэтажные жилые дома
Близость к объектам социальной сферы	В ближайшем расположении: магазины, отделение банка, почта, школа, детский сад, аптеки (в радиусе 1 км)
<b>Общая характеристика нежилого помещения с кад.номером 37:24:040213:1083</b>	
Назначение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Рыбный цех
Общая площадь, кв.м	1014
Состояние	Удовлетворительное, ремонт не требуется
Этажность	Подвал, 1 этаж
Коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Краткое описание	Помещение расположено в подвале жилого многоквартирного пятиэтажного дома
<b>Общая характеристика нежилого помещения с кад.номером 37:24:040213:1082</b>	
Назначение	Нежилое помещение
Фактическое использование	офис



Общая площадь, кв.м	21,6
Состояние	хорошее, ремонт не требуется
Этажность	1 этаж
Коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Краткое описание	Помещение расположено на первом этаже жилого многоквартирного пятиэтажного дома



**Рисунок 1. Расположение Объекта оценки (карта местоположения)**

#### **6.1.4. Сведения об износе**

В настоящее время в отечественной оценочной практике при использовании термина износа подразумевается физический износ.

В качестве физического износа понимается материальное изнашивание средств труда (**основных фондов**), постепенная утрата ими своей потребительской стоимости и стоимости в процессе их производственного потребления, вследствие воздействия сил природы, а также чрезвычайных обстоятельств (пожаров, наводнений и т.п.). Физический износ имеет ряд форм: механического износа, коррозии и усталости металлов, деформаций и разрушений сооружений и пр. Чем больше физический износ действующих основных фондов, тем короче остающийся срок их службы, ниже остаточная стоимость. Одновременно, по мере физического износа, происходящего в процессе производства, стоимость средств труда по частям переносится на вновь производимый продукт и пропорционально их изнашиванию принимает форму амортизационных отчислений, которые используются для полного или частичного восстановления средств труда, модернизации и обновления основных фондов (основного капитала). Важное условие снижения физического износа – своевременный ремонт средств труда. Особое значение имеет капитальный ремонт, в результате которого износившиеся части машин и др. объектов заменяются новыми, что предупреждает чрезмерное нарастание физического износа. Такого рода физического износа называется устранимым, в отличие от материального износа, преодоление которого с помощью капитального ремонта экономически невыгодно.

#### **Определение величины накопленного износа объекта оценки.**

При оценке объекта учитывается его износ, который подразделяется на три вида: физический, функциональный и износ внешнего воздействия.

Износ - это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в *обесценении*.



Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технологической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях не имеющих непосредственного отношения к объекту.

*Физический износ*, есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов.

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта собственности. Он является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию технологической среды предприятия, обусловлен внутренними дефектами, вызванными вибрацией и технологической нагрузкой, длительными простоями, авариями и катастрофами. При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличивается вероятность возникновения поломок и аварий, что может привести к уменьшению остаточного срока службы всего объекта или некоторых его конструктивных элементов.

Расчет *физического износа* производился косвенным методом и составил для нежилых помещений **30%**.

**Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом**

Таблица 2

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
<b>0-20</b>	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
<b>21-40</b>	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
<b>41-60</b>	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
<b>61-80</b>	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
<b>81-100</b>	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Характеристики объекта оценки взяты на основании визуального осмотра и составлены по состоянию на дату оценки.

**6.1.5. Сведения об устареваниях**

**Понятие устаре-** В настоящее время в отечественной оценочной практике под уста-



**вания**

реванием понимается устаревание имущества, которое может быть двух видов: а) функциональное, б) внешнее (экономическое).

**Функциональное устаревание**

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

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

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Признаками функционального износа в оцениваемом здании служат несоответствие объёмно – планировочного или (и) конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации здания в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Стоимость выраженным функциональным износом является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Оцениваемый объект отвечает всем типичным требованиям к объектам данного сектора недвижимости.



Функциональный износ (устаревание) равен для данного объекта 0 %.

**Внешнее (экономическое) устаревание**

Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недогрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей.

Принимаем внешний (экономический) износ Иэк равным 0 %.

## **6.2. Информация о текущем использовании объекта оценки**

Объект оценки представляет собой нежилое помещение – рыбный цех, и нежилое офисное помещение.

### **Анализ наиболее эффективного использования**

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

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

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – это вероятное использование свободной земли или земли с улучшениями, которое юридически законно, физически осуществимо, экономически целесообразно и приводит к наивысшей стоимости собственности.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, кото-



рые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Фактически помещения объекта оценки имеют свободное назначение. Здесь могут быть и склад, и офис, и производство и торговля.

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

Других факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки, помимо перечисленных выше, у данного объекта не наблюдается.

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

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

Экономические, политические и социальные показатели 4 квартала 2020 года<sup>1</sup>

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт		96,5 <sup>1)</sup>	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 <sup>2)</sup>	100,9

1) Предварительная оценка.  
2) Оценка.

	Октябрь 2020 г.	В % к		Январь-октябрь 2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г.	Справочно		январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.
		октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.		октябрь 2019 г. в % к октябрю 2018 г.	сентябрю 2019 г.	
Индекс промышленного производства		94,1	103,8	96,9	104,3	106,4	103,6
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	899,1	93,4	69,6	101,8	105,4	75,5	104,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	469,9	96,0	105,2	94,2	100,3	105,3	101,1
в том числе железнодорожного транспорта	223,2	100,4	105,2	96,8	99,9	104,5	100,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2976,5	97,6	102,1	95,4	101,9	101,4	101,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	770,9	86,6	99,1	81,9	101,1 <sup>3)</sup>	100,8 <sup>3)</sup>	100,3 <sup>3)</sup>
Индекс потребительских цен		104,0	100,4	103,1	103,8	100,1	104,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,7	100,3	95,9	95,1	99,8	104,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,7 <sup>4)</sup>	135,0	98,3	123,7	96,3	103,1	94,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,5 <sup>4)</sup>	в 5,4р.	94,1	в 3,0р.	102,2	96,9	103,2

3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.  
4) Предварительные данные.

<sup>1</sup> [https://gks.ru/bgd/free/B20\\_00/IssWWW.exe/Stg/d03/1-0.doc](https://gks.ru/bgd/free/B20_00/IssWWW.exe/Stg/d03/1-0.doc)



	Сентябрь 2020 г.	В % к		Январь- сентябрь- 2020 г. в % к январю- сентябрю 2019 г.	Справочно		
		сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.		сентябрь 2019 г. в % к сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.	январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,0	90,1	118,1	83,2	96,7	100,3	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	30,5	85,9	131,6	77,4	91,8	103,4	95,7
импорт товаров	20,5	97,3	102,5	93,0	106,1	95,5	99,7
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	49259	106,0	103,3	105,7	107,2	101,1	107,2
реальная		102,2	103,4	102,6	103,1	101,3	102,3

### Картина деловой активности за 2020 год <sup>1</sup>

#### Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре падение ВВП в годовом выражении ускорилось до -4,7% г/г по сравнению с -3,0% г/г в сентябре (-3,6% г/г в 3кв20, по данным Росстата). Снижение ВВП по итогам 10 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,6% г/г. Основной вклад в усиление спада в октябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. Выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении в октябре сократился на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре за счет ухудшения показателей как растениеводства, так и животноводства. При этом продолжался активный рост по зерновым и зернобобовым культурам (+6,8% г/г в октябре), сбор которых уже превысил второй по величине в истории урожай 2019 года. Однако по другим культурам наблюдается отрицательная динамика – в частности, по сахарной свекле и подсолнечнику, сбор которых в прошлом году стал рекордным (см. врезку).

Выпуск обрабатывающих отраслей сократился на -4,4% г/г после восстановительной динамики в предшествующие месяцы (рост на 0,4–0,5% г/г в августе-сентябре<sup>2</sup>). Основной отрицательный вклад внесли сектор нефтепереработки и отрасли, ориентированные на инвестиционный спрос. При этом, как и в предыдущие месяцы, продолжился рост выпуска в отраслях, ориентированных на удовлетворение потребительского спроса (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2020 года»).

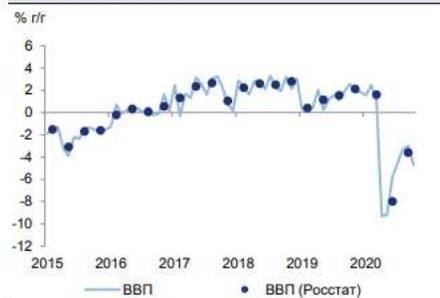
В других базовых отраслях ситуация остается стабильной.

В октябре показатели добычи полезных ископаемых незначительно улучшились (-8,8% г/г после -9,4% г/г в сентябре) за счет добычи естественного природного газа (+2,7% г/г) и металлических руд (+1,1% г/г). В этих условиях динамика грузооборота транспорта сохраняется относительно стабильной (-4,0 % г/г, -3,9% г/г в сентябре), при этом по видам транспорта тенденции разнонаправленные (улучшились показатели грузооборота железнодорожного и морского транспорта, по трубопроводному и автомобильному транспорту зафиксировано ухудшение). В целом сохранение показателей добывающего и связанного с ним транспортного комплекса существенно ниже уровней прошлого года в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку мировых цен на нефть, и ограничений на международные перевозки, оказывает сдерживающее влияние на динамику ВВП. Объем строительных работ сохраняется на уровне предыдущего года (-0,1 % г/г в сентябре–октябре, -0,3% г/г в 3кв20). При этом стабилизация ситуации в строительном секторе в предшествующие месяцы отразилась в улучшении динамики инвестиций в основной капитал (-4,2% г/г в 3кв20 после -7,6% г/г в 2кв20).

<sup>1</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/0461b180fb0d0805c62390dc92e42991/200220\\_pic.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/0461b180fb0d0805c62390dc92e42991/200220_pic.pdf)

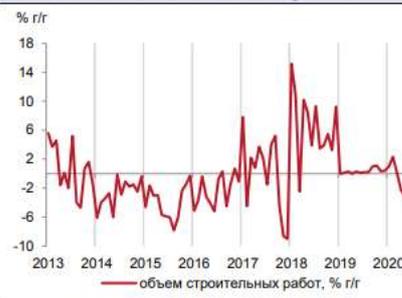


**Рис. 1. ВВП в октябре, по оценке, снизился на -4,7% г/г**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. В строительстве сохраняется относительно стабильная ситуация**

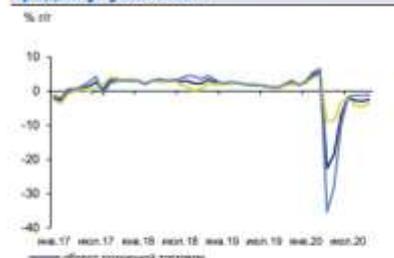


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

На потребительском рынке в октябре наблюдались разнонаправленные тенденции.

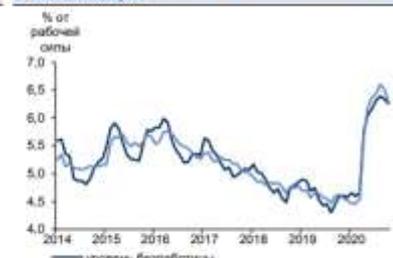
Темпы снижения оборота розничной торговли в октябре замедлились до -2,4% г/г с -3,0 % г/г в сентябре. Улучшение динамики наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. При этом рост продаж новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, ускорился до 7,0% г/г в октябре (в сентябре рост на 3,4 % г/г), достигнув максимальных значений в текущем году. В секторе услуг динамика несколько ухудшилась: объем платных услуг населению снизился на -13,4% г/г (-12,0% г/г в сентябре), оборот общественного питания – на -14,9 % г/г (-14,0 % г/г месяцем ранее).

**Рис. 3. В октябре динамика розничных продаж улучшилась**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. На рынке труда наблюдается стабилизация**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>4</sup> Динамика объема платных услуг за сентябрь была пересмотрена Росстатом на 0,2 п.п. в сторону повышения.  
20 ноября 2020 г. Страница 2

### Рынок труда и доходы

В октябре на рынке труда сохранялась тенденция к стабилизации. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в октябре снизилась на 82,5 тыс. человек (с исключением сезонности – на 180,5 тыс. человек), при этом уровень безработицы не изменился по сравнению с сентябрем и составил 6,3 % от рабочей силы (с исключением сезонности уровень безработицы снизился до 6,3 % в октябре с 6,5 % в сентябре). В целом за январь–октябрь 2020 г. уровень безработицы составил 5,7 % от рабочей силы. Численность официально зарегистрированных безработных в октябре начала снижаться и на конец месяца составила 3,48 млн. чел. (более 3,7 млн. человек на конец сентября), на 19 ноября – 3,29 млн. человек. Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в октябре продолжило расти повышенными темпами – на +18% г/г (+6% г/г в сентябре).

Темпы роста заработных плат в сентябре ускорились в номинальном выражении до 6,0% г/г после 3,7% г/г в августе, в реальном выражении – до 2,2% г/г (0,1% г/г месяцем ранее). По итогам 3кв20 показатель в номинальном выражении увеличился на 5,4% г/г (в реальном – на



1,8% г/г).

**Таблица 1. Показатели деловой активности**

	10 мес.	окт.20	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
<b>ВВП</b>	-3,6*	-4,7*	-3,5	-3,6	-3,0*	-3,3*	-4,5*	-8,0	1,6	1,3
<b>Сельское хозяйство</b>	1,8	-6,6	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
<b>Строительство</b>	-0,3	-0,1	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
<b>Розничная торговля</b>	-4,6	-2,4	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
<b>Грузооборот транспорта</b>	-5,8	-4,0	-6,0	-5,7	-3,9	-5,0	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
<b>Промышленное производство</b>	-3,1	-5,9	-2,8	-4,6	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-6,6	-8,8	-6,4	-11,3	-9,4	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,6	-8,6	-6,4	-5,0	-8,1	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,6	-9,8	-7,4	-12,7	-10,7	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,6	1,1	1,7	1,3	-0,4	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-17,7	-2,6	-19,5	-20,1	-0,7	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	-0,3	-4,4	0,2	0,3	0,5	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	3,9	1,2	4,2	2,8	2,7	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,2	1,2	1,2	5,1	5,0	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	1,4	4,7	1,0	2,5	5,5	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-10,6	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,6	5,9	7,9	9,3	9,7	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,5	-3,6	-4,6	-4,8	-3,2	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-1,2	-5,0	0,0	-0,8	-0,3	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,0	-2,7	-2,8	4,8	-0,9	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,0	-7,1	-2,5	2,3	2,6	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-2,8	-3,7	-2,7	-1,9	-2,4	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-4,7	2,0	-5,5	-5,1	-0,7	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

\*оценка Минэкономразвития России

**Таблица 2. Показатели рынка труда**

	10 мес.	окт.20	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
<b>Реальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,6	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,0	1,7	-0,4	2,3	-3,8	1,7	-
<b>Номинальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,7	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	5,1	1,8	0,3	2,4	-2,4	2,2	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
<b>Реальные денежные доходы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,7	-	-	-	-10,3	1,2	-
<b>Численность рабочей силы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,8	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
<b>Численность занятых</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7	-2,5	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,3	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,1	70,7	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
<b>Численность безработных</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	23,8	35,0	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,7	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,7	4,3	4,9	4,9	4,9	4,8	4,6	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
<b>Уровень безработицы</b>										
в% к рабочей силе /SA	5,7/5,8	6,3/6,3	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,5	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-

### Краткая характеристика Ивановской области

Ивановская область – административно-территориальная единица в европейской части России, субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Площадь – 21 437 км<sup>2</sup>.

Население по области: 997 196 человек (на 01.01.2020).

Население по городскому округу Иваново: 404 698 человек (на 01.01.2020).

Плотность населения: 46,8 чел/км<sup>2</sup> (на 01.01.2020).

Удельный вес городского населения: 81,6% (на 01.01.2020).

Численность занятого населения области в среднем за 2 квартал 2019 год составила 505,5 тысяч человек. Официально зарегистрированных безработных на 01.07.2019 – 4,0 тысячи человек, уровень безра-



ботицы – 0,77% к экономически активному населению, (предварительная оценка по данным <http://gks.ru>)

Областной центр – город Иваново, расстояние от Иваново до Москвы – 275 км.

#### География

Область расположена в центре европейской части России. Большая часть лежит в междуречье Волги и Клязьмы. Площадь – 21 437 км<sup>2</sup> (одна из самых маленьких областей России, больше только Калининградской). Граничит с Владимирской, Нижегородской, Костромской и Ярославской областями. Протяженность территории с севера на юг – 158 км, с запада на восток – 230 км.

#### Рельеф, геология и полезные ископаемые

Поверхность области — низменная, слабо всхолмленная равнина, приподнята над уровнем моря на 120-150 метров. Небольшие возвышения встречаются на юго-западе в районе Юрьевецкого Ополя и на севере в районе Плес – Галичской гряды. Наивысшая точка области – 196,7 метров над уровнем моря находится на гряде в Заволжском районе.

Центральная и юго-восточная части области низменные, на берегу Клязьмы находится наименьшая отметка в 75 метров. На плоской песчаной равнине здесь можно увидеть много мелких озер, торфяных болот. Целое скопление карстовых воронок встречается в Савинском районе. В области встречаются и моренные останцы, широко известна гряда в окрестностях Шуи, с расположенным на ней лесным массивом «Осиновая гора».

#### Административное деление

В состав области входят 21 муниципальный район, 6 городских округов.

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

Нестабильность геополитической ситуации и боязнь дальнейшего обесценивания национальной валюты стали причиной, стимулирующей людей вкладывать свои сбережения в недвижимость.

Число покупателей, желающих вложить свои средства в недвижимость, что по-прежнему остается одним из самых надежных способов для сбережения средств, продолжит расти. Череду банковских банкротств заставляет владельцев свободных денег стремиться к уменьшению риска убытков, вкладывая средства в недвижимость.

В целом, рынок недвижимости в отличие от финансовых рынков не так чувствителен к политическим событиям, ему требуется достаточно много времени на адаптацию, поэтому делать сейчас какие-либо прогнозы в связи с ситуацией в стране и в Иваново сложно. Инертность в сфере недвижимости отмечают многие эксперты, но серьезных изменений не предполагает никто, конечно, если не случится форс-мажор в макроэкономике.

Так как доходная часть нашей экономики формируется за счет реализации основных энергоносителей, то сокращение объемов потребления нефти и газа Европой неизбежно повлияет на Россию, а, следовательно, - и на рынок недвижимости. Если политическая и экономическая ситуации в стране будут обостряться, и это выльется в новый этап кризиса, обвал цен на отечественном рынке и снижение стоимости не исключены.

## **7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

**Рынок недвижимости** - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создание), употребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация



объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов: Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики,
- земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

#### 2. Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

#### 3. Коммерческая недвижимость:

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

#### 4. Промышленная недвижимость:

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

#### 5. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Таким образом, оцениваемые помещения относятся к сегменту коммерческой недвижимости свободного назначения

### 7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения, которые относятся к сегменту коммерческой недвижимости свободного назначения.

Рынок недвижимости Иванова в последние годы стабильно развивается. Объемы жилищного строительства растут, как и население города. В город переселяются жители из сельских районов области, но велика доля «северян», выбирающих регион за близость к Москве, неплохую экологию и богатое историческое наследие.

Город текстильщиков это не только промышленный, но и крупный торговый город, имеющий большой туристический потенциал.

Большая часть вводимого жилья приходится на столицу региона. Активно строятся микрорайоны Авдотьино, Новые Черемушки, Рождественский, Московский, Новая Ильинка и пр. Для центра города характерна точечная застройка. Особенность местного первичного рынка – большая доля малоэтажных домов и индивидуального жилищного строительства.

Коммерческий сегмент рынка недвижимости города считается очень развитым. На тысячу жителей области приходится большое количество торговых площадей. Львиная доля этих «квадратов» расположена в Иванове, причем чем ближе к центру, тем богаче ассортимент.

Больше всего торговых и офисных площадей предлагается на пр. Ленина, Шереметевском пр., в районе пл. Победы и пл. Революции, ул. Богдана Хмельницкого, а также ул. Лежневской и Кохомском шоссе. Новые объекты строятся у пл. Пушкина, улицах Станционной, Лежневской и пр. Строителей.

В таблице 4 представлен диапазон цен на коммерческие помещения г. Иванова. Источниками информации послужили интернет-ресурсы: <http://ivanovodom.ru>, <http://ivanovo.nmls.ru/>, [www.avito.ru](http://www.avito.ru), <https://ivanovo.cian.ru/> и т.д.; периодические печатные издания «Частник», «Из рук в руки» за исследуемый период и пр.

#### Продажа коммерческих помещений г. Иванова

Таблица 4

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Доп. информация	Стоимость, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Источник данных
1	пр-кт Строителей, 68а	235	1 этаж	8 990 000	38 255,32	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/248715326/">https://cre.mirkvartir.ru/248715326/</a>
2	Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, ул. Куконковых, 90	400	1 этаж	8 500 000	21 250,00	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/247626152/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/247626152/</a>
3	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, Велижская ул., 55	556,8	Цокольный этаж	13 641 600	24 500,00	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/253210569/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/253210569/</a>
4	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, Конспиративная ул., 4	125	Цоколь с окнами	3 100 000	24 800,00	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/248272466/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/248272466/</a>
5	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, ул. Почтовая, 19	292,9	подвал	9 665 700	33 000,00	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/253209265/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/253209265/</a>
6	Ивановская область, Иваново, Профессиональная ул., 33	138,7	1 этаж	2 774 000	20 000,00	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ssvobodnogo_naznacheniya_138.7_m_2009889032">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ssvobodnogo_naznacheniya_138.7_m_2009889032</a>



7	Иваново Фрунзенский район улица Красных Зорь	144,00	Цоколь с окнами	3 300 000	22 916,67	<a href="https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/30297831-144-0-m-3300000-rub-ul-krasnyh-zor">https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/30297831-144-0-m-3300000-rub-ul-krasnyh-zor</a>
8	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, ул. Комсомольская, 17	600	1, цокольный этаж	22 400 000	37 333,33	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/251281154/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/251281154/</a>
9	Ивановская область, Иваново, ул. Третьего Интернационала, 33	159,1	1 этаж	3 802 500	23 900,06	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1_etazhe_159.1_m_2099493627">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1_etazhe_159.1_m_2099493627</a>
10	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Красных Зорь, 7А	83	подвал	1 800 000	21 686,75	<a href="https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/37957535-83-0-m-1800000-rub-ul-krasnyh-zor">https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/37957535-83-0-m-1800000-rub-ul-krasnyh-zor</a>
11	Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, просп. Шереметевский, 20	130	подвал	1 900 000	14 615,38	<a href="https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/37348680-130-0-m-1900000-rub-pr-kt-sheremetevskiy">https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/37348680-130-0-m-1900000-rub-pr-kt-sheremetevskiy</a>
12	Иваново Октябрьский район улица Ермака 40/9	200	подвал	3 700 000	18 500,00	<a href="https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/38585942-200-0-m-3700000-rub-ul-ermaka">https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/38585942-200-0-m-3700000-rub-ul-ermaka</a>
13	Иваново Советский район улица Сосновая 1/12	241	подвал	3 200 000	13 278,00	<a href="https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/34275805-241-0-m-3200000-rub-ul-sosnovaya">https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/34275805-241-0-m-3200000-rub-ul-sosnovaya</a>
14	Иваново Ленинский район улица Суворова 9	147	цоколь	2 500 000	17 006,80	<a href="https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/33375824-147-0-m-2500000-rub-ul-suvorova">https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/33375824-147-0-m-2500000-rub-ul-suvorova</a>
15	Иваново, Торфяной пер.61	117,5	1 этаж	3 920 000	33 361,70	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_117.5_m_2122108334">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_117.5_m_2122108334</a>
16	Г. Иваново, 1-я Полевая улица, 35А	250	подвал	3 200 000	12 800,00	<a href="https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/27375161-250-0-m-3200000-rub-1-ya-polevaya-ulitsa-35a">https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/27375161-250-0-m-3200000-rub-1-ya-polevaya-ulitsa-35a</a>

Таким образом, минимальные, максимальные цены недвижимости приведены в таблице ниже.

**Таблица 5**

<i>Показатель</i>	<i>Величина показателя</i>
Минимальная цена 1 кв.м., руб.	12 800,00
Максимальная цена 1 кв.м., руб.	39 000,00

### Аренда коммерческих помещений г. Иваново

**Таблица 6**

№ п/п	Этаж	Адрес	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Источник информации
1	цоколь	Ул. Велижская, 55	556,8	225,00	<a href="https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/247839603/">https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/247839603/</a>
2	подвал	Ивановская Посадский пер., 4	20	150,00	<a href="https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/219060794/">https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/219060794/</a>
3	цоколь	Слесарный пер., 4с8	139	172,66	<a href="https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/250450580/">https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/250450580/</a>
4	цоколь	ул. Смирнова, 13	105	285,71	<a href="https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/245115989/">https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/245115989/</a>
5	цоколь	Фабричный проезд, 6	210	190,48	<a href="https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/254214355/">https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/254214355/</a>

Таким образом, минимальные, максимальные цены недвижимости приведены в таблице ниже.

**Таблица 6**

<i>Показатель</i>	<i>Величина показателя</i>
Минимальная цена 1 кв.м., руб.	150,00
Максимальная цена 1 кв.м., руб.	285,71



Выборка помещений составлена в соответствии с характеристиками оцениваемого объекта, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности (согласно ФСО №7 п. 10).

Все копии объявлений о продаже помещений, отраженных в данной выборке, находятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены по требованию.

Стоимость того или иного объекта зависит от ценообразующих факторов. Более детальное описание основных ценообразующих параметров приведено в п. 6.4.4.

#### **7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

##### **Анализ ценообразующих и внешних факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки.**

На рыночную стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

Ниже приведены основные параметрические ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость объекта (Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г).

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,30
2	Расположение относительно красной линии	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
5	Физическое состояние здания	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,05
7	Состояние отделки	0,05
8	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,05
9	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,05
10	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
11	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
14	Отношение арендопригодной к общей площади	0,04
15	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04

Рассмотрим более подробно основные коммерческие и параметрические ценообразующие факторы.

##### Торг

По мнению оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Корректировка на «торг» принимается согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г.



Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

Информация из представленного справочника является актуальной по состоянию на дату оценки. Т.е. реальная цена купли-продажи помещений отличается от цены предложения минимум на 6,2% в меньшую сторону, максимум 14,5%.

реальная арендная ставка помещений отличается от цены предложения минимум на 5,1% в меньшую сторону, максимум 13,2%.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта оценки в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов. В нашем случае корректировка не применяется, т.к. источник финансирования не известен.

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

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Поскольку все объявления о продаже помещений, использованные Оценщиком в своих расчетах, актуальны на дату оценки, корректировки не применялись.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов, как правило, типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Однако, бывают исключительные ситуации, как, например, срочная продажа. В таких случаях, цена продажи будет ниже среднерыночной, причем, чем быстрее надо продать участок, тем ниже будет цена.

Площадь

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости помещения в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект сравнения.

Поправка на масштаб принимается по Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г.



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

Площадь, кв.м		города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел. (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,02	1,05	1,09	1,12	1,14	1,17	1,19
	50-100	0,98	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,17
	100-250	0,95	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13
	250-500	0,92	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,09
	500-1000	0,89	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06
	1000-1500	0,87	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	1500-3000	0,85	0,87	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,01
	>3000	0,84	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,99	1,00

Местоположение объекта

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов:

- Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г. имеется классификация типовых территориальных зон внутри города.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднетажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднетажными зданиями (5-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Поправка на местоположение принимается согласно табл. 23 указанного выше справочника



Таблица 47

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,24	1,35	1,57	1,34
	II	0,88	1,00	1,09	1,19	1,38	1,19
	III	0,81	0,91	1,00	1,09	1,27	1,08
	IV	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00
	V	0,64	0,72	0,79	0,86	1,00	0,86
	VI	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00

Расположение встроенного помещения в здании (этаж расположения)

Таблица 50

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Физическое состояние помещений

Данный коэффициент принят по Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Таблица 136

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1,00	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1,00

Функциональное назначение объекта

Назначение объекта оценки – торгово-офисное помещение. Коэффициент на функциональное назначение принят по Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 159

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		офисно-торговый объект свободного назначения	высококлас-ский офисный центр	высококлас-ский торговый объект	объект общественного питания
объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	1,00	0,81	0,79	0,88
	высококлас-ский офисный центр	1,24	1,00	0,98	1,08
	высококлас-ский торговый объект	1,26	1,02	1,00	1,11
	объект общественного питания	1,14	0,92	0,90	1,08



Таблица 160

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		офисно- торговый объект свободного назначения	высококлас- сный офисный центр	высококлас- сный торговый объект	объект общественного питания
объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	1,00	0,79	0,77	0,81
	Высококласный офисный центр	1,27	1,00	0,98	1,10
	Высококласный торговый объект	1,30	1,03	1,00	1,13
	объект общественного питания	1,15	0,91	0,89	1,00

Источник информации: Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

### 7.5. Основные выводы

Объект оценки расположен в г. Иваново Ивановской области.

Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения. Таким образом, объект оценки относится к сегменту офисно-торговой недвижимости.

На формирование стоимости торгово-офисного объекта оказывает влияние множество факторов.

**Основные ценообразующие параметры**, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

#### Торг

Объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Факторы, влияющие на величину скидки на торг:

- степень активности/пассивности рынка земель, к которому принадлежит объект оценки,
- наличие конкурирующих предложений на продажу подобных земельных участков,
- состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа,
- общие тренды на рынке земель (рост/падение цен в обозримом прошлом),
- ожидания рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе.

#### Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта оценки в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов.

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

#### Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов, как правило, типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Однако, бывают исключительные ситуации, как, например, срочная продажа. В таких случаях, цена продажи будет ниже среднерыночной, причем, чем быстрее надо продать участок, тем ниже будет цена.

#### Передаваемые права.

Разница в правах, влияющая на стоимость объекта оценки, выражается в дополнительных затратах, связанных с выплатой земельных платежей и в больших рисках непредвиденно-



го изменения размера этих платежей.

Площадь

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади в большом здании меньше, чем в здании меньшей площади.

Физическое состояние помещений

Назначение объекта

Объекты сравнения подбираются с соответствующим назначением.

Местоположение объекта

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов.

И пр. факторы.

## **8. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применении подходов и методов оценки**

### ***Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости***

В основе всех существующих методик определения рыночной стоимости лежат три фундаментальных подхода к оценке:

- затратный,
- сравнительный (рыночный),
- доходный.

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами РФ, трактуют указанные подходы следующим образом:

*Сравнительный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Подход по сравнению продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

*Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

*Доходный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемыми активами.

Выбор того или иного метода оценки связан как с особенностями процесса оценки (целью оценки, ее назначением и т.д.), так и с экономическими особенностями оцениваемого объекта.

### **8.1. Затратный подход**

*Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.*

Сфера применения затратного подхода:

- оценка на рынках, которые характеризуются отсутствием достаточной информации для применения рыночного или доходного методов;
- оценка специализированных зданий (школ, больниц, вокзалов и т.п.);
- страхование;



- элементы затратного подхода используются также при исчислении установленных законодательством налогов и сборов, переоценке основных фондов и в некоторых других случаях.

Затратный метод оценки недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение стоимости участка земли;
- определение восстановительной стоимости или стоимости замещения зданий и сооружений;
- определение величины предпринимательского дохода;
- определение величины накопленного износа зданий и сооружений
- определение стоимости объекта недвижимости, как суммы стоимостей земельного участка и восстановительной или замещающей стоимости зданий и сооружений (с учетом прибыли девелопера) за минусом накопленного износа.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

## **8.2. Сравнительный подход (метод сравнения продаж)**

*Подход по сравнению продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.*

Метод сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

Метод сравнения продаж при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и выбор достоверной информации для анализа;
- определение подходящих единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования и др.

Окончательное решение о величине результата, определенного методом сравнения продаж принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с объектом оценки.



При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации для определения стоимости методом сравнения продаж допускается применять методы математической статистики.

### **8.3. Доходный подход (метод капитализации доходов)**

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

Данный подход как правило применяется для приносящей доход недвижимости (офисные, торговые, производственные и складские помещения), т.е. объектов в отношении которых сложился рынок аренды (имеется достаточно объективной информации о сдаче в аренду и затратах, связанных с их содержанием).

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Оценка **потенциального валового дохода** для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
- Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется **действительный валовой доход**.
- Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статье издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
- Определение нормы капитализации.
- Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

### **8.4. Обоснование применяемых подходов**

В данном отчете использовались два подхода в определении рыночной стоимости недвижимости: сравнительный, доходный.

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 (ФСО №7).

## **9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

### **9.1. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж)**

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым Объектом. При сравнительном анализе стоимости Объекта мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В качестве объектов-аналогов были взяты следующие объекты, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у Объекта и аналогов не было значительных различий, на которые было трудно рассчитать и внести поправку.



**Характеристика объектов-аналогов для помещения с кад. номером  
37:24:040213:1083 представлена ниже:**

**Таблица 8**

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Иваново, р-н Ленинский, просп. Шереметевский, 20	Иваново, Советский рай- он улица Сосновая 1/12	г. Иваново, 1-я Полевая улица, 35А
<b>Назначение</b>	нежилое	нежилое	нежилое
<b>Текущее использование</b>	по назначению	по назначению	по назначению
<b>Общая площадь, кв. м.</b>	130	241	250
<b>Состояние</b>	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт
<b>Коммуникации</b>	все в наличии	все в наличии	все в наличии
<b>Этаж</b>	подвал	подвал	подвал
<b>Наличие отдельного входа</b>	есть	есть	есть
<b>Дата предложения/продажи</b>	мар.21	мар.21	мар.21
<b>Источник информации</b>	<a href="https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/37348680-130-0-m-1900000-rub-pr-kt-sheremetevskiy">https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/37348680-130-0-m-1900000-rub-pr-kt-sheremetevskiy</a>	<a href="https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/34275805-241-0-m-3200000-rub-ul-sosnovaya">https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/34275805-241-0-m-3200000-rub-ul-sosnovaya</a>	<a href="https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/27375161-250-0-m-3200000-rub-1-ya-polevaya-ulitsa-35a">https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/27375161-250-0-m-3200000-rub-1-ya-polevaya-ulitsa-35a</a>
<b>Стоимость объекта, руб.</b>	1 900 000	3 200 000	3 200 000
<b>Цена 1 кв.м. аналога, руб.</b>	14 615,38	13 278,01	12 800,00

Для того, чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв. м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемых объектов такой единицей является 1 кв. м. общей площади.

Учтены денежные и процентные поправки.

Скорректированная цена Цеп<sub>і</sub> единицы сравнения после учета і - й по счету процентной поправки вычисляется по формуле:

$$Ц_{\text{еп}i} = Ц_{\text{еп}(i-1)} \times (1 \pm П_{\text{еп}i}),$$

где Цеп(і-1) - цена единицы сравнения до внесения і - й процентной поправки,

Пепі - величина і - ой процентной поправки.

Буква «п» в обозначении поправки означает, что поправка - процентная.

Скорректированная цена Цед<sub>і</sub> единицы сравнения после введения і - ой денежной поправки вычисляется по формуле:

$$Ц_{\text{ед}i} = Ц_{\text{ед}(i-1)} \pm П_{\text{ед}i},$$

где Це(і-1) – цена единицы сравнения объекта-аналога до внесения і - й денежной поправки;

Педі - величина і - ой денежной поправки.

Буква «е» в обозначении поправки означает, что поправка относится к единице сравнения. Буква «д» означает, что поправка - денежная.

**Обоснование корректировок приведено в п. 7.1.2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость:**

**Корректировка на цену предложения**

По мнению оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. При оценке методом сравнения продаж цена предложения уменьшена на среднюю величину 10,3% .



### **Корректировка на дату выставления на дату продажи**

Поскольку в расчетах используется объективная 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 назначение**

Все объекты-аналоги являются коммерческими помещениями (как объект оценки), поэтому корректировки не вводились.

### **Корректировка на площадь**

Объект оценки входит в диапазон 500-1000 кв.м., аналоги №1,3 входят в диапазон площади 250-500 кв.м. поправки составили по 0,91. Аналог №2 в интервале 100-250 кв.м., корректировка составила 0,83.

### **Корректировка на местоположение**

Объект оценки и аналог №2 расположены в районах с одинаковой экономической привлекательностью (группа районов города III), корректировки не применялись. Аналоги №1,3 расположены во II группах района города, поправка составила по 0,91.

### **Корректировка на состояние**

Аналоги №1,2,3 и объект оценки находятся в хорошем состоянии, поправки не применялись.

### **Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов**

Согласованием (обобщением) скорректированных цен объектов-аналогов является последним и достаточно важным этапом сравнительного анализа. В процессе согласования оценщик анализирует полученные показатели и сводит их к диапазону значений или одной величине. При определении стоимости сравнительным подходом составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщик распределяет веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок и обосновывает их согласно ФСО.

Расчет весовых коэффициентов производился исходя из абсолютного значения суммы модулей к данному объекту корректировок. Наибольший вес придается объекту, к которому было применено наименьшее количество корректировок. Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

1. По каждому объекту-аналогу находится сумма модулей всех примененных корректировок ( $K_{ВАЛn}$ ), где n-номер объекта-аналога. Для исключения ситуаций, когда при нулевых значениях корректировки аналога весовой коэффициент аналога стремится к 1, к сумме модулей корректировок ( $K_{ВАЛn}$ ) добавляется 1.

2. По каждому объекту-аналогу находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ( $1/(K_{ВАЛn}+1)$ ).

3. Находится сумма полученных обратных величин для всех объектов-аналогов:

$$\Sigma(1/K_{ВАЛ}) = 1/(K_{ВАЛ1} + 1) + 1/(K_{ВАЛ2} + 1) + \dots + 1/(K_{ВАЛn} + 1)$$

Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту-аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов-аналогов. Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов. Весовой коэффициент объекта-аналога n будет равен  $(1/(K_{ВАЛn} + 1)) / \Sigma(1/K_{ВАЛ})$ .

*Корректировка объектов-аналогов представлена в Таблице 9*

Таблица 9



Параметр		Аналог №1	Аналог № 2	Аналог №3
Цена 1 кв. м., рублей		14615,38	13278,01	12800,00
Поправка на цену предложения		0,897	0,897	0,897
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		13110,00	11910,37	11481,60
Поправка на дату предложения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		13110,00	11910,37	11481,60
Поправка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		13110,00	11910,37	11481,60
Поправка на назначение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		13110,00	11910,37	11481,60
Поправка на площадь		0,78	0,78	0,78
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		10225,80	9290,09	8955,65
Поправка на наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		10225,80	9290,09	8955,65
Поправка на состояние		1,41	1,41	1,41
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		14418,38	13099,03	12627,46
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		14418,38	13099,03	12627,46
Поправка на этаж		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		14418,38	13099,03	12627,46
Суммарная корректировка		73,30%	73,30%	73,30%
1/(Квал+1)	1,7310	0,5770	0,5770	0,5770
Весовой коэффициент		0,33330	0,33330	0,33340
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>7%</i>	<i>Величина коэффициента вариации до 20%</i>		
Стоимость 1 кв.м, руб. кв.м.		13 381,55		
<b>Рыночная стоимость нежилого помеще- ния площадью 1014 кв.м., руб.</b>		<b>13 568 891,70</b>		

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, составило 7,0% и 6,94%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения площадью 1014 кв.м. составила 13 568 891,70 руб.

**Характеристика объектов-аналогов для помещения с кад. номером  
37:24:040213:1082 представлена ниже:**

**Таблица 8**

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Иваново, Торфяной пер., 61	Иваново, ул. Куконко-	г. Иваново, Третьего



		вых, 90	Интернационала, 33
<b>Назначение</b>	нежилое	нежилое	нежилое
<b>Текущее использование</b>	по назначению	по назначению	по назначению
<b>Общая площадь, кв. м.</b>	117,5	400	159,1
<b>Состояние</b>	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Коммуникации</b>	все в наличии	все в наличии	все в наличии
<b>Этаж</b>	1	1	1
<b>Наличие отдельного входа</b>	есть	есть	есть
<b>Дата предложения/продажи</b>	апр.21	апр.21	апр.21
<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_117.5_m_2122108334">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_117.5_m_2122108334</a>	<a href="https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/247626152/">https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/247626152/</a>	<a href="https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1_etazhe_159.1_m_2099493627">https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1_etazhe_159.1_m_2099493627</a>
<b>Стоимость объекта, руб.</b>	3 920 000	8 500 000	3 802 500
<b>Цена 1 кв.м. аналога, руб.</b>	33 361,70	21 250,00	23 900,06

Для того, чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв. м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемых объектов такой единицей является 1 кв. м. общей площади. Учтены денежные и процентные поправки.

Скорректированная цена Цеп<sub>i</sub> единицы сравнения после учета i - й по счету процентной поправки вычисляется по формуле:

$$Ц_{епi} = Ц_{еп(i-1)} \times (1 \pm П_{епi}),$$

где Цеп(i-1) - цена единицы сравнения до внесения i - й процентной поправки,  
Пеп<sub>i</sub> - величина i - ой процентной поправки.

Буква «п» в обозначении поправки означает, что поправка - процентная.

Скорректированная цена Цед<sub>i</sub> единицы сравнения после введения i - ой денежной поправки вычисляется по формуле:

$$Ц_{едi} = Ц_{ед(i-1)} \pm П_{едi},$$

где Цед(i-1) – цена единицы сравнения объекта-аналога до внесения i - й денежной поправки;

Пед<sub>i</sub> - величина i - ой денежной поправки.

Буква «е» в обозначении поправки означает, что поправка относится к единице сравнения. Буква «д» означает, что поправка - денежная.

**Обоснование корректировок приведено в п. 7.1.2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость:**

#### **Корректировка на цену предложения**

По мнению оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. При оценке методом сравнения продаж цена предложения уменьшена на среднюю величину 10,3% .

#### **Корректировка на дату выставления на дату продажи**

Поскольку в расчетах используется объективная 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 назначение**

Все объекты-аналоги являются коммерческими помещениями (как объект оценки), поэтому корректировки не вводились.

#### **Корректировка на площадь**

Объект оценки входит в диапазон <50 кв.м., аналог №2 входит в диапазон площади 250-500 кв.м. поправка составила по 1,30. Аналог №1,3 в интервале 100-250 кв.м., корректировки составили 1,18.

#### **Корректировка на местоположение**

Объект оценки и все аналоги расположены в районах с одинаковой экономической привлекательностью (группа районов города III), корректировки не применялись.

#### **Корректировка на состояние**

Аналоги №1,2,3 и объект оценки находятся в хорошем состоянии, поправки не применялись.

#### **Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов**

Согласованием (обобщением) скорректированных цен объектов-аналогов является последним и достаточно важным этапом сравнительного анализа. В процессе согласования оценщик анализирует полученные показатели и сводит их к диапазону значений или одной величине. При определении стоимости сравнительным подходом составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщик распределяет веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок и обосновывает их согласно ФСО.

Расчет весовых коэффициентов производился исходя из абсолютного значения суммы модулей к данному объекту корректировок. Наибольший вес придается объекту, к которому было применено наименьшее количество корректировок. Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

1. По каждому объекту-аналогу находится сумма модулей всех примененных корректировок ( $K_{BAJn}$ ), где n-номер объекта-аналога. Для исключения ситуаций, когда при нулевых значениях корректировки аналога весовой коэффициент аналога стремится к 1, к сумме модулей корректировок ( $K_{BAJn}$ ) добавляется 1.

2. По каждому объекту-аналогу находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ( $1/(K_{BAJn}+1)$ ).

3. Находится сумма полученных обратных величин для всех объектов-аналогов:

$$\Sigma(1/K_{BAJ}) = 1/(K_{BAJ1} + 1) + 1/(K_{BAJ2} + 1) + \dots + 1/(K_{BAJn} + 1)$$

Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту-аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов-аналогов. Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов. Весовой коэффициент объекта-аналога n будет равен  $(1/(K_{BAJn} + 1) / \Sigma(1/K_{BAJ}))$ .

*Корректировка объектов-аналогов представлена в Таблице 9*

Таблица 9

Параметр	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог №3
Цена 1 кв. м., рублей	33361,70	21250,00	23900,06
Поправка на цену предложения	0,897	0,897	0,897
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	29925,45	19061,25	21438,36



Поправка на дату предложения		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		29925,45	19061,25	21438,36
Поправка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		29925,45	19061,25	21438,36
Поправка на назначение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		29925,45	19061,25	21438,36
Поправка на площадь		1,18	1,30	1,18
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		35312,03	24779,63	25297,26
Поправка на состояние		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		35312,03	24779,63	25297,26
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		35312,03	24779,63	25297,26
Поправка на этаж		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		35312,03	24779,63	25297,26
Суммарная корректировка		28,30%	40,30%	28,30%
1/(Квал+1)	2,2716	0,7794	0,7128	0,7794
Весовой коэффициент		0,34310	0,31380	0,34310
<i>Коэффициент вариации</i>	21%	<i>Величина коэффициента вариации до 20%</i>		
Стоимость 1 кв.м, руб. кв.м.		28 570,89		
<b>Рыночная стоимость нежилого помещения площадью 1014 кв.м., руб.</b>		<b>617 131,22</b>		

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, составило 21,0%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения площадью 21,6 кв.м. составила 617 131,22 руб.

## **9.2. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом (метод прямой капитализации)**

### **9.2.1. Определение ставки арендной платы**

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемыми и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.



Оценщиками проведено исследование рынка аренды коммерческой недвижимости и определены арендные ставки для оцениваемого объекта.

Предложения по арендным ставкам приведены в табл. 10

**Таблица 10**

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	ул. Велижская, 55	Фабричный проезд, 6	Посадский пер., 4
Назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение
Общая площадь, кв. м.	556,8	210	20
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	все	все	все
Расположение/этажность	цоколь	цоколь	подвал
Дата предложения/продажи	мар.21	мар.21	мар.21
Источник информации	<a href="https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/247839603/">https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/247839603/</a>	<a href="https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/254214355/">https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/254214355/</a>	<a href="https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/219060794/">https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/219060794/</a>
Стоимость объекта, руб./кВ.м.	225,00	190,48	150,00

Корректировка объектов-аналогов представлена в табл. 11а

**Таблица 11а**

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена 1 кв. м., рублей	225,00	190,48	150,00
Поправка на цену предложения	0,949	0,949	0,949
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	213,53	180,77	142,35
Поправка на дату предложения	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	213,53	180,77	142,35
Поправка на состояние	1,39	1,39	1,39
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	296,80	251,26	197,87
Поправка на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	296,80	251,26	197,87
Поправка на этаж	0,87	0,87	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	258,22	218,60	197,87
Суммарная корректировка	1,148	1,148	1,319
<b>Арендная ставка 1 кв.м., руб. (помещение с кад.ном. 37:24:040213:1083)</b>	<b>225,0</b>		
Поправка на этаж	1,40	1,40	1,40
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	415,52	351,77	277,01
Суммарная корректировка	1,847	1,847	1,847
<b>Арендная ставка 1 кв.м., руб. (помещение с кад.ном. 37:24:040213:1082)</b>	<b>348,0</b>		

Обоснование корректировок представлено в п. 7.1.2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость:

**Корректировка на цену предложения**

По мнению оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. При оценке методом сравнения продаж цена предложения уменьшена на величину -5,1% (0,949).

**Корректировка на дату выставления на дату продажи**

Поскольку в расчетах используется объективная 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 назначение**



Все объекты-аналоги являются коммерческими помещениями (как объект оценки), поэтому корректировки не вводились.

**Корректировка на состояние**

Объект оценки и аналоги находятся в хорошем состоянии.

**Корректировка на местоположение** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в спальнях микрорайонах среднеэтажной застройки, поэтому корректировки не вводились.

**Корректировка на этажность.** В отношении помещения, площадью 1014 кв.м, введены корректировки по аналогам №№1,2 (-13%) 0,87, потому что они расположены в цокольном этаже. Аналог №3 не корректировался, поскольку расположен в подвале, как и оцениваемый объект. В отношении помещения, площадью 21,6 кв.м, введены корректировки к аналогам №№1,2,3 (+40%) 1,40.

Таким образом, арендная ставка нежилого помещения, площадью 1014 кв.м., составила 225,0 руб./кв.м.. Ставка нежилого помещения, площадью 21,6 кв.м, составила 348 руб. Данные значения приняты в дальнейших расчетах. Ставки включают НДС и не включает оплату коммунальных услуг.

**9.2.2. Определение потенциального валового дохода**

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

*Расчет ПВД производится по формуле:*

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

A – ставка арендной платы, руб.;

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м

*Расчет величины потенциального валового дохода для оцениваемого объекта представлен в Таблице «Расчет чистого операционного дохода (ЧОД)» настоящего отчета.*

**9.2.3. Определение эффективного валового дохода (ЭВД)**

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на величину предполагаемых потерь от недозагрузки.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Потери от недозагрузки принят на основании Справочника оценщика недвижимости-2018 Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г, 8 Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду. Размер скидки составил 12,1%.

**Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	6,4%	17,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	6,9%	18,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	6,2%	16,9%

**Расчет операционных расходов**

Операционными расходами называют периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно постоянные;



- условно-переменные;
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений.

Расчет величины операционных расходов для оцениваемого объекта принят в размере 12,0% от потенциального валового дохода (Справочник оценщика недвижимости- Справочника оценщика недвижимости-2018 Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г Процент операционных расходов. Активный рынок).

Таблица 14

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,0%	23,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	12,4%	25,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	12,8%	26,1%

#### 9.3.4. Определение чистого операционного дохода (ЧОД).

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной эффективного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{П}_3 - \text{Р}_0) = (\text{ЭВД} - \text{Р}_0), \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год

$\text{П}_3$  – потери от недозагрузки помещений, руб./год

ЭВД – эффективный валовой доход, руб./год

$\text{Р}_0$  – операционные расходы, руб./год

Расчет чистого операционного дохода для оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 12

Показатель	Ед. изм.	примечания	подвал	1 этаж
Арендная ставка	руб./кв.м		225,00	348,00
Срок	мес.		12,00	12,00
Площадь помещений, сдаваемых в аренду	кв.м		1014,00	21,60
Прибыль, полученная от сдачи в аренду за год	руб.		2737800,00	90 201,60
<b>Определение потенциального валового дохода</b>				
Рыночная аренда	руб.		2737800,00	90201,60
Прочие доходы	руб.		0,00	0,00
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб.		2737800,00	90201,60
<b>Определение действительного валового дохода</b>				
Потери от незанятости и при сборе арендной платы	руб.	12,1% от ПВД	331273,80	10914,39



Действительный валовой доход (ДВД)	руб.	ПВД - потери	2406526,20	79287,21
<b>Определение величины операционных расходов</b>				
Операционные расходы (ОР)	руб.	12,0% от ПВД	328536,00	10824,19
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	ДВД - ОР	2077990,20	68463,01

### 9.3.5. Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект

Коэффициент был принят в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2018, Нижний Новгород, Лейфер Л.А., стр. 79, табл.34

Таблица 34

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	7,6%	15,4%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	7,8%	14,8%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	12,1%	8,3%	16,0%

Значение коэффициента принято в размере 15,4%

### 9.3.6. Итоговый расчет рыночной стоимости доходным подходом

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где}$$

*PC* – рыночная стоимость объекта,

*ЧОД* – чистый операционный доход от эксплуатации объекта,

*k* – коэффициент капитализации,

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках доходного подхода представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 15

Показатель	обозначение	подвал	1 этаж
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД	2077990,20	68463,01
Ставка капитализации, %	К	15,40	15,40
Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Скап = ЧОД /Ккап	13 493 442,86	444 565,03

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения площадью 1014 кв.м. составила 13 493 442,86руб., нежилого помещения, площадью 21,6 кв.м составляет 444 565,03 кв.м.



## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта (таблица 16).

Таблица 16

Метод оценки	Результат оценки, руб.	Результат оценки, руб.
	Помещение кад. № 37:24:040213:1083	Помещение кад. № 37:24:040213:1082
Затратный подход	не применялся	не применялся
Сравнительный подход	13 568 891,70	617 131,22
Доходный подход	13 493 442,86	444 565,03

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из двух подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

**ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.** Не применялся, отказ обоснован. В связи с этим затратному подходу присваивается удельный вес, равный 0 %.

**ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.** Стоимость, согласно этому подходу, измеряется способностью недвижимости создавать доход. При использовании доходного подхода выгоды от эксплуатации Объекта сопоставляются со всеми существующими и возможными издержками, связанными как с правом владения (собственность, аренда, пользование и прочее), так и непосредственно с присущими в индивидуальном порядке каждому объекту экономико – эксплуатационными особенностями и характеристиками.

Преимущество данного подхода заключается в том, что он в наибольшей степени учитывает инвестиционные мотивы потенциального покупателя, поскольку осведомленный покупатель, действующий на рынке, скорее согласится заплатить за право присвоения будущих доходов, чем компенсировать владельцу затраты, понесенные при создании Объекта. Оценщик присваивает доходному подходу удельный вес 50%.

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.** Сравнительный подход к оценке использует реальную рыночную информацию и учитывает рыночную конъюнктуру, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества.

Преимущество сравнительного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Однако данное преимущество реализуется лишь в условиях стабильного рынка. Сравнительному подходу присвоен удельный вес 50%.

Принятые значения весовых коэффициентов отражают точку зрения Оценщиков. Никакие другие источники получения конкретных значений данных коэффициентов, кроме материалов экспертных анализов и заключений, существовать и, следовательно, применяться не могут.

Таблица 17

Метод оценки	Полученная стоимость, руб.	Удельный вес	Вклад в стоимость, руб.
<b>Помещение кад. № 37:24:040213:1083</b>			
Затратный подход	не применялся	0%	0
Сравнительный подход	13 568 891,70	50%	6 784 445,85
Доходный подход	13 493 442,86	50%	6 746 721,43
<b>ИТОГО:</b>			<b>13 531 167,28</b>
<b>Итого (округленно):</b>			<b>13 531 000,00</b>
<b>Помещение кад. № 37:24:040213:1082</b>			
Затратный подход	не применялся	0%	0
Сравнительный подход	617 131,22	50%	308 565,61
Доходный подход	444 565,03	50%	222 282,51
<b>ИТОГО:</b>			<b>530 848,12</b>
<b>Итого (округленно):</b>			<b>531 000,00</b>



**Итоговое заключение о величине стоимости (результаты оценки)**

Рыночная стоимость нежилого помещения с кад. № 37:24:040213:1083 по состоянию на дату оценки, с учетом ограничений и допущений, с учетом округления, составляет:

**13 531 000 (тринадцать миллионов пятьсот тридцать одна тысяча) рублей**

Рыночная стоимость нежилого помещения с кад. № 37:24:040213:1082 по состоянию на дату оценки, с учетом ограничений и допущений, с учетом округления, составляет:

**531 000 (пятьсот тридцать одна тысяча) рублей**

**Оценщик**

**Новикова Н.Н.**

**Директор ООО «ВАШ Эксперт»**

**Новикова Н.Н.**

## **12. ПРИЛОЖЕНИЯ**

Приложение № 1. Документы на объект оценки

Приложение № 2. Фотографии объекта оценки

Приложение № 3. Объявления о продаже аналогичных объектов

Приложение № 4. Документы оценщика



**Приложение №1. Документы на объект оценки**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области  
Ивановская область, Ивановский район, г. Иваново

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	37:24:040213:1083		
Номер кадастрового квартала:	37:24:040213		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.02.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Красных Зорь, д. 14		
Площадь, м2:	1014		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал №Подвал, Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	8491236		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040213:175		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с объектом: помещение		
Получатель выписки:	Карцова Юлия Александровна представитель правообладателя, Правообладатель, Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕС-ДВИЖЕНИЕ", ИНН: 3702117485		
полное наименование должности	подпись	МАЛКОВА К.В. 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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	37:24:040213:1083		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕС-ДВИЖЕНИЕ", ИНН: 3702117485, ОГРН: 1153702019129, контактная информация: 153000, Ивановская обл, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 9
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:040213:1083-37/073/2020-22 13.11.2020 09:39:03
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи объектов недвижимости, Выдан 14.10.2016 Дополнительное соглашение к Договору купли-продажи от 14.10.2016 года, Выдан 14.10.2016 Определение Арбитражного суда Ивановской области об утверждении мирового соглашения, прекращении производства по делу №А17-2787/2020, Выдан 17.09.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	13.11.2020 09:39:03	
	номер государственной регистрации:	37:24:040213:1083-37/073/2020-24	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.05.2017 с 16.05.2017 до полного расчета	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "Кранбанк" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 3728018834	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 16.05.2017	

полное наименование должности	подпись	МАЛКОВА К.В. инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-----------------------------------





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области  
подполковник государственной службы гражданской службы

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
13 ноября 2020г.	
Кадастровый номер:	37:24:040213:1082
Номер кадастрового квартала:	37:24:040213
Дата присвоения кадастрового номера:	18.02.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Красных Зорь, д. 14
Площадь, м2:	21,6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	180878,4
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:24:040213:175
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с указанием наименования: помещение
Получатель выписки:	Карпов Евгений Андреевич представитель правообладателя, Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕС-ДВИЖЕНИЕ", ИНН: 3702117485

<b>Главный</b> Специалист Т-Эксперт		<b>Малкова К.В.</b> инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 4			
13 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	37:24:040213:1082		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕС-ДВИЖЕНИЕ", ИНН: 3702117485, ОГРН: 1153702019129, контактная информация: 153000, Ивановская обл. г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 9
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:040213:1082-37:073/2020-16 13.11.2020 09:39:03
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи объектов недвижимости, Выдан 14.10.2016 Дополнительное соглашение к Договору купли-продажи от 14.10.2016 года, Выдан 14.10.2016 Определение Арбитражного суда Ивановской области об утверждении мирового соглашения, прекращения производства по делу №А17-2787/2020, Выдан 17.09.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	ипотека в силу залога
	вид:		ипотека в силу залога
	дата государственной регистрации:		13.11.2020 09:39:03
	номер государственной регистрации:		37:24:040213:1082-37:073/2020-19
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.05.2017 с 16.05.2017 до полного расчета
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерный коммерческий банк "Кранбанк" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 3728018834
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 16.05.2017

<b>Главный</b> Специалист Т-Эксперт		<b>Малкова К.В.</b> инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



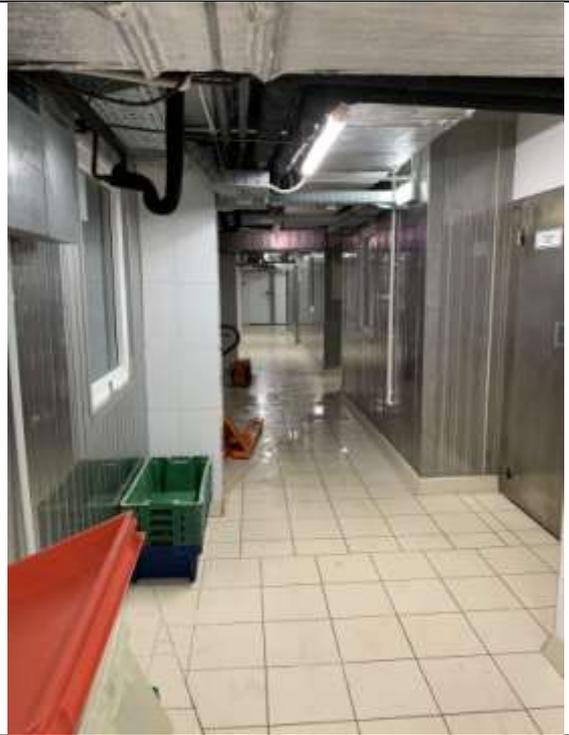
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плани этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 4
13 ноября 2020г.		Всего разделов: 3	
Кадастровый номер:	37:24:040213:1082		
Кадастровый номер:	37:24:040213:1082		
	Номер этажа (этажей): 1		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения		
			
<b>Главный специалист – эксперт</b> подпись		<b>МАЛКОВА Е.Э.</b> инициала, фамилия	



**Приложение № 2. Фотографии объекта оценки**







**Приложение № 3. Объявления о продаже аналогичных объектов**  
**Аналоги по сравнительному подходу (помещение с кад.номером 37:24:040213:1083)**  
**Аналог №1**



цена: 1 900 000 ₽



✓ собственник 📞 88100861319  
объявление № 37348680 на сайте multisting.ru

площадь: 130,0 м кв.  
адрес: г Иваново, пр-кт Шереметьевский, 20  
район: р-н Ленинский

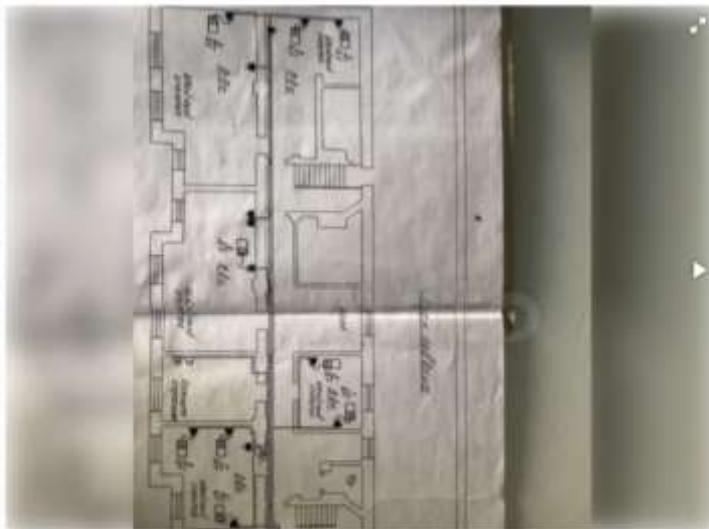
🔍 Проверить это помещение свободного назначения перед тем, как купить его

**Описание**

Помещение на Шереметьевском проспекте, 1 линия под магазин / офис / кофейню или склад. Удобная планировка - 3 зала и входная группа! Помещение без ремонта (та ремонта нет никакого, но в этом свой плюс т.к. ломать и выбрасывать ничего не надо). Сделаны все новые коммуникации, соседней нет - индивидуальный вход, можно работать на карантине. С жилыми помещениями не соприкасается. Вход со стороны подъездов - хорошо видно с дороги. Возможен обмен. Продажа напрямую от собственника, торг возможен на месте. Сигнализация, помещение надежно закрывается. Идеальный вариант для тех, кто хочет сложить свой товар или бизнес в сухом и теплом помещении до "лучших времен".

<https://multisting.ru/g-ivanovo/sale-free-appointment/37348680-130-0-m-1900000-rub-pr-kt-sheremetevskiy>

**Аналог №2**



цена: 3 200 000 ₽



✓ собственник 📞 88106691120  
объявление № 34275805 на сайте multisting.ru

площадь: 241,0 м кв.  
адрес: г Иваново, ул Сосновая, 1/12  
район: р-н Советский

🔍 Проверить это помещение свободного назначения перед тем, как купить его

**Описание**

Продам полуподвальное помещение в центре города. Расчетная нагрузка составляет 10 кВт. Рядом расположен Текстиль Профи, поэтому оно идеально подойдет под склад или швейный цех. Так же можно открыть продуктовый магазин, аптеку, небольшой фитнес зал и пр. Заинтересованным лицам торг. В связи с работой могу 24/7 отвечать на сообщения, а на звонки после 21 00.

<https://multisting.ru/g-ivanovo/sale-free-appointment/34275805-241-0-m-3200000-rub-ul-sosnovaya>



**ВАШ Эксперт**  
Независимая оценка имущества

### Аналог №3

Описание  
Продан не жилое свободное помещение 250 кв м (ул. Ленинская - ул. Генерала Хлебникова), высокие потолки, 2 отдельных входа, требуется косметический ремонт. Все коммуникации. Отдельные подъездные пути. Парковка во дворе дома.

<https://multilisting.su/g-ivanovo/sale-free-appointment/27375161-250-0-m-3200000-rub-1-ya-polevaya-ulitsa-35a>

### Аналоги по сравнительному подходу (помещение с кад.номером 37:24:040213:1082) Аналог №1

Свободного назначения, 117.5 м<sup>2</sup>    3 920 000 Р

Добавить в избранное    Добавить заметку    21 апреля в 21:38

8 962 162-69-99

Написать сообщение

АН "Единый Центр Недвижимости"  
Компания  
На Avito с сентября 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Ана Саганчук

№ 2122108334, 754 (+7)

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_117.5\\_m\\_2122108334](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_117.5_m_2122108334)



**Аналог №2**

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, ул. Кукольников, 90

**400 м<sup>2</sup>** Площадь  
**1 из 55** Этаж  
**Свободно** Помещение

**8 500 000 Р**  
21 250 Р за м<sup>2</sup>  
Включена НДС

Продан коммерческое помещение, с ремонтом. Назначение любое. В данный момент помещение заполнено арендаторами.

Скрыть информацию

**Условия сделки**

Цена	8 500 000 Р	Талог	НДС включен:
Ставка	21 250 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, ул. Кукольников, 90

Пожоное рядом Инфраструктура Планировка

**Пекарня с прибы от 2850**  
Откройте т с прибыл в месяц 21  
настоящ

**Пекарня с прибы от 2850**  
Откройте т с прибыл в месяц 21  
настоящ

Анна Михайловна Обухова  
Нет отзывов

<https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/247626152/>

**Аналог №3**

**Помещение на 1 этаже, 159.1 м<sup>2</sup>**

**3 802 500 Р**

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 22 апреля в 22:27



8 931 262-25-95

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

Центральное Агентство  
Залогового Имущества  
Компания  
На Авито с мая 2012



[Подписаться на продавца](#)

№ 2099493627, 1748 (+42)

Центральное Агентство Залогового  
Имущества

ЦАЗИ (недвижимость) Единый реестр  
залогового имущества на территории  
Российской Федерации!

Помещение, 229.9  
м<sup>2</sup>  
4 943 520 Р

Участок 1.5 га (ДНТ,  
ДНП)  
3 000 000 Р

[https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_na\\_1\\_etazhe\\_159.1\\_m\\_2099493627](https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1_etazhe_159.1_m_2099493627)





Аналог №3

**Свободное назначение, 20 м<sup>2</sup>**  
Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, Пролетарская ул., 8 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Помогите](#)



11 фото



**20 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 9**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**3 000 Р/мес.**    
1 000 Р за м<sup>2</sup> в год

ID 15048619  
**+7 905 107-47-46**  
Попытайтесь связаться, кто-нибудь уже объявил об этом на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

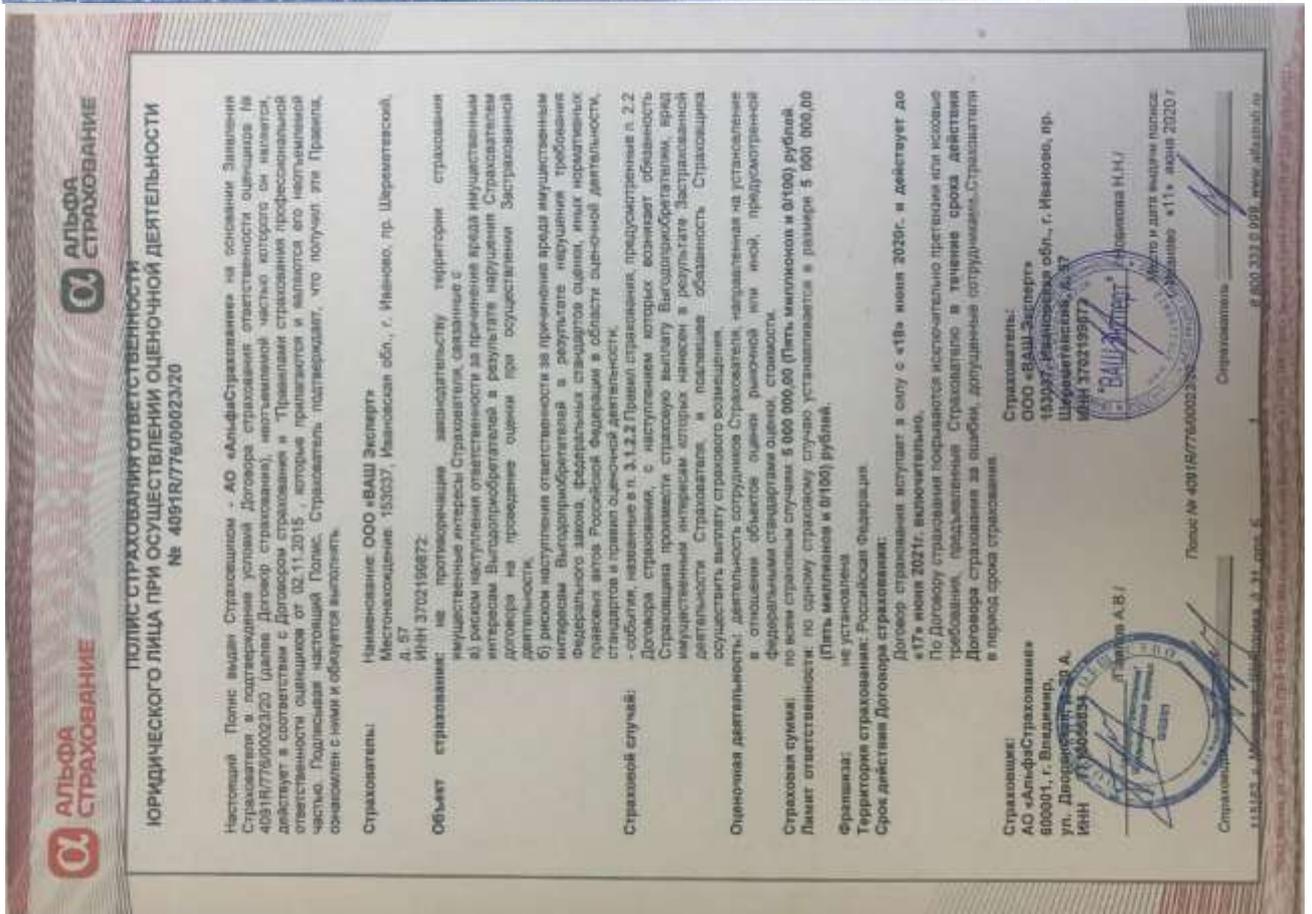
**Дома в гольф-деревне от 6 577 000 Р!**  
[предigate-village.ru](#)

**Аренда производственных площадей**

<https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/219060794/>



**Приложение № 4. Документы оценщика**



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**

№ 433-121121/20 / 03358/776/00001/20 - 003622 от «04» июля 2020 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 03358/776/00001/20 - 003622 от «04» июля 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019г. СПАО «Ингострах» (далее – Правитель страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьёй 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
- 1.1. **Новикова Надежда Николаевна**  
Паспортные данные: Сер. 2416 №843917 выдан Отделом УФМС России по Ивановской обл. в Ленинском р-не г. Иваново (код подразделения - 370-005) 26.01.2017  
Адрес регистрации: 153025, Ивановская область, г. Иваново, ул. Ермакова, д. 10, кв. оф. 20
- 1.2. **СПАО «Ингострах»** (далее – Страховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патришкая, д.12, стр.2.  
Лицензия ЦБ РФ СЧ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-mak@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
- 1.3. **АО «Альфа-Страхование»** (далее – Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.5, Лицензия ЦБ РФ СЧ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 784-09-99, факс: (495) 785-06-88

- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
- 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие применения ущерба заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
- 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением соглашений со Страховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при вступлении в судебные и арбитражные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предоставления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
- 4.1. По настоящему Договору страхования случаи являются установленной наступившей в законном суде репутационного суда или признанной Страхователем с письменного согласия Страховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности (Самостоятельной организацией (Общественная организация) «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент признания ущерба.
- 4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при вступлении в судебные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предоставления требований (имущественных претензий) третьим лицам.

- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 5.1. С «04» 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, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
- 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
- 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 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 отношении Рисков на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**
- 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты Страхователь обязан исполнить свое согласованной суммы и в установленный срок. Страхователь обязуется исполнить свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет платежей, которые были-корректируются – не несет платежей.
- 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается недействительным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СОСТРАХОВЩИКИ**

От Страховщика:  
(Печать и подпись страхователя) *Новикова Надежда Николаевна* (Индивидуальное предпринимательство)  
Адрес: г. Москва, ул. Патришкая, д.12, стр.2  
ИНН 50/050/0000000000  
С/АО «Ингострах» и №8378/20/ от 04.06.2020 г. от АО «Альфа-Страхование»

От Страховщика:  
(Печать и подпись страхователя) *Новикова Надежда Николаевна*  
Адрес: г. Москва, ул. Патришкая, д.12, стр.2  
ИНН 50/050/0000000000  
С/АО «Ингострах» и №8378/20/ от 04.06.2020 г. от АО «Альфа-Страхование»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005695-1 от «16» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Новиковой Надежде Николаевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от «16» марта 2018 г. № 55

Директор *А.С. Булкин* А.С. Булкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до «16» марта 2021 г.

