



ВАШ Эксперт

Независимая оценка имущества

Россия, 153037, Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д. 34,
тел. (4932) 34-45-48, 8(920)671-00-91, e-mail: v-expert@list.ru,
наш сайт: www.v-experto.ru

Отчет № 25/04-21

*Об оценке объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Ивановская область, г.
Иваново, пер. Химический, д. 1*

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«Бизнес-движение»

Дата оценки: 23 апреля 2021 года

Дата составления отчета: 23 апреля 2021 года

Иваново 2021 г.

Содержание:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	5
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ , ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, УСТАНОВЛИВАЕМЫХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	46
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	82
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	85

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	25/04-21
Дата составления отчета об оценке	23 апреля 2021г

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор № 19/03-21 на проведение оценочных работ от 23 марта 2021 года, заключенный между оценщиком и заказчиком.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	- Административное здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 999,0 кв. м, количество этажей: 2 (подземных – 0), кадастровый номер 37:24:020130:234, - склад, назначение: нежилое, количество этажей: 1, общая площадь 246,7 кв. м., Кадастровый номер 37:24:020130:1076, - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для административно-складского здания, общая площадь 3974 кв.м. кадастровый номер 37:24:020130:29
Адрес объекта оценки	Ивановская область, г. Иваново, пер. Химический, д. 1

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Подход	Результат
Административное здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 999,0 кв. м, количество этажей: 2 (подземных – 0), кадастровый номер 37:24:020130:234	сравнительный	23 182 074,72 руб.
	доходный	18 264 163,96 руб.
склад, назначение: нежилое, количество этажей: 1, общая площадь 246,7 кв. м., Кадастровый номер 37:24:020130:1076	сравнительный	3 543 546,99 руб.
	доходный	2 711 208,58 руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для административно-складского здания, общая площадь 3974 кв.м. кадастровый номер 37:24:020130:29	сравнительный	8 763 981,42 руб.

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Объект оценки	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пер. Химический, д. 1: - Административное здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 999,0 кв. м, количество этажей: 2 (подземных – 0), кадастровый номер 37:24:020130:234, - склад, назначение: нежилое, количество этажей: 1, общая площадь 246,7 кв. м., Кадастровый номер 37:24:020130:1076, - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для административно-складского здания, общая площадь 3974 кв.м. кадастровый номер 37:24:020130:29	
Итоговая рыночная стоимость	32 320 000 (тридцать два миллиона триста двадцать тысяч) рублей, в том числе:	
	- Административное здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 999,0 кв. м, количество этажей: 2 (подземных – 0), кадастровый номер 37:24:020130:234	20 471 000,00
	- склад, назначение: нежилое, количество этажей: 1, общая площадь 246,7 кв. м., Кадастровый номер 37:24:020130:1076, - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для административно-складского здания, общая площадь 3974 кв.м. кадастровый номер 37:24:020130:29	3 085 000,00 8 764 000,00

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	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пер. Химический, д. 1: - Административное здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 999,0 кв. м, количество этажей: 2 (подземных – 0), кадастровый номер 37:24:020130:234,
---------------	--

	<p>- склад, назначение: нежилое, количество этажей:1, общая площадь 246,7 кв. м., Кадастровый номер 37:24:020130:1076,</p> <p>- Земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для административно-складского здания, общая площадь 3974 кв.м. кадастровый номер 37:24:020130:29</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации и каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки состоит из 3 объектов недвижимости, перечисленных и описанных в разделе 2. Задание на оценку (графа «объект оценки»).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-движение», ОГРН 1153702019129, ИНН 3702117485 (Источник данных: Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав на объекты оценки)
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-движение», ОГРН 1153702019129, ИНН 3702117485 (Источник данных: Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав на объекты оценки) Обременения (ограничения) прав: ипотека в пользу АКБ «Кранбанк» (ЗАО), ипотека в пользу Сивенковой Елены Витовтасовны, запрещение регистрации.
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. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав на объекты оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости Объекта 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 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	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 объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводилась. 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 федерального уровня на имущество, входящее в состав предприятия, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

	<p>3. Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективно-го использования имущества, как это требуется в соответствии со стандарта-ми оценки.</p> <p>4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверны-ми. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе ин-формации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной про-верки их достоверности. 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 ин-формации.</p> <p>5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. 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 соответствие объекта всем санитарным, экологиче-ским и пр нормам.</p> <p>7. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки. Указа-ние возможных границ интервалов стоимости объекта оценки не требуется.</p> <p>8. 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 отдельно, 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>9. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий от-чет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и доку-ментов, 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>10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества являет-ся действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.</p> <p>11. 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 на-стоящего 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 на-стоящей оценки.</p> <p>12. 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 официаль-ному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.</p>
--	---

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике

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

3.2. Сведения об оценщике

ФИО, контактная информация	Шмелева Ирина Николаевна, тел. 89109906561, e-mail: 89109906561@mail.ru Адрес местонахождения: Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 34
----------------------------	---

Документ, удостоверяющий личность	серия 2407 №329057 выдан Отделением УФМС России по Ивановской области в Ивановском районе 27.09.2007 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	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.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- 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
Сведения о страховании гражданской ответственности	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
Стаж работы в оценочной деятельности	Шмелева И.Н. – 9 лет
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ООО «ВАШ Эксперт»
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, юридический адрес: г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 57.
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.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	не привлекались
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Деятельность ООО «ВАШ Эксперт» застрахована в АО «Альфастрахование», страховой полис № 4091R/776/00023/20 страховая сумма 5 000 000 рублей, срок действия полиса с 18.06.2020 г. по 17.06.2021 г

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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 объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводилась.

2. Предполагается, что правовые аспекты объекта, подлежащего оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиями законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, входящее в состав предприятия, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.
3. Оценщик при проведении оценки исходил из предположения эффективного использования имущества, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.
4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно делаются ссылки на источник информации.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра, либо изучения представленной документации.
6. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным, экологическим и пр нормам.
7. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки. Указание возможных границ интервалов стоимости объекта оценки не требуется.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Оценщиком принято допущение, что зависимость наличия/отсутствия того или иного вида коммуникации торгово-офисного помещения сопоставимо с зависимостью наличия/отсутствия того или иного вида коммуникации жилого помещения.
13. 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.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Законы, нормативные документы и источники информации

Законы и нормативные документы	<p>При настоящей оценке применялись следующие действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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)» (утвер-
---------------------------------------	--

	<p>жден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611).</p> <p>- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №327).</p> <p>- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные советом Ассоциации оценщиков «ЭС»</p>
Обоснование применения стандартов оценочной деятельности	<p>В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - общие понятия, подходы и требования к проведению оценки; - цели оценки и виды стоимости; - требования к отчету об оценке. <p>Формулировка основных понятий и определений, используемых в оценке, приведена в подразделе 5.2 настоящего отчета.</p> <p>Последовательность действий при определении стоимости объекта оценки приведена в подразделе 5.3 настоящего отчета.</p>
Другие источники	<p>Оценочная деятельность на территории Российской Федерации регулируется Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и иных, принимаемых в соответствии с настоящим законом нормативно-правовых актов.</p> <p>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.</p>

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).

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

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

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)».

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.

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.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Подходы к оценке

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

1. *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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

2. *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.

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).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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 юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Виды стоимости

Ниже приведены виды стоимости согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 2).

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.

Согласно ст.3 ФЗ № 135-ФЗ рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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.

Кадастровая стоимость - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 138-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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. 23. федерального стандарта оценки ФСО № 1, проведение оценки включает в себя следующие этапы: а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; г) согласование (в случае необходимости) результатов 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	В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись: 1. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав на объекты оценки
Источники информации, используемые при проведении оценки	1. Официальный сайт Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Режим доступа: http://srosovet.ru ; 2. Официальный сайт Минэкономразвития. Режим доступа: http://www.economy.gov.ru/minec/main ; 3) Официальный сайт Федеральной Службы государственной статистики. Режим доступа: http://www.gks.ru/ ; 4) Официальный сайт ФНС России, режим доступа: https://egrul.nalog.ru/index.html 5) Интернет-портал Публичная кадастровая карта , режим доступа: https://rosreestrmap.ru/?utm_source=direct

	<p>kadkarta&utm_medium=cpc&utm_campaign=53468948&utm_content=9360131426&utm_term=публичная%20кадастровая%20карта&yclid=6859068322739681986;</p> <p>7) Интернет-сайты с размещением объявлений о продаже/аренде объектов недвижимости: http://www.avito.ru/, https://cre.mirkvartir.ru, https://afy.ru, https://move.ru и пр.</p> <p>8) Прочие источники информации</p>
<p>Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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). - Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №327). 6. Рутгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998. 7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные советом Ассоциации оценщиков «ЭС» 8. Оценка недвижимости: теория и практика : учеб, пособие / Н.А. Щербакова.— М. : Издательство «Омега-Л», 2011. — 269 с. : ил., табл. — (Высшее финансовое образование). 9. «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» часть 1, Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2015 10. Сборник рыночных корректировок под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки" 11. Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости. Родионова Н.В. Анализ и аудит, №2, 2009 г.; 12. Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018г., Лейфер Л.А 13. Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018г., Лейфер Л.А 14. Сборник корректировок сегмент «Земельные участки», 01.01.2017 режим доступа: http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf 15. Ко-Инвест Сооружения городской инфраструктуры: УПСС. В уровне цен на 01.01.2016. М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016 16. Прочие источники информации

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав на объекты оценки

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.1.1. Сведения об имущественных правах

Собственность. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-движение», ОГРН 1153702019129, ИНН 3702117485 (Источник данных: Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав на объекты оценки)

6.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Обременения (ограничения) прав: ипотека в пользу АКБ «Кранбанк» (ЗАО), ипотека в пользу Сивенковой Елены Витовтасовны, запрещение регистрации

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.

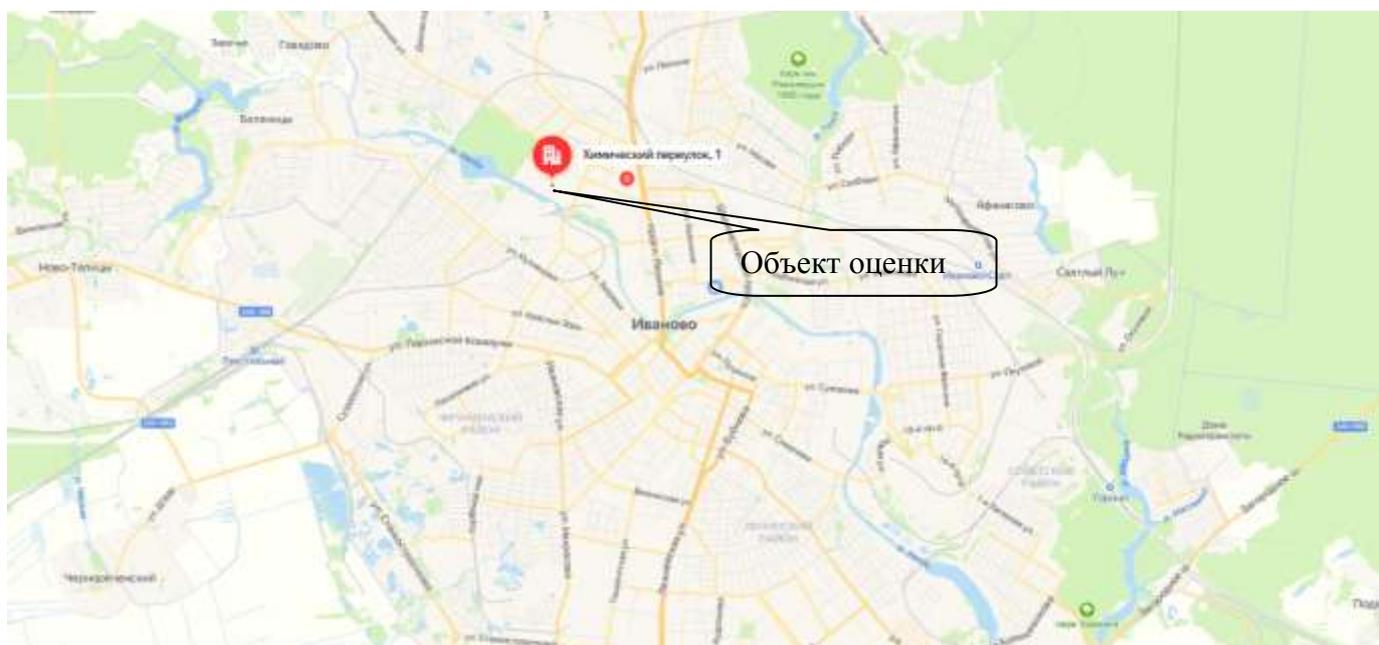
Таблица 1

Характеристика расположения	
Окружающая застройка	Преобладающая застройка: объекты индустриального назначения, спортивный стадион
Транспортная доступность	удовлетворительная для личного транспорта
Подъездной путь	Асфальтированная дорога удовлетворительного качества
Экологическая обстановка	Загрязненность воздуха и водоемов, уровень шума – средний. Чистота и освещенность территории – удовлетворительная.
Оцениваемые объекты	
Наименование	Административное
Назначение	нежилое здание
Фактическое использование	по назначению
Год постройки	1990
Количество этажей	2 (подземных -0)
Общая площадь, кв.м	999,0
Конструкции здания	Фундамент – нет сведений Стены – кирпич Перекрытия – нет сведений
Кадастровый номер	37:24:020130:234
Информация об устареваниях	см. п. 6.1.5
Информация об износе	см. п. 6.1.4
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	-
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	не установлены
Наименование	Склад
Назначение	нежилое здание
Фактическое использование	Соответствует назначению
Год ввода в эксплуатацию	2013
Количество этажей	2
Общая площадь, кв.м	246,7
Конструкции здания	Фундамент – нет сведений Стены – «сэндвич»-панели с утеплителем на металл. каркас Перекрытия – металлические фермы, металлические швеллера Крыша – профнастил
Кадастровый номер	37:24:020130:1076
Информация об устареваниях	см. п. 6.1.5
Информация об износе	см. п. 6.1.4
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	-

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	не установлены
Земельный участок	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для административно-складского здания
Текущее (фактическое) использование	Соответствует разрешенному виду использования
Площадь участка, кв.м	3974
Кадастровый номер	37:24:020130:29
Информация об износе объекта оценки	Земельный участок не подвержен износу
Информация об устареваниях объекта оценки	Земельный участок не подвержен устареванию
Рельеф местности	Равнина (данные визуального осмотра)
Инженерные коммуникации	электричество, водоснабжение, канализация, тепло-снабжение
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	-

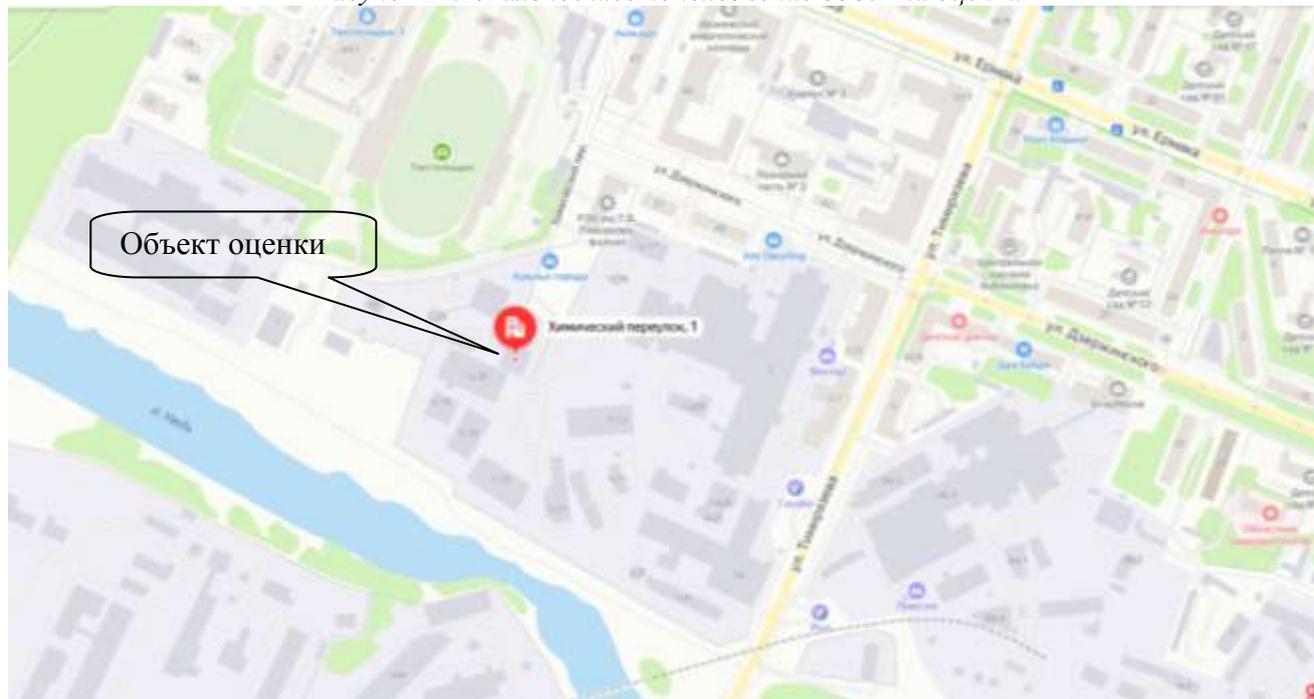
Вывод: объект оценки представляет собой административно-складской комплекс, расположенный на закрытой огороженной территории. Комплекс расположен в Октябрьском районе г. Иваново Ивановской области, близ спортивного стадиона «Текстильщик». Подъездной путь – асфальтированная дорога удовлетворительного качества.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Иваново Ивановской области



Источник данных: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 2. Локальное местоположение объекта оценки



Источник данных: <https://yandex.ru/maps/>

6.1.4. Сведения об износе

Понятие износа. В настоящее время в отечественной оценочной практике в качестве физического износа понимается материальное снашивание средств труда, 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.

Согласно данным, представленных Заказчиком документов, также на основании визуального осмотра имеются следующие сведения о техническом состоянии конструктивных элементов объектов оценки:

Таблица 2. Техническое состояние конструктивных элементов административного здания

Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Техническое состояние
Фундаменты	Мелкие трещины местами
Стены	местами крошение и трещины наружной отделки
Перекрытия	Естественный износ
Крыша	Естественный износ
Инженерные сети	коммуникации в работоспособном состоянии, имеются следы незначительных ремонтов
Отделка внутренних помещений	Следы потертости и сколы напольной плитки, высолы и волосяные трещины штукатурки

Таблица 3. Техническое состояние конструктивных элементов склада

Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Техническое состояние
Фундаменты	Мелкие трещины местами
Стены	местами ржавчина
Каркас	отслоение окрасочного слоя
Крыша	Естественный износ
Инженерные сети	коммуникации в работоспособном состоянии
Отделка внутренних помещений	нарушения окрасочного слоя местами

Результаты визуального осмотра, проведенного оценщиком в процессе выполнения настоящей оценки, свидетельствуют, что сведения о техническом состоянии конструктивных элементов из представленной выше таблицы соответствуют действительности.

Количественные показатели физического износа конструктивных элементов могут быть рассчитаны по результатам осмотра и нормативного срока их службы.

Общее состояние объекта выражается в уровне его физического износа.

Количественный показатель физического износа объекта оценки определен по данным компании «Интегрированные консалтинговые системы» (Таблицы для определения физического износа конструкций и элементов конструкций жилых, общественных и производственных зданий. Интегрированные консалтинговые системы, Москва, 2011г, режим доступа: www.iksys.ru).

Таблица 1. Ориентировочная оценка физического износа строений косвенным методом	
Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий
10-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.
41-60	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.
61-80	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.
81-100	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.

Опираясь на данные технического паспорта, также с учетом визуального осмотра оценщиком, **физический износ административного здания** ориентировочно составил **31%** $((21+40)/2=31)$.

Опираясь на данные технического паспорта, также с учетом визуального осмотра оценщиком, **физический износ склада** ориентировочно составил **15%** $((10+20)/2=15)$.

6.1.5. Сведения об устареваниях

Понятие устаревания. В настоящее время в отечественной оценочной практике под устареванием понимается устаревание имущества, которое может быть двух видов: функциональное, внешнее (экономическое).

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 машин, 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.

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 (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей.

Характеристика устаревания объекта оценки

Устаревание, понимаемое как потеря стоимости имущества в связи с функциональным и внешним обесценением. Элементы отделки нежилых помещений выполнены с применением материалов, актуальных для времени строительства объекта.

Экономические внешние факторы. Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Ивановской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Таким образом, объект оценки подвержен физическому износу. Функциональное устаревание 0%. Внешнее устаревание объекта оценки не выявлено.

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

Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

6.2. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) вероятность осуществления - выясняется, является ли предполагаемое использование вероятным;
- 2) физическая осуществимость - выясняется, имеются ли физические препятствия для осуществления предполагаемого использования (карст, пльвуны, сейсмичность, оползневая опасность и др.);
- 3) юридическая допустимость - выясняется, является ли использование законным или же есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования (природоохранные, историко-культурные, градостроительные и иные ограничения в использовании территории, например, запрет строительства на особо охраняемой природной территории);
- 4) финансовая выполнимость - выясняется, является ли предполагаемое использование финансово осуществимым и не приведут ли затраты на снос, расчистку и санацию площадки под новое использование к тому, что новое строительство экономически станет неосуществимым (доход от возведенной постройки не позволит окупить затраты на строительство).

5) максимальная продуктивность – наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор такого вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка. Потенциальный вариант наиболее эффективного использования земли отражает долгосрочную, тщательно разработанную и достаточно конкретную программу землепользования, связанную с нормальным сроком эксплуатации зданий и сооружений. Срок эксплуатации зависит от типа здания, качества строительных работ, др. факторов.

Вариант наиболее эффективного использования определяется с учетом всех имеющихся на дату проведения оценки ограничений (обременений) права в отношении оцениваемого имущества.

В анализе наиболее эффективного использования недвижимости *выделяют случаи нестандартных видов и направлений использования* недвижимого имущества.

К недвижимости *специального назначения* относят объекты, предназначенные только для *строго определенного* или *очень ограниченного использования.*

При анализе такой недвижимости оценщик в качестве эффективного использования может рас-

сматривать только сохранение существующего варианта при условии его жизнеспособности.

«Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить российскому оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации, обеспечивающих достаточный массив разносторонней достоверной и качественной информации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.» Источник: Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М., 2007, стр. 270.

В условиях российской практики рекомендуется использовать *метод качественного анализа* возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

Данный метод базируется на качественной, выраженной в баллах оценке параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа вариантов использования включает:

- исследование территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассматриваемого варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использования - *вариант использования, имеющий максимальный суммарный балл, признается наиболее эффективным.*

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки методом качественного анализа

1. Выявление конкурентных вариантов использования по результатам исследования местного рынка недвижимости.

В соответствии с основными типами коммерческой недвижимости, представленными на региональном рынке недвижимости, выявлены следующие типичные варианты использования коммерческой недвижимости:

- *торговое,*
- *офисное,*
- *производственное,*
- *складское*

2. Оценка параметров **административного здания** с точки зрения пригодности для каждого рассматриваемого варианта:

Таблица 4

Торговое использование

	Оценка			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Общая площадь			3	
Объемно-планировочное решение			3	
Транспортная доступность			3	
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние			3	
Местоположение		2		
Суммарный балл		18		

Офисное использование

	Оценка			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Общая площадь			3	
Объемно-планировочное решение				4
Транспортная доступность			3	
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние			3	
Местоположение			3	
Суммарный балл		19		

Производственное использование

	Оценка			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2)	Хорошо (3 балл)	Отлично (4 балла)

		бал)		
Общая площадь	1			
Объемно-планировочное решение	1			
Транспортная доступность			3	
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние			3	
Местоположение			3	
Суммарный бал	15			

Складское использование

	Оценка			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Общая площадь	1			
Объемно-планировочное решение	1			
Транспортная доступность			3	
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние			3	
Местоположение			3	
Суммарный бал	15			

3. Оценка параметров склада с точки зрения пригодности для каждого рассматриваемого варианта:

Таблица 5

Торговое использование

	Оценка			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балл)	Отлично (4 балла)
Общая площадь		2		
Объемно-планировочное решение	1			
Транспортная доступность			3	
Наличие инженерных систем		2		
Общее физическое состояние				4
Местоположение			3	
Суммарный балл	15			

Офисное использование

	Оценка			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Общая площадь		2		
Объемно-планировочное решение	1			
Транспортная доступность			3	
Наличие инженерных систем		2		
Общее физическое состояние				4
Местоположение			3	
Суммарный балл	15			

Производственное использование

	Оценка			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Общая площадь		2	3	
Объемно-планировочное решение		2		4
Транспортная доступность			3	
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние				4
Местоположение				4
Суммарный балл	25			

Складское использование

	Оценка			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Общая площадь		2		4

Объемно-планировочное решение		2		4
Транспортная доступность			3	
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние				4
Местоположение				4
Суммарный балл		26		

4. Мотивированное заключение о наиболее эффективном варианте использования объектов оценки (НЭИ) приведено ниже в табличной форме.

Критерии оценки:

- вариант использования, имеющий максимальный суммарный балл, признается наиболее эффективным,
- окончательный вариант наиболее эффективного использования определяется с учетом всех имеющихся на дату проведения оценки ограничений.

Таблица 6

Заключение о наиболее эффективном варианте использования административного здания (НЭИ)

Суммарный балл по рассматриваемым вариантам использования				НЭИ по максимальному суммарному баллу	Заключение о НЭИ
торговое	офисное	производственное	складское		
18	19	15	15	офисно-торговое	офисно-торговое

Таблица 7

Заключение о наиболее эффективном варианте использования склада (НЭИ)

Суммарный балл по рассматриваемым вариантам использования				НЭИ по максимальному суммарному баллу	Заключение о НЭИ
торговое	офисное	производственное	складское		
15	15	5	26	производственно-складское	производственно-складское

Вывод: Последующие расчеты проведены в соответствии с выводами о наиболее эффективном использовании объектов оценки

Вывод: оцениваемое административное здание относится к сегменту офисно-торговой недвижимости, оцениваемый склад относится к сегменту производственно-складской недвижимости.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ 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 т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Основные социально-экономические положения России в январе-феврале 2021 г

Основные экономические и социальные показатели России приведены ниже.

	2020 г.	В % к 2019 г.	Справочно 2019 г. в % к 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106606,6 ¹⁾	96,9	102,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20118,4 ²⁾	98,6	102,1
Реальные располагаемые денежные доходы		96,5 ³⁾	101,0
<p>1) Первая оценка. 2) Оперативные данные. 3) Оценка.</p>			

	Февраль 2021 г.	В % к		Январь- февраль 2021 г. в % к январю- февралю 2020 г.	Справочно		
		февралю 2020 г.	январю 2021 г.		февраль 2020 г. в % к		январь- февраль 2020 г. в % к январю- февралю 2019 г.
					февралю 2019 г.	январю 2020 г.	
Индекс промышленного производства		96,3	98,6	97,2	104,6	100,4	102,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	214,5	100,6	110,5	100,6	103,1	110,6	103,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	434,0	99,3	95,8	98,6	99,5	94,4	97,8
в том числе железнодорожного транспорта	195,3	98,8	92,2	100,0	98,7	94,3	96,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2774,3	98,7	98,1	99,3	104,7	99,3	103,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	805,8	94,0	101,7	92,6	100,1	98,8	100,4
Индекс потребительских цен		105,7	100,8	105,4	102,3	100,3	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,7	103,5	108,7	98,8	99,4	99,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,2 ⁴⁾	123,9	98,3	124,0	93,7	98,4	94,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,2 ⁴⁾	в 3,0р.	87,7	в 3,3р.	91,4	104,3	93,3

4) Предварительные данные.

	Январь 2021 г.	В % к		Справочно	
		январю 2020 г.	декабрю 2020 г.	январь 2020 г. в % к	
				январю 2019 г.	декабрю 2019 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	43,8	91,9	72,5	100,9	74,5
в том числе:					
экспорт товаров	26,4	86,3	74,3	99,1	77,2
импорт товаров	17,5	101,8	69,9	104,3	70,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	49516	105,3	71,6	109,1	74,8
реальная		100,1	71,1	106,5	74,5

Индекс промышленного производства¹⁾ в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в январе-феврале 2021 г. - 97,2%. При расчете индексов промышленного производства были уточнены показатели за январь 2021 года. Корректировки проводились в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства. Таблица с полной структурой уточнений размещена на сайте Росстата: Статистика/Официальная статистика/Предпринимательство/Промышленное производство/Информация/Оперативная информация/Структура уточнений индексов промышленного производства по видам экономической деятельности за январь 2021 года.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,1%, в январе-феврале 2021 г. - 91,9%. ⁷ При расчете индексов промышленного производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" были уточнены показатели за январь 2021 года. Корректировки проводились в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства. Таблица с полной структурой уточнений размещена на сайте Росстата: Статистика/Официальная статистика/Предпринимательство/ Промышленное производство/Информация/Оперативная информация/Структура уточнений индексов промышленного производства по видам экономической деятельности за январь 2021 года

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-феврале 2021 г. - 98,7%. ¹⁰ При расчете индексов промышленного производства по виду деятельности "Обрабатываю-

шие производства" были уточнены показатели за январь 2021 года. Корректировки проводились в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства. Таблица с полной структурой уточнений размещена на сайте Росстата: Статистика/Официальная статистика/Предпринимательство/ Промышленное производство/Информация/Оперативная информация/Структура уточнений индексов промышленного производства по видам экономической деятельности за январь 2021 года

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,8%, в январе-феврале 2021 г. - 98,2%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,9%, в январе-феврале 2021 г. - 108,6%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,9%, в январе-феврале 2021 г. - 102,5%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,2%, в январе-феврале 2021 г. - 114,6%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,8%, в январе-феврале 2021 г. - 104,9%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,5%, в январе-феврале 2021 г. - 90,3%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,8%, в январе-феврале 2021 г. - 102,9%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в январе-феврале 2021 г. - 103,1%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-феврале 2021 г. - 91,4%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,6%, в январе-феврале 2021 г. - 91,3%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-феврале 2021 г. - 107,5%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 128,1%, в январе-феврале 2021 г. - 152,3%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-феврале 2021 г. - 109,4%

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,8%, в январе-феврале 2021 г. - 97,4%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в январе-феврале 2021 г. - 97,0%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,9%, в январе-феврале 2021 г. - 92,1%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,0%, в январе-феврале 2021 г. - 103,9%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования

в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,1%, в январе-феврале 2021 г. - 102,0%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе-феврале 2021 г. - 102,8%

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,8%, в январе-феврале 2021 г. - 109,7%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,3%, в январе-феврале 2021 г. - 100,8%

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2021 г. составил 490,9 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 939,2 млрд рублей, или 100,1%.

В январе-феврале 2021 г. грузооборот *транспорта*, по предварительным данным, составил 887,3 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 407,2 млрд, автомобильного - 38,9 млрд, морского - 5,4 млрд, внутреннего водного - 3,7 млрд, воздушного - 1,2 млрд, трубопроводного - 430,8 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. составил 2774,3 млрд рублей, или 98,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 5578,0 млрд рублей, или 99,3%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹) (по методологии платежного баланса), в январе 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 43,8 млрд долларов США (3253,2 млрд рублей), в том числе экспорт - 26,4 млрд долларов (1958,0 млрд рублей), импорт - 17,5 млрд долларов (1295,2 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в январе 2021 г. сложилось положительное, 8,9 млрд долларов (в январе 2020 г. - положительное, 13,4 млрд долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России¹) , в январе 2021 г. составил 43,3 млрд долларов США. Экспорт составил 26,5 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 23,0 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 3,5 млрд долларов. Импорт составил 16,8 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 15,0 млрд долларов, из государств участников СНГ - 1,8 млрд долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 4,0 млрд долларов США (297,0 млрд рублей), в том числе экспорт - 2,6 млрд долларов (194,5 млрд рублей), импорт - 1,4 млрд долларов (102,5 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в январе 2021 г. сложилось положительное, 1,2 млрд долларов (в январе 2020 г. - положительное, 1,1 млрд долларов).

В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,2%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,4%.

В феврале 2021 г. рост потребительских цен на 1,0% и более зафиксирован в 17 субъектах Российской Федерации. В наибольшей степени (на 1,6%) - в Республике Дагестан и Севастополе в связи с удорожанием продовольственных товаров на 2,2% и 2,9% соответственно. В Москве цены за месяц выросли на 0,6%, в Санкт-Петербурге - на 0,9% (с начала года - прирост цен в данных городах составил 1,6%). Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в феврале 2021 г. составил 100,6%, с начала года - 101,1% (в феврале 2020 г. - 100,1%, с начала года - 100,3%). В феврале 2021 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,2% (в феврале 2020 г. - на 0,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце февраля 2021 г. составила 17443,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 1,2%).

Источник информации: Информация о социально-экономическом положении России ; январь-февраль 2021 года. Росстат. Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/cPP0b1Am/oper-02-21.pdf>

Краткая характеристика Ивановской области

В административном отношении область включает в себя 21 муниципальный район. Областной центр - город Иваново с населением 406,5 тысяч человек, численность жителей в районных центрах варьирует в очень широких пределах: от 92,4 тысяч человек в городе Кинешме до 2,0 тысяч человек в

пос. Верхний Ландех. Численность сельского населения составляет 207,3 тысяч человек, В или 19,2% от общей численности.

Климат области умеренно континентальный. Для него характерно сравнительно теплое лето и умеренно морозная зима с устойчивым снежным покровом. Наиболее холодным месяцем года является январь со среднемесячной температурой $-11,5^{\circ}\text{в}^{\text{в}}|_{-12^{\circ}\text{C}}$, самым теплым месяцем лета в^в июль со среднемесячной температурой $+17,5^{\circ}\text{в}^{\text{в}}|_{+18^{\circ}\text{C}}$. Осадков выпадает порядка 550 в^в 800 мм в год.

По характеру рельефа территория области представляет равнину с абсолютными отметками высоты в среднем 100 - 130 м над уровнем моря, равномерно и неглубоко расчлененная долинами рек, оврагами и многочисленными широкими ложбинами. Наибольший контраст в рельефе наблюдается между повышенной северо-западной частью, где проходит Галич-Плесская моренная гряда, и юго-восточной в^в окраиной Балахнинской низины. Крайний юго-восток области захватывает северо-западную часть Балахнинской низины с отметками 75-85 м, которая представляет собой плоскую песчаную равнину с большим количеством мелких озер, торфяных болот и в значительной части покрытую лесом. В южных районах области имеют место карстовые явления, представленные в виде воронок, провалов и впадин карстовых озер.

Речная сеть принадлежит бассейну р.Волги и ее правого притока - р.Клязьмы. На севере области леса южно-таежного типа, на юге - смешанного. Болота широко распространены в северо-западной и южной частях области.

Поверхность области сформировалась, в основном, под влиянием ледников и представляет низменную, слегка всхолмленную равнину, приподнятую над уровнем моря на 100 в^в 150 метров и более. Лишь в северной и северо-западной частях области наблюдается небольшое возвышение рельефа. Наивысшая точка области в^в 196 метров над уровнем моря - находится в Заволжском районе.

Южная часть области низменная, расчлененная долинами рек Тезы, Клязьмы, Вязьмы, Луха и их притоков. На плоской песчаной равнине расположено множество мелких озер, торфяных болот ледникового и карстового происхождения.

Область расположена на стыке двух зон: европейской тайги и смешанных лесов. Леса занимают 50,9% территории области, луга - 10%.

Ивановская область находится в центральной части Русской платформы, в пределах Московской синеклизы. На ее территории выделяются два структурных этажа: кристаллический фундамент и осадочный чехол. Поверхность фундамента в пределах области погружается в северном и северо-восточном направлении от 2200 до 3000 м.

Геологическое строение осадочного чехла - на максимальную глубину техногенного воздействия в пределах области в^в представлено отложениями каменноугольной, пермской, триасовой, юрской, меловой, неогеновой (локально) и четвертичной систем.

Ивановская область не богата разнообразием полезных ископаемых. Тем не менее, на ее территории разведано более 600 месторождений нерудных полезных ископаемых в^в в основном, песчано-гравийных и торфяных. Кроме того, на территории области разведано 74 месторождения пресных подземных вод и 12 месторождений минеральных подземных вод.

Почвы Ивановской области образовались в основном из песков и глин. Тип почв в^в дерново-подзолистый с малым количеством перегноя. Такие почвы мало пригодны для выращивания культурных растений. На полях области выращивают в основном такие зерновые культуры как рожь, ячмень, овес, из овощных в^в картофель, морковь, капусту.

На территории области насчитывается около 1700 рек и ручьев и более 150 озер. Самой крупной рекой является Волга с расположенным в ее акватории Горьковским водохранилищем.

Речная сеть принадлежит бассейну рек Волга и Клязьма. На севере области леса южно-таежного типа, на юге - смешанного. Болота широко распространены в северо-западной и южной частях области.

Выгодное географическое положение области способствует развитию внутренних и внешних экономических и культурных связей. Через неё проходят важные автомобильные, железнодорожные и водные магистрали, соединяющие между собой восточные районы страны.

В связи с невысоким уровнем производства, область располагает довольно высоким экологическим рейтингом, что весьма важно в современных условиях. Она входит в число наиболее благоприятных в экологическом отношении регионов России и обладает богатейшими рекреационными возможностями, к которым относятся водные, лесные ресурсы, ландшафты и целебные источники.

Область в^в составная часть Золотого кольца России, на её территории сосредоточено множество памятников истории и культуры. Наиболее значительными из них являются небольшой старинный город Плес на Волге и поселок Палех в^в родина всемирно известной русской лаковой миниатюры.

Источник информации: Федеральный портал Protown.ru, режим доступа: <http://www.protown.ru/russia/obl/articles/7970.html>

Социально-экономическое положение Ивановской области в январе-феврале 2021 г
 Основные экономические и социальные показатели Ивановской области приведены ниже.

	Февраль 2021г.	Январь-февраль 2021г.	Февраль 2021г. в % к		Январь-февраль 2021г. в % к январю-февралю 2020г.	Справочно		
			февралю 2020г.	январю 2021г.		февраль 2020г. в % к		Январь-февраль 2020г. в % к январю-февралю 2019г.
						февралю 2019г.	январю 2020г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	108,2	111,9	105,2	110,7	106,1	111,8
Объем работ выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	910,7	1896,9	41,9	92,4	67,1	279,3	333,7	189,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	19,7	34,2	168,3	136,1	151,2	40,3	107,5	39,6
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн. т-км	14,0	25,1	76,3	125,6	76,7	116,3	127,1	116,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	14533,8	28565,3	95,1	102,3	94,0	104,9	100,0	105,5
Оборот общественного питания, млн. рублей	539,3	1091,3	91,2	97,7	90,9	112,0	97,0	114,4
Индекс потребительских цен	x	x	107,0	101,0	102,0 ³⁾	102,2	100,4	100,9 ³⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	x	x	110,5	101,8	103,0 ³⁾	101,6	100,1	99,3 ³⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ^{4,5)}								
номинальная, рублей	27240,8	x	102,2 ⁶⁾	70,0 ⁷⁾	x	108,4 ⁸⁾	76,1 ⁹⁾	x
реальная	x	x	96,1 ⁶⁾	69,3 ⁷⁾	x	106,1 ⁸⁾	75,7 ⁹⁾	x
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹⁰⁾	20,3	x	в 6,3 р. ⁶⁾	94,0 ⁷⁾	x	84,6 ⁸⁾	103,6 ⁹⁾	x

¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработка производств», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

³⁾ Февраль к декабрю предыдущего года

⁴⁾ Соответственно за январь 2021г.

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Январь 2021г. в процентах к январю 2020г.

⁷⁾ Январь 2021г. в процентах к декабрю 2020г.

⁸⁾ Январь 2020г. в процентах к январю 2019г.

⁹⁾ Январь 2020г. в процентах к декабрю 2019г.

¹⁰⁾ На конец января

Источник информации: Доклад: социально-экономическое положение Ивановской области; январь-февраль 2021. Ивановстат, режим доступа https://ivanovo.gks.ru/storage/mediabank/rsfiIz4G/02_2021.pdf

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. Черда 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 - это набор механизмов, с помощью которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы. В зависимости от географического фактора, каждый регион, город, район представляет собой отдельный рынок недвижимости со своими различными условиями. Рынок недвижимости зависит от законодательной базы, условий финансирования, форм владения. Этот рынок постоянно изменяется и является уникальным в каждой стране, регионе, городе. Развитие рынка недвижимости происходит из взаимосвязи спроса и предложения. Уровень спроса и предложения на рынке недвижимости в Ивановской области в частности зависит от экономического развития области: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

1. рынок жилья;
2. рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройка, а также дома традиционного типа- домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы,

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Таблица 8. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих Объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частные
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Можно выделить следующие группы участников рынка недвижимости:

1. Основная группа - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:
 - агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
 - информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.
3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода - через перепродажу, аренду и т.д.
4. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.
5. Организации, которые оказывают консулы анионные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости ремонтные организации.
7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.
8. Важный участник рынка недвижимости - государство, функция которого - регулировать рынок и устанавливать правила игры.

Объект оценки представляет собой административное здание и склад, расположенные на едином земельном участке.

Таким образом, оцениваемое административное здание относится к сегменту офисно-торговой недвижимости, оцениваемый склад относится к сегменту производственно-складской недвижимости.

Оцениваемый земельный участок предназначен для административно-складского здания. Согласно Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр. 44, табл. 5 (скриншот ниже), оцениваемый участок относится к классу земель – земли под индустриальную застройку.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	ВРИ 3,9,10,11, 13

Вывод: оцениваемое административное здание относится к сегменту офисно-торговой недвижимости, оцениваемый склад относится к сегменту производственно-складской недвижимости, оцениваемый земельный участок относится к сегменту земель под индустриальную застройку.

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

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами офисно-торговой недвижимости г. Иваново Ивановской области дал следующие результаты (таблица ниже).

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПРОДАЖИ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ИВАНОВО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Таблица 9

№ п/п	Адрес	Площадь строений кв.м	Площадь земли, кв.м.	Стоимость, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Источник информации	Доп. информация
1	Велижская ул., 8	999,2	1225	80000000	80064,05	https://www.avito.ru/ivanovo/kommerceskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeshchenie_s_zemelnyim_uchastkom_959614258	Нежилое пристроенное, двухэтажное помещение с собственными складскими и подвальными помещениями, с земельным участком, паркингом и гаражами Центральные сети, евроремонт, 2 выхода.
2	ул. Почтовая, 19	292,9	-	9 665 700	33 000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommerceskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_292.9_m_2107659518	помещение свободного назначения на 1 этаже от собственника . Сигнализация, интернет. Все коммуникации (трубы пластиковые, батареи, сантехника и т.д.) новые. Эл.мощность 15 кВт.
3	пр. Шереметевский, 87	33	-	1 100 000	33 333,33	https://www.avito.ru/ivanovo/kommerceskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_33_m_1958017945	2 этаж, окна на дорогу
4	ул. Постышева, 65	55	-	3 299 999	60 000	https://www.avito.ru/ivanovo/kommerceskaya_nedvizhimost/ofis_s_arendatorom_2036514592	на цокольном этаже жилого дома.
5	ул. Смирнова, 4	400	-	15 500 000	38 750	https://www.avito.ru/ivanovo/kommerceskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeshchenie_400_m_ul_smirnova_d_4_2131538665	в торгово-деловом комплексе в центре города Иваново. Помещение располагается на 2 этаже здания
6	ул. Третьего Интернационала, д. 35/31	202	1194	7 000 000,00	34 653,47	https://www.avito.ru/ivanovo/kommerceskaya_nedvizhimost/zdanie_202_m_2023047625	1194 кв.м. земля

7	Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	891,7	592	31 446 992	35 266,34	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschady_u_892_kvm_ivanovskaya_oblast_ivanovo_per_pogranichnyy_d_3_6848149655/	
8	ул. Сакко, 45	1867	н/св	39 000 000	20 889,13	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentrale_prodazha-arenda_1867_m_2108784037	все коммуникации центральные, любые мощности электроснабжения (200кВт) с возможностью увеличения
9	ул. Дзержинского, 8А	132		2 600 000	19 696,97	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_132_m_1830025795	в цокольном этаже здания с примочными окнами
10	ул. Красной Армии, д. 7а	2400	1233	85 000 000	35 416,67	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_nejiloe_zdanie_ploschadyu_2400_kvm_ivanovskaya_ivanovo_ul_krasnoy_armii_7a_6852260049/	
11	пр-т Ленина, 94	2575,2		17 500 572	6 795,81	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhilnye_pomescheniya_2575.2_m_2115003920	Хорошее состояние. Объект подключен ко всем необходимым системам инженерных коммуникаций.
12	2-я Середская ул., 1	819,4	1000	25 000 000	30 510,13	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_819.4_m_2121810083	
13	, пр-т Ленина, 84	681,8	н/св	34 900 000	51 188,03	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_681.8_m_2080156895	
14	Конспиративный переулок, 7	391	-	21 500 000	54 987,21	https://onrealt.ru/ivanovo/kypit-ofis/32283398	первом этаже жилого комплекса "Континент-1" п
15	Революционная улица, 20Б	140	-	6 000 000	42 857,14	https://onrealt.ru/ivanovo/kypit-ofis	

Диапазон цен 1 кв.м. офисно-торговой недвижимости г. Иваново Ивановской области по состоянию на дату оценки представлены в таблице ниже:

Таблица 10

Показатель	Значение показателя
Количество предложений продажи	15
Минимальная цена 1 кв.м., руб.	6795,81 руб./кв.м.
Максимальная цена 1 кв.м., руб.	80064,05 руб./кв.м.

В таблице 11 представлены результаты мониторинга производственно-складской недвижимости г. Иваново Ивановской области.

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПРОДАЖИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ИВАНОВО
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Таблица 11

№ п/п	Адрес	Площадь строений, кв.м	Площадь земли, кв.м.	Стоимость, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	ул. Громобоя	200	-	5 000 000	25 000	https://ivanovo.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&land_status%5B0%5D=2&location%5B0%5D=5918&object_type%5B0%5D=3&offer_type=suburban&p=2
2	ул. Наговицыной-Икрянистойвой, блинЛ		не выделен			https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_2023598254
3	пр. Станкостроителей, 1	4250	21 000	40 000 000	9 411,76	https://ivanovo.move.ru/objects/ivanovo_ulica_stankostroiteley_d_1_6832188724/
4	ул. Громобоя, 1	700		17 500 000	25 000	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/240859187/
5	улица Дзержинского, 1	200	-	2 800 000	14 000	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/224313999/
6	Ивановская обл., Ивановский р-н, д.Коляново ул.Загородная	500	1000	5 900 000	11 800	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_500_kv_m_kolyanovo_zagorodnaya_6853038279/
7	Ярмарочная улица, 9А	1400		16200 000	11 571,43	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/237696747/
8	ул. Куконковых, 141	2800		39 000 000	13 928,57	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/151003912/
9	ТЭЦ-3	1 632		4 800 000	2 941,18	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/216846159/
10	11 Проезд, 13	650		8 580 000	13 200	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/234007024/
11	ул. Панина, 16а	355		8 800 000	24 789	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/232676804/
12	ул. Спартака, 22	541,5		11 371 500	21 000	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/233762848/
13	улица Калашникова, 28	4900		26 000 000	5 306	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/161652087/
14	улица Станкостроителей, 1	1500	9000	12 000 000	8 000	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/178444635/
15	ул. Павла Большевикова, 27с14	200	550	9 500 000	47 500	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/201273868/

Диапазон цен 1 кв.м. производственно-складской недвижимости г. Иваново Ивановской области по состоянию на дату оценки представлены в таблице ниже:

Таблица 12

Показатель	Значение показателя
Количество предложений продажи	15
Минимальная цена 1 кв.м., руб.	2941,18 руб./кв.м.
Максимальная цена 1 кв.м., руб.	47 500 руб./кв.м.

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

Мониторинг **РЫНКА АРЕНДЫ** офисно-торговых помещений г. Иваново Ивановской области за исследуемый период выявил следующие предложения аренды (табл. 13)

Таблица 13

№ п/п	Адрес	Площадь строений, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Ставка 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	улица Багаева, 14к3	936	327600	350	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/254373260/
2	ул. Парижской Коммуны, 3А	до 1400		500	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/253551420/
3	Театральная улица, 7	44	17600	400	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/240214200/
4	Рабфаковская ул., 17	940	470000	500	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_novogo_administrativnogo_zdaniya_2044833949
5	пр-т Ленина, 31А	свыше 300		500	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_2139048555
6	улица Степанова, 15	49	17150	350	https://onrealt.ru/ivanovo/arenda-ofisa/32369629
7	улица Шевченко, 17	48	19200	400	https://onrealt.ru/ivanovo/arenda-ofisa/32338119
8	ул. поэта Майорова, 6/7	486	218700	450	https://ivanovo.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploshchadyu_486_kv_m_ivanovskaya_ivanovo_ul_poeta_mayorova_67_6848331711/
9	Конспиративный переулок, 7	190	95000	500	https://onrealt.ru/ivanovo/arenda-ofisa/32279843
10	улица Смирнова, 105	250	40000	160	https://onrealt.ru/ivanovo/arenda-ofisa/32106760
11	переулок Степанова	200	130000	650	https://onrealt.ru/ivanovo/arenda-ofisa/15449745
12	Велижская улица, 72	101,3	45000	444,23	https://onrealt.ru/ivanovo/arenda-ofisa/32115552
13	Лежневская улица, 183	450	144000	320	https://onrealt.ru/ivanovo/arenda-ofisa/32077557
14	улица Багаева, 14	1200	360000	300	https://onrealt.ru/ivanovo/arenda-ofisa/32073404
15	проспект Ленина, 24	900	450000	500	https://onrealt.ru/ivanovo/arenda-ofisa/32037021

Диапазон арендных ставок 1 кв.м. офисно-торговой недвижимости г.Иваново Ивановской области по состоянию на дату оценки представлены в таблице ниже:

Таблица 14

Ставка 1 кв.м., руб.	Ставка 1 кв.м. недвижимости, руб.
Минимальная ставка 1 кв.м., руб.	160
Максимальная ставка 1 кв.м., руб.	650

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

Мониторинг **РЫНКА АРЕНДЫ** производственно-складских помещений г. Иваново Ивановской области за исследуемый период выявил следующие предложения аренды (табл. 15)

Таблица 15

№ п/п	Адрес	Площадь строений,	Ставка 1 кв.м., руб.	Источник информации
-------	-------	-------------------	----------------------	---------------------

		КВ.М.		
1	улица Жиделева, 21	268,3	350	https://onreal.ru/ivanovo/arenda-sklada/32368286
2	Почтовая улица, 64	360	416,67	https://onreal.ru/ivanovo/arenda-sklada/32327894
3	12-я Сосневская улица, 5	655	150	https://onreal.ru/ivanovo/arenda-sklada/32122779
4	25-я линия, 3	1800	330	https://onreal.ru/ivanovo/arenda-sklada/31362238
5	13-я Березниковская улица, 1А	400	100	https://onreal.ru/ivanovo/arenda-sklada/31235154
6	улица Фрунзе, 9	150	150	https://onreal.ru/ivanovo/arenda-sklada/31072665
7	Рыбинская улица, 56	100	200	https://onreal.ru/ivanovo/arenda-sklada/31049668
8	Сосновая улица, 24	508,1	250	https://onreal.ru/ivanovo/arenda-sklada/30890047
9	Минская улица, 7	70	128,57	https://onreal.ru/ivanovo/arenda-sklada/30856787
10	улица Станкостроителей, 1	1440	291,67	https://onreal.ru/ivanovo/arenda-sklada/30856787
11	Товарная ул., 1	150	200	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_450_m_2049337468
12	Торфяной пер., 67	1500	250	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1500_m_2103610690
13	Продольная улица, 1	210,9	130,39	https://onreal.ru/ivanovo/arenda-sklada/29709404
14	ул. Жиделева, 1к4	184,8	258	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_184.8_m_880756604
15	пр-т Текстильщиков, 125А	до 1500	280	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1500_m_1250844741

Диапазон арендных ставок 1 кв.м. производственно-складской недвижимости г.Иваново Ивановской области по состоянию на дату оценки представлены в таблице ниже:

Таблица 16

Ставка 1 кв.м., руб.	Ставка 1 кв.м. недвижимости, руб.
Минимальная ставка 1 кв.м., руб.	100
Максимальная ставка 1 кв.м., руб.	416,67

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

Мониторинг **РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** индустриального назначения г.Иваново Ивановской области за исследуемый период выявил следующие предложения (табл. 17)

Таблица 17

№ п/п	Адрес	Площадь земли, кв.м.	Стоимость, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	ул. Станкостроителей, 3б	1560	2300000	1474,36	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_156_sot_promnaznacheniya_2_102971020
2	ул. Громобоя	3469	2 079 302	599,4	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_19_90653407
3	ул. П.Большевикова, 27с,16	676	4300000	6360,95	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6.7_sot_promnaznacheniya_1_010174955

4	близ г. Иваново (д. Игнатово)	2010	4010000	1995,02	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20.1_sot_promnaznacheniya_2030505877
5	ул. Станко-строителей	4272	15000000	3 511,24	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/211703069/
6	близ г. Иваново (р-н ТЦ «Метро»)	22000	2640000	1200	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_2_2000_kv_m_ploschadyu_220_sotok_ivanovskaya_ivanovskiy_r-n_kolyanovskoe_selskoe_6840178355/
7	ул. Шестернина	5000	10000000	2000	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/151230286/
8	ул. Ломаная	400	5000000	12500	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/247367316/
9	ул. Станко-строителей, 7б	8500	8300000	976,47	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/188528848/
10	ул. Станко-строителей, 23	44700	27990000	626,17	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/226853780/

Основные результаты исследования рынка земельных участков г.Иваново Ивановской области сведены в таблицу ниже.

Таблица 18

<i>Показатель</i>	<i>Значение показателя</i>
Количество предложений продажи участков	10
Минимальная цена 1 кв.м. участков индустриального назначения, руб.	599,4
Максимальная цена 1 кв.м. участков индустриального назначения, руб.	12500

Таким образом, разброс цен на участки индустриального назначения (к которым относится оцениваемый участок), составил: от 599,4 руб./кв.м. до 12500 руб./кв.м. Данный разлет цен обусловлен текущим положением рынка земель по состоянию на дату оценки, его несбалансированность.

На основе имеющейся информации о предложениях с объектами недвижимости можно сделать следующие выводы:

1. Рынок продажи производственно-складской и офисно-торговой недвижимости г.Иваново Ивановской области достаточно развит за исследуемый период .
2. Разброс цен 1 кв.м. производственно-складской недвижимости составил: от 2941,18 руб./кв.м. до 47500 руб./кв.м, что обусловлено рядом ценообразующих параметров (площадь, местоположение относительно автомагистрали, транспортная доступность, наличие и состав инженерных коммуникаций и пр.), также несбалансированностью рынка недвижимости на дату оценки.
3. Офисно-торговая недвижимость предлагается по цене от 6795,81 руб./кв.м. до 80064,05 руб./кв.м.
4. Мониторинг рынка аренды производственно-складской недвижимости выявил 15 предложений за оцениваемый период. Интервал арендных ставок: от 100 руб./кв.м. до 416,67 руб./кв.м.
5. Анализ рынка аренды офисно-торговых помещений показал разлет арендных ставок от 160 руб./кв.м. до 650 руб./кв.м.
6. Разброс цен на участки индустриального назначения (к которым относится оцениваемый участок), составил: от 599,4 руб./кв.м. до 12500 руб./кв.м. Данный разлет цен обусловлен текущим положением рынка земель по состоянию на дату оценки, его несбалансированностью.

7.5.Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

- индекс инфляции

Одним из факторов, оказывающих влияние на формирование цен на недвижимость, является индекс инфляции.

Использование индекса инфляции предполагает использование индекса среднемесячного темпа инфляции по статистическим данным, приведенным на сайте Сбербанка РФ:

http://www.cbr.ru/statistics/inf/Infl_01112014.pdf, и реализуется формулой:

$$K = (k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n) * 100\%$$

где K - величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки (помесячно),

k1, k2, k3 - индекс среднемесячного темпа инфляции (начиная с месяца предложения аналога), kn - индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц даты оценки.

Год	янв.	февр.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.
2020	0,40	0,33	0,55	0,83	0,27	0,22	0,35	-0,04	-0,07	0,43		
2019	1,01	0,44	0,32	0,29	0,34	0,04	0,20	-0,24	-0,16	0,13	0,28	0,36

Источник информации: <https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-tables>

- при купле-продажи коммерческой недвижимости (административно-офисные здания, торговые, производственные помещения, земельные участки, предназначенные под коммерческую застройку), появляется такой фактор, влияющий на формирование цены объекта, как срок окупаемости инвестиций, вложенных в объект. Срок окупаемости показывает число базовых периодов, за которое исходная инвестиция будет полностью возмещена за счет генерируемых проектом притоков денежных средств. Данный критерий может быть использован для оценки не только эффективности инвестиций, но и уровня инвестиционных рисков, связанных с ликвидностью (чем продолжительней период реализации проекта до полной его окупаемости, тем выше уровень инвестиционных рисков);
- разница в курсах валют также отражается на формировании цены на объект недвижимости;
- одним из основных факторов, формирующих цену продажи объекта недвижимости, является конкуренция на рынке недвижимости. Чем больше предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости, тем выше уровень конкуренции и тем больше скидка на торг.

7.5.1. Анализ ценообразующих и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

На **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 объекта и др.

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

Корректировка на «торг» для производственно-складской недвижимости принимается согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 271, табл.163. Скидки на цены предложений универсальных объектов (доверительный интервал составляет 10,8-12,2%), среднее значение - «-11,5%».

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8% - 12,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	10,8%	10,1% - 11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9% - 13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0% - 16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7% - 12,1%

Скидки на арендные ставки предложений универсальных объектов производственно-складского назначения составляют 8,4-10,2%, среднее значение - «-9,3%»

Таблица 163 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

Корректировка на «торг» для офисно-административной недвижимости принимается согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 279, табл.168. Скидки на цены предложений универсальных объектов (доверительный интервал составляет 9,9-10,8%), среднее значение - «-10,3%». Скидки на аренду универсальных объектов (доверительный интервал составляет 8,6-9,7%), среднее значение - «-9,2%».

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

Условия финансирования.

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 (дата предложения)

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. В данном случае применялся индекс инфляции

Использование индекса инфляции предполагает использование индекса среднемесячного темпа инфляции по статистическим данным, приведенным на сайте Сбербанка РФ:

http://www.cbr.ru/statistics/inf/Infl_01112014.pdf, и реализуется формулой:

$$K = (k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n) * 100\%$$

где K - величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки (помесячно),

k1, k2, k3 - индекс среднемесячного темпа инфляции (начиная с месяца предложения аналога), kn - индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц даты оценки:

Год	январь	февр.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.
2020	0,40	0,33	0,55	0,83	0,27	0,22	0,35	-0,04	-0,07	0,43		
2019	1,01	0,44	0,32	0,29	0,34	0,04	0,20	-0,24	-0,16	0,13	0,28	0,36

Источник информации: <https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-tables>

Площадь

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

Поправка на масштаб для производственно-складской недвижимости принимается по Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и сидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 176, табл.78

Таблица 78

Площадь, кв.м		усредненные данные по России					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Поправка на масштаб для офисно-торговой недвижимости принимается по Справочнику оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и сидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 184-185, табл.95,99

Таблица 95

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

Таблица 99

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Физическое состояние помещений

Данный коэффициент для производственно-складской недвижимости принят по Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 228, табл.126,127

Матрицы коэффициентов

Таблица 126

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 127

арендные ставки производственно-складских 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

Данный коэффициент для офисно-торговой недвижимости принят по Справочнику оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 236, табл.135,136

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

Согласно обычаем делового оборота в области купли-продажи недвижимости, при размещении объявления о продаже объекта в разделе газет о продаже коммерческой/промышленной недвижимости физическое состояние «удовлетворительное» подразумевается «по умолчанию», в противном случае в объявлении указывается отличительный признак объекта продажи – хорошее, евроремонт, требует ремонта и т.д.

Функциональное назначение объекта

Назначение объекта оценки – склад (производственно-складское) и административное здание (офисно-торговое). Объектов с аналогичным назначением на рынке недвижимости г. Иваново выявлено достаточное для проведения расчетов количество. Данный параметр не отразится на стоимости объектов оценки.

Наличие инженерных коммуникаций.

Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций оказывают значительное влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости. При прочих равных условиях рыночная стоимость объектов недвижимости, обладающих всеми инженерными коммуникациями, выше.

В состав важных ценообразующих факторов включена возможность подключения к инженерным коммуникациям, такие как электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация.

С точки зрения Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», здание и сооружение - это результат строительства, представляющий собой объемную (плоскостную или линейную) строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, системы инженерно-технического обеспечения и иные объекты (пункт 2 статьи 2 № 384-ФЗ). При этом под системой инженерно-технического обеспечения понимается одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности (подпункт 21 пункта 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ). Поэтому под объектом недвижимого имущества необходимо понимать единый конструктивный объект капитального строительства как совокупность указанных в пункте 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ объектов, функционально связанных со зданием (сооружением) так, что их перемещение без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта недвижимого имущества невозможно. Инженерные коммуникации связаны со зданием (выходят из здания), являются неотъемлемой частью функционирования здания в целом и не предназначены для выполнения определенных самостоятельных функций вне здания.

На основании вышесказанного, при разделении стоимости единого объекта недвижимости на стоимость незастроенного земельного участка и стоимость объектов капитального строительства учет коммуникаций и инженерных сетей, а также неотделимых улучшений согласно ФСО-7 должен быть разделен следующим образом: инженерные сети и коммуникации должны учитываться в стоимости объекта капитального строительства, а не в стоимости земельного участка. В свою очередь, возможность подключения к инженерным сетям и коммуникациям, наличие точек подключения по периметру относятся на стоимость незастроенного земельного участка.

Поправка принимается по Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 198, табл.87

Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого промышленного помещения к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта составляет интервал 0,66-0,83, среднее значение показателя 0,76.

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

Местоположение объекта

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов. В настоящей оценке существенным ценообразующим параметром в рамках группы поправок «на местоположение» является доступ к объекту. Так, объекты, находящиеся на огороженной закрытой территории, стоят в среднем на 20% дешевле аналогичных объектов со свободным доступом.

Поправка принимается по Справочнику оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 177, табл.91,92

Таблица 91.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,78	0,81

Таблица 92.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,73	0,87

На **стоимость земельного участка** 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 площади, вида использования, подведенных коммуникаций и др.

Уторговывание

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

Интервал допустимых значений скидки на торг земельных участков под индустриальную застройку составил: 12,6-21,9%. Поправка принята по среднему значению – 17,3%.

Данные корректировки взяты из Справочника оценщика недвижимости-2018. Часть 2. Земельные участки, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г, стр. 285, табл. 141

Таблица 141

Скидки на цены предложений на неактивном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,3%	12,6%	21,9%
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	12,2%	22,8%
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,3%	12,6%	23,9%
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	12,8%	22,2%
5	С населением от 1000 тыс. чел.	17,4%	12,6%	22,1%
6	Санкт-Петербург	-	-	-
7	Москва	21,0%	16,6%	25,4%

Условия финансирования.

Данный фактор следует учитывать при покупке объекта оценки в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов. Величина данного показателя принимается индивидуально в каждом конкретном случае.

Дата предложения (условия рынка)

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 в настоящем отчете используется актуальная на дату оценки информация, данный ценообразующий параметр не влияет на итоговую рыночную стоимость.

Площадь

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

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Данные корректировки взяты из Справочника оценщика недвижимости-2018. Часть 2. Земельные участки, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г, стр. 101, табл. 33

Вид использования / зонирование

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.),
- населенных пунктов (городов, деревень, сёл и т.д.),
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.,
- особо охраняемых территорий и объектов,
- лесного фонда,
- водного фонда,
- запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования (ВРИ), определяющий какую деятельность на них можно осуществлять.

ВРИ не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам¹:

1.1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

1.2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- itr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд.

1.3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

1.4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

1.5. Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестр.

В таблице ниже приведены виды разрешенного использования земельных участков.

¹ <http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-ocencshikam-v-chasti-raboty-s-analogami-v-otchetah-pri-osparivanii-kadastrovoj-stoimosti.pdf>

Данные корректировки взяты из Справочника оценщика недвижимости-2018. Часть 2. Земельные участки, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г, стр. 198, табл. 82

Таблица 82

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

Местоположение объекта в пределах области

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов.

Поправка на местоположение принимается индивидуально в каждом конкретном случае.

Ивановская область делится в соответствии со следующими территориальными зонами:

Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	V
Прочие населенные пункты	VI

Зависимость цен земельных участков индустриального назначения от местоположения в пределах области отображена в таблице ниже.

Таблица 16

индустриальная застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,67	1,96
	II	0,81	1,00	1,13	1,35	1,59
	III	0,72	0,89	1,00	1,20	1,41
	IV	0,60	0,74	0,83	1,00	1,18
	V	0,51	0,63	0,71	0,85	1,00

Источник данных: Справочник оценщика недвижимости-2018. Часть 2. Земельные участки, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г, стр. 82,83, табл.16

Передаваемые права.

Разница в правах, влияющая на стоимость объекта оценки, выражается в дополнительных затратах, связанных с выплатой земельных платежей и в больших рисках непредвиденного изменения размера этих платежей.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76

Данная корректировка принимается по Справочнику оценщика недвижимости-2018. Часть 2. Земельные участки, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г, стр. 72, табл. 12

Наличие инженерных коммуникаций

Поправка на наличие/отсутствие коммуникаций (электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации) принимается по Справочнику оценщика недвижимости-2018. Часть 2. Земельные участки, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г, стр. 163, табл. 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13	1,19
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,19	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,16	1,23

7.6. Основные выводы

Объект оценки расположен по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пер. Химический, д. 1. Подъездной путь – асфальтированная дорога удовлетворительного качества.

Объект оценки представляет собой административное здание и склад, расположенные на едином земельном участке.

Таким образом, оцениваемое административное здание относится к сегменту офисно-торговой недвижимости, оцениваемый склад относится к сегменту производственно-складской недвижимости. На основе имеющейся информации о сделках и предложениях с объектами недвижимости можно сделать следующие выводы:

1. Рынок продажи производственно-складской и офисно-торговой недвижимости г.Иваново Ивановской области достаточно развит за исследуемый период .
2. Разброс цен 1 кв.м. производственно-складской недвижимости составил: от 2941,18 руб./кв.м. до 47500 руб./кв.м, что обусловлено рядом ценообразующих параметров (площадь, местоположение относительно автомагистрали, транспортная доступность, наличие и состав инженерных коммуникаций и пр.), также несбалансированностью рынка недвижимости на дату оценки.
3. Офисно-торговая недвижимость предлагается по цене от 6795,81 руб./кв.м. до 80064,05 руб./кв.м.
4. Мониторинг рынка аренды производственно-складской недвижимости выявил 15 предложений за оцениваемый период. Интервал арендных ставок: от 100 руб./кв.м. до 416,67 руб./кв.м.
5. Анализ рынка аренды офисно-торговых помещений показал разлет арендных ставок от 160 руб./кв.м. до 650 руб./кв.м.
6. Разброс цен на участки индустриального назначения (к которым относится оцениваемый участок), составил: от 599,4 руб./кв.м. до 12500 руб./кв.м. Данный разлет цен обусловлен текущим положением рынка земель по состоянию на дату оценки, его несбалансированностью.

Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие (объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи) и параметрические (местоположение объекта, его конструктивные особенности, площади 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.

Функциональное назначение

Если подобранные аналоги отличаются функциональным назначением от оцениваемого объекта, то требуется внесение корректировки.

Площадь

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

Местоположение, физическое состояние, инженерные коммуникации и пр.

В целом на формирование цен на нежилые помещения влияют следующие факторы:

- индекс инфляции;
- при купле-продаже коммерческой недвижимости (административно-офисные здания, торговые, производственные помещения, земельные участки, предназначенные под коммерческую застройку), появляется такой фактор, влияющий на формирование цены объекта, как срок окупаемости инвестиций, вложенных в объект. Срок окупаемости показывает число базовых периодов, за которое исходная инвестиция будет полностью возмещена за счет генерируемых проектом притоков денежных средств. Данный критерий может быть использован для оценки не только эффективности инвестиций, но и уровня инвестиционных рисков, связанных с ликвидностью (чем продолжительней период реализации проекта до полной его окупаемости, тем выше уровень инвестиционных рисков);
- разница в курсах валют также отражается на формировании цены на объект недвижимости;
- одним из основных факторов, формирующих цену продажи объекта недвижимости, является конкуренция на рынке недвижимости. Чем больше предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости, тем выше уровень конкуренции и тем больше скидка на торг.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов (пункт 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства

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

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли – продажи и предложений на продажу (публичных оферт).

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой, оплате сделки, физических характеристиках, местонахождении и условиях продажи.

3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условия продажи.

4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.

5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости оценки.

Сравнительный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. Согласно п. 22. ФСО-7 «Оценка недвижимости» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания. При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются определенные элементы сравнения;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках оценки рыночной стоимости объектов недвижимости Оценщик счел возможным применить сравнительный подход.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов коммерческой недвижимости, позволяют провести такую оценку. Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости могут быть использованы следующие методы:

1. Метод валового рентного множителя. Используется валовый рентный множитель – отношение стоимости имущества к валовому доходу, приносимому за счет использования этого имущества. Валовый рентный множитель интегрально отражает соотношение стоимости и доходности для каждого конкретного вида использования имущества. Данный метод применим, в частности, к недвижимому имуществу с различным назначением.

Недостаток метода использования валового рентного множителя заключается в том, что он не учитывает операционные расходы, то есть расходы на обеспечение функционирования объекта, возможные потери в сборе поступающих платежей (арендной платы) вследствие различных причин, а также различие в рисках вложения капитала в сопоставимые объекты.

Преимущества метода заключаются в следующем: использование этого метода позволяет оценщику достаточно оперативно получить приближенную оценку стоимости объекта имущества, а также спрогнозировать в среднем доходность имущества того или другого вида; значение валового рентного множителя уже включает в себя различия сопоставимых объектов (для имущества, потребительская ценность которого меньше, меньше также и его рыночная стоимость и поступающие платежи), поэтому его величину не нужно корректировать в зависимости от различий оцениваемого и сопоставимых объектов.

2. Метод сравнения продаж/предложений. Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Оценщиком было принято решение использовать метод **сравнения продаж/предложений**, поскольку рынок промышленных объектов умеренно развит для того, чтобы подобрать для расчета сопоставимые аналоги.

Отказ от применения метода валового рентного множителя обоснован тем, что данный метод не учитывает такие параметры, как расходы на использование объекта и риски, связанные с этим использованием и дает достаточно приближенную оценку.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование выбора метода. Руководствуясь положением ФСО №1, о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Оценщик исходя из объема информации о характеристиках оцениваемого имущества, анализа рыночных индикаторов, анализа текущей стадии реализации проекта определил для расчета **метод капитализации по расчетным моделям**. Выбор данного метода обусловлен предположением оценщиков о стабильности денежных потоков

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

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

Основные этапы применения затратного подхода при оценке недвижимости:

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

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. В соответствии с пунктом 23 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в свя-

зи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Согласно п. 24 ФСО 7 «Оценка недвижимости» стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. Определение прибыли предпринимателя;
4. Определение износа и устареваний;
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

1. Данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
2. Данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
3. Сметных расчетов;
4. Информации о рыночных ценах на строительные материалы;
5. Других данных.

Для определения затрат на замещение объекта недвижимости обычно используется один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод *удельных затрат на единицу* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (например, на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем –получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

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

В настоящем отчете об оценке методы затратного подхода не применялись.

Определение рыночной стоимости земельного участка

Определение стоимости объекта оценки доходным подходом.

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

Применительно к оценке земли, подход позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Доходный подход включает в себя три метода:

- метод предполагаемого использования,
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка для земли;

Метод предполагаемого использования.

- Согласно пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

-определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

-определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

-определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

-определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок; расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

В результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить:

- сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования,
- величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка,
- величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

Данный метод при оценке земельного участка не применялся.

Метод капитализации земельной ренты

- Согласно пункта 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

В результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (отсутствует необходимый объем информации по аренде аналогичных земельных участков по состоянию на дату оценки).

Метод капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета не применялся.

Метод остатка

- Согласно пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий: .

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Оценщик не имеет необходимую информацию для использования метода остатка при оценке земельного участка.

В настоящем отчете об оценке метод остатка не применялся.

В рамках доходного подхода ни один из методов оценщиком не применялся.

Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Достаточно качество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить наиболее точное значение рыночной стоимости участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

Далее рассмотрим каждый из методов подробнее.

Метод распределения.

Согласно пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о цепях сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Оценщику не предоставляется возможным определить наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, поэтому метод распределения в расчетах не применялся.

Метод выделения.

Согласно пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Оценщик не имеет необходимую информацию для использования метода выделения при оценке земельного участка.

В рамках настоящего отчета об оценке метод выделения не применялся.

Метод сравнения продаж.

Согласно пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного

объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

Вывод: в рамках сравнительного подхода использован метод сравнения продаж.

Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов невозпроизводимых - в чистом виде не применим. (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

В рамках затратного подхода в целях оценки объектов капитального строительства ни один из методов оценщиком не применялся.

С учетом целей оценки в настоящем отчете определение рыночной стоимости сооружений инженерных сетей проводится методом укрупненных обобщенных показателей стоимости (методом сравнительной единицы). Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 км) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения (строения).

Применяемые подходы к оценке земельного участка

В рамках настоящего Отчета об оценке применен один подход: сравнительный (метод сравнения продаж). Затратный и доходный подходы не применялись.

ВЫВОД: При определении рыночной стоимости объектов капитального строительства применены два подхода к оценке (сравнительный, доходный). При определении рыночной стоимости оцениваемого земельного участка применен один подход - сравнительный.

8.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

8.1.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

На этапе сбора исходной информации не удалось найти достаточное количество данных о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым Объектом. Поэтому, 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 единицы сравнения была выбрана единица площади земельных участков – 1 квадратный метр.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Объем доступных данных об объектах-аналогах, правила их отбора для проведения расчета, обоснование использования лишь части доступных данных.

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

Определение рыночной стоимости земельного участка проводилось методом сравнения продаж.

В таблице 17 приведены предложения по продаже земельных участков в г.Иваново и близлежащих окрестностей со всеми доступными оценщику рыночными данными об объектах-аналогах.

Выбор аналогов для производства расчетов (табл. 19) основан на следующих предпосылках:

- В качестве объектов сравнения принимаются земельные участки индустриального назначения.
- Площадь аналога до 5000 кв.м..

Объекты сравнения №4,5,7 соответствуют предпосылкам отбора и применяются при производстве дальнейших расчетов.

В качестве объектов-аналогов были взяты следующие объекты:

Таблица 19

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
1	Адрес (местоположение):	Ивановская обл., г. Иваново, пер. Химический, 1	Ивановская область, Иваново, ул. Шестернина	Ивановская область, Иваново, ул. Станкостроителей	Ивановская область, Ивановский район, Игнатово
2	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
3	Вид использования / зонирование	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
4	Общая площадь земельного участка кв.м	3 974,00	5000	4272	2010
5	Дата предложения		апр.21	апр.21	апр.21
6	Инженерные коммуникации		есть возможность подведения всех коммуникаций	есть возможность подведения всех коммуникаций	есть возможность подведения всех коммуникаций
7	Право на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
8	Источник информации		https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/151230286/	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/211703069/	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/211703069/
10	Стоимость земельного участка, руб.		10 000 000	15 000 000	4 010 000
12	Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		2 000,00	3 511,24	1 995,02

Определение поправок и порядок их внесения (обоснование и описание корректировок приведено в п. 7.5.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости).

Все объекты-аналоги имеют различные характеристики, поэтому при оценке рыночной стоимости оцениваемого земельного участка оценщик провел их корректировки.

Характер и степень отличия аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Перед тем, как сравнивать объекты-аналоги с объектом оценки отдельно по выбранным элементам сравнения отметим, что оценщик, исходя из того, что продавец, давая объявление, обычно не скрывает положительные моменты. Поэтому в объектах сравнения учитываются те положительные факторы, которые указаны в объявлении. В сомнительных случаях оценщик уточняет неясные позиции телефонным звонком.

Корректировка на торг

Все объекты сравнения являются предложениями продажи, необходимо ввести поправку на торг. К аналогам №1-3 применяется понижающая корректировка по среднему значению 0,827.

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

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

Поправки не применяются, т.к. все аналоги актуальны на дату оценки.

Условия продажи

Корректировка по данному фактору не вводилась.

Корректировка на имущественное право

Данные по имущественным правам уточнены в процессе переговоров с представителями продавцов (по телефонам, указанным в объявлениях).

Объекты-аналоги №1-3 в собственности, как объект оценки, поэтому корректировки не вводились.

Корректировка на местоположение в пределах области

Объект оценки и объекты сравнения №1,2 расположены в черте г. Иваново, корректировки не применялись. Аналог №3 находится в ближайшей окрестности областного центра, поправка составила 1,23.

Корректировка на площадь

Объект оценки имеет площадь до 1,0 Га. Объекты-аналоги №1,2,3 входят в диапазон площадей до 1,0 Га, поэтому корректировки не применялись.

Корректировка на вид использования участка / зонирование

На рынке земельных участков зачастую выставлены на продажу участки универсального назначения (подходящие под промышленную, торгово-офисную застройку, под размещение объектов придорожного сервиса и пр. нежилую застройку), при этом стоимость таких участков неизменна. Следовательно, данный фактор не оказывает существенного влияния на стоимость земли. Внесение поправочных коэффициентов не требуется.

Корректировка на коммуникации

У всех аналогов имеется возможность подведения всех коммуникаций.

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_{BALn}), 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_{BALn}) добавляется 1.

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

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

$$\Sigma(1/K_{BAL}) = 1/(K_{BAL1} + 1) + 1/(K_{BAL2} + 1) + \dots + 1/(K_{BALn} + 1)$$

4. 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 ($1/(K_{BALn} + 1) / \Sigma(1/K_{BAL})$).

5. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}$$

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

\hat{k} - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Корректировка объектов-аналогов представлена в Таблице 20

Таблица 20

№ п/п	Корректировка	Оцениваемый объект	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
1	Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		2000,00	3511,24	1995,02

2	Корректировка на торг		0,827	0,827	0,827
3	Скорректированная стоимость 1 кв.м земли, руб.		1654,00	2903,79	1649,89
4	Корректировка на условия рынка/условия финансирования		1,0000	1,0000	1,0000
5	Скорректированная стоимость 1 кв.м земли, руб.		1654,00	2903,79	1649,89
6	Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
7	Корректировка на передаваемые иущественные права,%		1,00	1,00	1,00
8	Скорректированная стоимость 1 кв.м земли, руб.		1654,00	2903,79	1649,89
9	Местоположение	областной центр	областной центр	областной центр	населенный пункт в ближайшей окрестности обл.центра
10	Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,23
11	Скорректированная стоимость 1 кв.м земли, руб.		1654,00	2903,79	2029,36
12	Вид использования / зонирование	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
13	Корректировка на вид использования /зонирование		1,00	1,00	1,00
14	Скорректированная стоимость 1 кв.м земли, руб.		1654,00	2903,79	2029,36
15	Общая площадь земельного участка кв.м	3 974,00	5 000,00	4 272,00	2 010,00
16	Корректировка на масштаб		1,0000	1,0000	1,0000
17	Скорректированная стоимость 1 кв. м. земли, руб.		1654,00	2903,79	2029,36
18	Корректировка на инженерные коммуникации		1,00	1,00	1,00
19	Скорректированная стоимость 1 кв. м. земли, руб.		1654,00	2903,79	2029,36
34	Суммарная корректировка		17,30%	17,30%	40,30%
35	1/(Квал+1)	2,4178	0,85250	0,85250	0,71280
36	Весовой коэффициент	1,00000	0,35260	0,35260	0,29480
37	<i>Коэффициент вариации</i>	29,21%	коэффициент вариации – до 33%		
38	Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб. кв.м.	2 205,33			
39	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	8 763 981,42			

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

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 подхо-

да 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 до 33%, 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 земельного участка составляет 8763981,42 руб.

ИТОГО: Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составила 8763981,42 руб.

8.1.2. Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства (административного здания, Здания склада)

Оценка в рамках сравнительного подхода проводится методом сравнения продаж.

На этапе сбора исходной информации не удалось найти достаточное количество данных о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым Объектом. Поэтому, при сравнительном анализе стоимости Объекта оценщик опирался на цены предложения. Такой подход 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 единицы сравнения была выбрана единица площади нежилых помещений - 1 квадратный метр.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Определение рыночной стоимости административного здания

Объем доступных данных об объектах-аналогах, правила их отбора для проведения расчета, обоснование использования лишь части доступных данных.

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

В таблице 9 приведены предложения продаж офисно-торговых объектов за исследуемый период со всеми доступными оценщику рыночными данными об объектах-аналогах.

Выбор аналогов для производства расчетов (табл. 21) основан на следующих предпосылках:

- В качестве объектов сравнения принимаются объекты недвижимости в черте г.Иваново Ивановской области;
- Назначение объекта сравнения – офисно-торговое,
- Объект-аналог является отдельно стоящим зданием.

Объекты сравнения №б,7,10 соответствуют предпосылкам отбора и применяются при производстве дальнейших расчетов в таблице 17

Таблица 21

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
1	Местоположение	Ивановская обл., г. Иваново, пер. Химический, 1	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Третьего Интернационала, д. 35/31	Ивановская обл., г. Иваново, пер. Пограничный, д. 3	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Красной Армии, д. 7а
2	Вид использования и (или) зонирование	административное	административное	административное	административное
3	Площадь здания, кв.м	999,0	202	891,7	2400
4	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
5	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6	Сделка/предложение		предложение	предложение	предложение

7	Условия рынка (дата продажи/предложения)		актуально на мар.2021	актуально на мар.2021	актуально на мар.2021
8	Физическое состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние
9	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	в работоспособном состоянии	в работоспособном состоянии	в работоспособном состоянии	в работоспособном состоянии
10	Площадь земельного участка, кв.м.		1194	592	1233
11	Источник информации		https://www.avito.ru/ivanovo/kommercesheskaya_nedvizhimost/zdanie_202_m_2023047625	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_892_kv_m_ivanovskaya_oblast_ivanovo_per_pogranichnyy_d_3_6848_149655/	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_nejil_oe_zdanie_ploschadyu_2400_kv_m_ivanovskaya_ivanovo_ul_krasnoy_armii_7a_6852260049/
12	Стоимость объекта недвижимости, руб.		7 000 000,00	31 446 992,00	85 000 000,00
13	Стоимость участка, руб.		525 000,00	2 358 524,40	6 375 000,00
14	Стоимость объекта недвижимости (без участка), руб. ²		6 475 000,00	29 088 467,60	78 625 000,00
15	Цена 1 кв.м.здания (без земельного участка), руб.		32 054,46	32 621,36	32 760,42

Определение поправок и порядок их внесения (описание и обоснование корректировок приведено в п. 7.5.1. Анализ ценообразующих и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки)

Все объекты-аналоги имеют различные характеристики, поэтому при оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик провел их корректировки.

Характер и степень отличия аналога от объекта оценки устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Перед тем, как сравнивать объекты-аналоги с объектом оценки отдельно по выбранным элементам сравнения отметим, что оценщик, исходя из того, что продавец, давая объявление, обычно не скрывает положительные моменты. Поэтому в объектах сравнения учитываются те положительные факторы, которые указаны в объявлении. В сомнительных случаях оценщик уточняет неясные позиции телефонным звонком.

Корректировка на торг

Подобранные аналоги являются предложениями продаж. Применяется корректировка на торг. Корректировка принята по среднему значению допустимого интервала значений, составила 0,897.

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.

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

Все аналоги являются актуальными на дату проведения оценки предложениями, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи Корректировка по данному фактору не вводилась

Корректировка на функциональное назначение (вид использования/зонирование)

Корректировки не применялись.

Корректировка на местоположение

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов. В настоящей оценке существенным ценообразующим параметром в рамках группы поправок «на местоположение» является доступ к объекту. Так, объекты, находящиеся на огороженной закрытой

² Доля стоимости, приходящаяся на улучшения, в общей стоимости единого объекта недвижимости, составила 0,075. Источник данных: http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf, 2017 г, стр. 9, табл.10

территории, стоят в среднем на 20% дешевле аналогичных объектов со свободным доступом. Все аналоги имеют свободный доступ в отличие от объекта оценки, применяется поправка 0,8.

Корректировка на площадь

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого помещения меньше, чем аналогичного помещения меньшей площади.

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.			
999,00	202,00	891,70	2 400,00
корректировка	0,83	1,00	1,15

Корректировка на коммуникации

Объект оценки оснащен всеми видами коммуникаций. Объекты сравнения №1-3 также имеют все коммуникации, поправки не применялись.

Корректировка на физическое состояние

Физическое состояние (хорошее, пригодное для эксплуатации) аналогов №1-3 подтверждается фотографиями объектов сравнения (скриншоты объявлений о продаже приложены к настоящему отчету – см. приложение №3). Объект оценки находится также в хорошем состоянии. Корректировки не проводились.

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 ($K_{ВАЛП}$), 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:

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

4. 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

$$(1/(K_{ВАЛn} + 1) / \Sigma(1/K_{ВАЛ}))$$

5. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}$$

σ - среднеквадратическое отклонение случайной величины;

\hat{k} - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Корректировка объектов-аналогов представлена в Таблице 22

Таблица 22

№	Корректировка	Оцениваемый объект	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
1	Стоимость 1 кв.м., руб.		32054,46	32621,36	32760,42

2	Корректировка на торг		0,897	0,897	0,897
3	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		28752,85	29261,36	29386,09
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		источник финансирования неизвестен	источник финансирования неизвестен	источник финансирования неизвестен
5	Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000
6	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		28752,85	29261,36	29386,09
7	Условия рынка	0	актуально на мар.2021	актуально на мар.2021	актуально на мар.2021
8	Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000
9	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		28752,85	29261,36	29386,09
10	Условия продажи		типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия
11	Корректировка		1,00	1,00	1,00
12	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		28752,85	29261,36	29386,09
13	Корректировка на местоположение		0,80	0,80	0,80
14	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		23002,28	23409,09	23508,88
17	Корректировка на вид использования и (или) зонирование		1,00	1,00	1,00
18	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		23002,28	23409,09	23508,88
19	Площадь	999,00	202,00	891,70	2 400,00
20	Корректировка		0,83	1,00	1,15
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		19091,89	23409,09	27035,21
22	Инженерные коммуникации	в работоспособном состоянии	в работоспособном состоянии	в работоспособном состоянии	в работоспособном состоянии
23	Корректировка на инженерные коммуникации		1,00	1,00	1,00
24	Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		19091,89	23409,09	27035,21
25	Корректировка на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
26	Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		19091,89	23409,09	27035,21
29	Суммарная корректировка		47,30%	30,30%	45,30%
30	1/(Квал+1)	2,13460	0,67890	0,76750	0,68820
31	Весовой коэффициент	1,00000	0,31800	0,35960	0,32240
32	Коэффициент вариации	17,16%	коэффициент вариации – до 33%		
33	Стоимость 1 кв.м. , руб.	23 205,28			
34	Стоимость объекта оценки пл. 92,6 кв.м, руб.	23 182 074,72			

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

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 до 33%, 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 административного здания в рамках сравнительного подхода составляет: 23 182 074,72 руб.

Определение рыночной стоимости склада

Объем доступных данных об объектах-аналогах, правила их отбора для проведения расчета, обоснование использования лишь части доступных данных.

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

В таблице 11 приведены предложения продаж производственно-складских объектов за исследуемый период со всеми доступными оценщику рыночными данными об объектах-аналогах.

Выбор аналогов для производства расчетов (табл. 23) основан на следующих предпосылках:

- В качестве объектов сравнения принимаются объекты недвижимости в черте г.Иваново Ивановской области;

- Назначение объекта сравнения – производственно-складское

Объекты сравнения №2,3,6 соответствуют предпосылкам отбора и применяются при производстве дальнейших расчетов в таблице 23

Таблица 23

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
1	Местоположение	Ивановская обл., г. Иваново, пер. Химический, 1	Ивановская область, г. Иваново, ул. Наговицкой-Икрянистовой, блитЛ	Ивановская обл., г. Иваново, пр. Станкостроителей, 1	Ивановская обл., Ивановский р-н, д.Коляново ул.Загородная,
2	Вид использования и (или) зонирование	склад	склад	склад	склад
3	Площадь здания, кв.м	246,7	200	4 250,0	500,0
4	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
5	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6	Сделка/предложение		предложение	предложение	предложение
7	Условия рынка (дата продажи/предложения)		актуально на мар.2021	актуально на мар.2021	актуально на мар.2021
8	Физическое состояние	хорошее состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	хорошее состояние
9	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	в работоспособном состоянии	в работоспособном состоянии	в работоспособном состоянии	в работоспособном состоянии
10	Площадь земельного участка, кв.м.		участок выделят при приобретении складов	21000	1000
11	Материал стен	сэндвич-панели	кирпич	ж/б	металл
12	Источник информации		https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazn_acheniya_200_m_2	https://ivanovo.move.ru/objects/ivanovo_ulica_stankostroiteley_d_1_6832188724/	https://ivanovo.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_500_kv_m_kolyanovo_zagorodnaya_6853038279/

			023598254		
13	Стоимость объекта недвижимости, руб.		5 000 000,00	40 000 000,00	5 900 000,00
14	Стоимость участка, руб.		1 500 000,00	-	1 770 000,00
15	Стоимость объекта недвижимости (без участка), руб. ³		3 500 000,00	40 000 000,00	4 130 000,00
16	Цена 1 кв.м.здания (без земельного участка), руб.		17 500,00	9 411,76	8 260,00

Определение поправок и порядок их внесения (описание и обоснование корректировок приведено в п. 7.5.1. Анализ ценообразующих и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки)

Все объекты-аналоги имеют различные характеристики, поэтому при оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик провел их корректировки.

Характер и степень отличия аналога от объекта оценки устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Перед тем, как сравнивать объекты-аналоги с объектом оценки отдельно по выбранным элементам сравнения отметим, что оценщик, исходя из того, что продавец, давая объявление, обычно не скрывает положительные моменты. Поэтому в объектах сравнения учитываются те положительные факторы, которые указаны в объявлении. В сомнительных случаях оценщик уточняет неясные позиции телефонным звонком.

Корректировка на торг

Подобранные аналоги являются предложениями продаж. Применяется корректировка на торг. Корректировка принята по среднему значению допустимого интервала значений, составила 0,885.

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.

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

Все аналоги являются актуальными на дату проведения оценки предложениями, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи Корректировка по данному фактору не вводилась

Корректировка на функциональное назначение (вид использования/зонирование)

Корректировки не применялись.

Корректировка на местоположение

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов. Объекты сравнения №1,2 расположены в черте г. Иваново, аналог №3 – в ближайшей окрестности областного центра (пригород), поправка составила 1,21.

Корректировка на площадь

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого помещения меньше, чем аналогичного помещения меньшей площади.

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Площадь, кв.м.		
246,7	200,00	4 250,00	500,00
корректировка	1,00	1,43	1,12

Корректировка на коммуникации

Поправки не применялись.

Корректировка на физическое состояние

Объект оценки и аналог №3 находятся в хорошем состоянии. Аналоги №1,2 – в удовлетвори-

³ Доля стоимости, приходящаяся на улучшения, в общей стоимости единого объекта недвижимости, составила 0,075. Источник данных: http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf, 2017 г, стр. 9, табл.10

тельно, вводятся поправки 1,23

Корректировка на материал стен

Объект оценки выполнен из сэндвич-панелей. Аналоги №1,2 – каменные строения, вносится корректировка 0,78. Аналог №3 – из металла, применяется корректировка 1,7.

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 ($K_{ВАЛП}$), где n-номер объекта-аналога. Для исключения ситуаций, когда при нулевых значениях корректировки аналога весовой коэффициент аналога стремится к 1, к сумме модулей корректировок ($K_{ВАЛп}$) добавляется 1.

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

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

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

4. 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 $П$ будет равен

$$(1/(K_{ВАЛп} + 1) / \Sigma(1/K_{ВАЛ}))$$

5. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}$$

σ - среднеквадратическое отклонение случайной величины;

\hat{k} - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Корректировка объектов-аналогов представлена в Таблице ниже

Таблица 24

№	Корректировка	Оцениваемый объект	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
1	Стоимость 1 кв.м., руб.		17500,00	9411,76	8260,00
2	Корректировка на торг		0,885	0,885	0,885
3	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		15487,50	8329,41	7310,10
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		источник финансирования неизвестен	источник финансирования неизвестен	источник финансирования неизвестен
5	Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000
6	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		15487,50	8329,41	7310,10
7	Условия рынка		актуально на мар.2021	актуально на мар.2021	актуально на мар.2021
8	Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000
9	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		15487,50	8329,41	7310,10

			типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия
10	<i>Условия продажи</i>				
11	Корректировка		1,00	1,00	1,00
12	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		15487,50	8329,41	7310,10
13	<i>Корректировка на местоположение</i>		1,00	1,00	1,21
14	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		15487,50	8329,41	8845,22
17	<i>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</i>		1,00	1,00	1,00
18	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		15487,50	8329,41	8845,22
19	<i>Площадь, кв.м.</i>	246,70	200,00	4 250,00	500,00
20	Корректировка		1,00	1,43	1,12
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		15487,50	11911,06	9906,65
22	<i>Инженерные коммуникации</i>	в работоспособном состоянии	в работоспособном состоянии	в работоспособном состоянии	в работоспособном состоянии
23	Корректировка на инженерные коммуникации		1,00	1,00	1,00
24	Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		15487,50	11911,06	9906,65
25	<i>Корректировка на физическое состояние</i>		1,23	1,23	1,00
26	Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		19049,63	14650,60	9906,65
27	<i>Корректировка на материалы стен</i>		0,78	0,78	1,70
28	Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		14858,71	11427,47	16841,30
29	Суммарная корректировка		45,00%	88,00%	103,00%
30	1/(Квал+1)	1,71420	0,68970	0,53190	0,49260
31	Весовой коэффициент	1,00000	0,40230	0,31030	0,28740
32	<i>Коэффициент вариации</i>	19,05%	коэффициент вариации – до 33%		
33	Стоимость 1 кв.м. , руб.	14 363,79			
34	Стоимость объекта оценки пл. 92,6 кв.м, руб.	3 543 546,99			

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

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 до 33%, 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 склада в рамках сравнительного подхода составляет:
3 543 546,99 руб.

8.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

8.2.1. Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства (административного здания, Здания склада)

В рамках доходного подхода использован метод капитализации по расчетным моделям.

8.2.2. Определение ставки арендной платы

Величина арендной ставки определена методом сравнения продаж.

Определение арендной ставки административного здания

Объем доступных данных об объектах-аналогах, правила их отбора для проведения расчета, обоснование использования лишь части доступных данных.

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

В таблице 13 приведены предложения по аренде офисно-торговых помещений, расположенных в черте г.Иваново со всеми доступными оценщику рыночными данными об объектах-аналогах.

Выбор аналогов для производства расчетов (табл. 25) основан на следующих предпосылках:

- В качестве объектов сравнения принимаются объекты в пределах г.Иваново Ивановской области;

- Назначение объекта сравнения – офисно-торговое.

- Площадь аналога - свыше 900 кв.м.

Объекты сравнения №4,5,8 соответствуют предпосылкам отбора и применяются при производстве дальнейших расчетов в таблице 19

Таблица 25

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
1	Местоположение	Ивановская обл., г. Иваново, пер. Химический, 1	Ивановская область, г. Иваново, Рабфак-овская ул., 17	Ивановская область, г. Иваново, пр-т Ленина, 31А	Ивановская область, г. Иваново, ул. ул. поэта Майорова, 6/7
2	Вид использования и (или) зонирование	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
3	Площадь, кв.м	999,00	940,0	свыше 300,0	486,0
4	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
5	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6	Условия рынка (дата продажи/предложения)		актуально на март 2021	актуально на март 2021	актуально на март 2021
7	Состав арендной ставки	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние
8	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	работоспособное состояние	работоспособное состояние	работоспособное состояние	работоспособное состояние
9	Источник информации		https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_novogo_administrativnogo_zdaniya_2044833949	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniy_a_300_m_213904855_5	https://ivanovo.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploshchady_486_kv_m_ivanovskaya_ul_poeta_mayorova_67_684833171_1/
11	Цена 1 кв.м., руб. в месяц		500,00	500,00	450,00

Определение поправок и порядок их внесения (описание и обоснование корректировок приведено в п. 7.5.1. Анализ ценообразующих и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки)

Все объекты-аналоги имеют различные характеристики, поэтому при оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик провел их корректировки.

Характер и степень отличия аналога от объекта оценки устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Перед тем, как сравнивать объекты-аналоги с объектом оценки отдельно по выбранным элементам сравнения отметим, что оценщик, исходя из того, что продавец, давая объявление, обычно не скрывает положительные моменты. Поэтому в объектах сравнения учитываются те положительные факторы, которые указаны в объявлении. В сомнительных случаях оценщик уточняет неясные позиции телефонным звонком.

Корректировка на торг

Все аналоги являются предложениями продажи, необходимо скорректировать их стоимости с учетом торга. Корректировка на торг принята по среднему значению допустимого интервала значений, составила по 0,908 к аналогам №1-3.

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.

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

Поправки не вводились (даты предложения актуальны по состоянию на дату оценки).

Условия продажи Типичные рыночные условия. Корректировка по данному фактору не вводилась

Корректировка на функциональное назначение

Подобранные аналоги №1-3 не отличаются функциональным назначением от оцениваемого объекта, корректировки не требуются.

Корректировка на местоположение

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов. В настоящей оценке существенным ценообразующим параметром в рамках группы поправок «на местоположение» является доступ к объекту. Так, объекты, находящиеся на огороженной закрытой территории, стоят в среднем на 20% дешевле аналогичных объектов со свободным доступом. Все аналоги имеют свободный доступ в отличие от объекта оценки, применяется поправка 0,8.

Корректировка на состав арендной ставки

Объекты-аналоги №1-3 не включают в себя стоимость коммунальных платежей, корректировки не применяются.

Корректировка на площадь

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого помещения меньше, чем аналогичного помещения меньшей площади.

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
999,0	940,00	свыше 300,0	486,00
корректировка	1,00	1,00	0,94

Корректировка на физическое состояние

Физическое состояние (хорошее, пригодное для эксплуатации) аналогов №1-3 подтверждается фотографиями объектов сравнения (скриншоты объявлений о продаже приложены к настоящему отчету – см. приложение №3). Корректировки не проводились.

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.

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 ($K_{ВАЛП}$), где n-номер объекта-аналога. Для исключения ситуаций, когда при нулевых значениях корректировки аналога весовой коэффициент аналога стремится к 1, к сумме модулей корректировок ($K_{ВАЛП}$) добавляется 1.

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

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

$$\Sigma(1/K_{ВАЛП}) = 1/(K_{ВАЛП1} + 1) + 1/(K_{ВАЛП2} + 1) + \dots + 1/(K_{ВАЛПn} + 1)$$

4. 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 $П$ будет равен

$$(1/(K_{ВАЛПn} + 1)) / \Sigma(1/K_{ВАЛП})$$

5. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}} \quad \sigma - \text{среднеквадратическое отклонение случайной величины};$$

\hat{k} - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Корректировка объектов-аналогов представлена в Таблице 26

Таблица 26

№	Корректировка	Оцениваемый объект	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3
1	Стоимость 1 кв.м., руб.		500,00	500,00	450,00
2	<i>Корректировка на торг</i>		0,908	0,908	0,908
3	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		454,00	454,00	408,60
4	<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>		источник финансирования неизвестен	источник финансирования неизвестен	источник финансирования неизвестен
5	Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000
6	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		454,00	454,00	408,60
7	<i>Условия рынка</i>		актуально на март 2021	актуально на март 2021	актуально на март 2021
8	Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000
9	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		454,00	454,00	408,60
10	<i>Условия продажи</i>		типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия
11	Корректировка		1,00	1,00	1,00
12	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		454,00	454,00	408,60
13	<i>Корректировка на функциональное назначение</i>		1,00	1,00	1,00
14	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		454,00	454,00	408,60
16	<i>Корректировка на местоположение</i>		0,80	0,80	0,80
17	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		363,20	363,20	326,88
18	<i>Площадь, кв.м.</i>	999,00	940,00	свыше 300,0	486,00
19	Корректировка		1,00	1,00	0,94

20	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		363,20	363,20	307,27
21	<i>Корректировка на состав арендной ставки</i>		1,00	1,00	1,00
22	Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		363,20	363,20	307,27
23	<i>Корректировка на физическое состояние</i>		1,00	1,00	1,00
24	Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		363,20	363,20	307,27
25	Суммарная корректировка		9,20%	9,20%	15,20%
26	1/(Квал+1)	2,69956	0,91575	0,91575	0,86806
27	Весовой коэффициент	1,00000	0,33900	0,33900	0,32200
28	<i>Коэффициент вариации</i>	9,37%			
29	Арендная ставка ПС площадей, руб./кв.м. в месяц	345,19			

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

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 до 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Таким образом, арендная ставка составила:

- 345,19 руб./кв.м в месяц – для административного здания

Ставка не включает коммунальные платежи и включает НДС

Определение арендной ставки склада

Объем доступных данных об объектах-аналогах, правила их отбора для проведения расчета, обоснование использования лишь части доступных данных.

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

В таблице 15 приведены предложения по аренде производственно-складских помещений, расположенных в черте г.Иваново со всеми доступными оценщику рыночными данными об объектах-аналогах.

Выбор аналогов для производства расчетов (табл. 27) основан на следующих предпосылках:

- В качестве объектов сравнения принимаются объекты в пределах г.Иваново Ивановской области;

- Назначение объекта сравнения – складское.

Объекты сравнения №11,12,14,15 соответствуют предпосылкам отбора и применяются при производстве дальнейших расчетов в таблице 27

Таблица 27

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3	Объект сравнения 4
1	Местоположение	Ивановская обл., г. Ива-	Ивановская область, г.Иваново,	Ивановская область,	Ивановская область, г.Иваново,	Ивановская область,

		ново, пер. Химический, 1	Товарная ул., 1	г.Иваново, Торфяной пер., 67	ул. Жиделева, 1к4	г.Иваново, пр-т Текстильщиков, 125А
2	Вид использования и (или) зонирование	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
3	Площадь, кв.м	246,70	150,0	1 500,0	184,8	до 1500
4	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
5	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6	Условия рынка (дата продажи/предложения)		актуально по состоянию на апрель 2021	актуально по состоянию на апрель 2021	актуально по состоянию на апрель 2021	актуально по состоянию на апрель 2021
7	Состав арендной ставки	хорошее состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние
8	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	отапливаемое помещение	отапливаемое помещение	отапливаемое помещение	отапливаемое помещение	неотапливаемое помещение
9	Источник информации		https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_450_m_2_049337468	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1500_m_2103610_690	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_184_8_m_880756604	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1500_m_125084474_1
11	Цена 1 кв.м., руб. в месяц		200,00	250,00	258,00	280,00

Определение поправок и порядок их внесения (описание и обоснование корректировок приведено в п. 7.5.1. Анализ ценообразующих и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки)

Все объекты-аналоги имеют различные характеристики, поэтому при оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик провел их корректировки.

Характер и степень отличия аналога от объекта оценки устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Перед тем, как сравнивать объекты-аналоги с объектом оценки отдельно по выбранным элементам сравнения отметим, что оценщик, исходя из того, что продавец, давая объявление, обычно не скрывает положительные моменты. Поэтому в объектах сравнения учитываются те положительные факторы, которые указаны в объявлении. В сомнительных случаях оценщик уточняет неясные позиции телефонным звонком.

Корректировка на торг

Все аналоги являются предложениями продажи, необходимо скорректировать их стоимости с учетом торга. Корректировка на торг принята по среднему значению допустимого интервала значений, составила по 0,907 к аналогам №1-4

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.

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

Поправки не вводились (даты предложения актуальны по состоянию на дату оценки).

Условия продажи Типичные рыночные условия. Корректировка по данному фактору не вводилась

Корректировка на функциональное назначение

Подобранные аналоги №1-4 не отличаются функциональным назначением от оцениваемого объекта, корректировки не требуются.

Корректировка на местоположение

Поправки не вводились.

Корректировка на состав арендной ставки

Объекты-аналоги №2-4 включают в себя стоимость коммунальных платежей, корректировки составили 0,84 (1/1,19=0,84).

Таблица 160

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,18	1,21

Поправка принимается по Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и сидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 266, табл.160

Корректировка на площадь

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого помещения меньше, чем аналогичного помещения меньшей площади.

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
246,7	150,00	1 500,00	184,80	до 1500
корректировка	1,00	1,43	1,00	1,00

Корректировка на физическое состояние

Физическое состояние (хорошее, пригодное для эксплуатации) аналогов №1-4 подтверждается фотографиями объектов сравнения (скриншоты объявлений о продаже приложены к настоящему отчету – см. приложение №3). Корректировки не проводились.

Корректировка на инженерные коммуникации

Аналоги №1-3 и объект оценки не корректировались в связи со схожестью сравниваемых условий. Аналог №4 является не отапливаемым помещением, применяется корректировка 1,32.

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.

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:

6. 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.

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

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

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

9. 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

$$(1/(K_{\text{БАЛ}} + 1)) / \Sigma(1/K_{\text{БАЛ}})$$

10. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}} \quad \sigma - \text{среднеквадратическое отклонение случайной величины};$$

\hat{k} - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Корректировка объектов-аналогов представлена в Таблице 28

Таблица 28

№	Корректировка	Оцениваемый объект	Объект сравнения 1	Объект сравнения 2	Объект сравнения 3	Объект сравнения 4
1	Стоимость 1 кв.м., руб.		200,00	250,00	258,00	280,00
2	<i>Корректировка на торг</i>		0,907	0,907	0,907	0,907
3	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		181,40	226,75	234,01	253,96
4	<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>		источник финансирования неизвестен	источник финансирования неизвестен	источник финансирования неизвестен	источник финансирования неизвестен
5	Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
6	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		181,40	226,75	234,01	253,96
7	<i>Условия рынка</i>		актуально по состоянию на апрель 2021			
8	Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
9	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		181,40	226,75	234,01	253,96
10	<i>Условия продажи</i>		типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия	типичные рыночные условия
11	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
12	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		181,40	226,75	234,01	253,96
13	<i>Корректировка на функциональное назначение</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
14	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		181,40	226,75	234,01	253,96
15	<i>Местоположение</i>	промзона	промзона	промзона	промзона	промзона
16	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		181,40	226,75	234,01	253,96
18	<i>Площадь, кв.м.</i>	246,70	150,00	1 500,00	184,80	до 1500
19	Корректировка		1,00	1,43	1,00	1,00
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		181,40	324,25	234,01	253,96
21	<i>Корректировка на инженерные коммуникации</i>		1,00	1,00	1,00	1,32
23	Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		181,40	324,25	234,01	335,23
24	<i>Корректировка на физическое состояние</i>		1,00	1,00	1,00	1,00

25	Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		181,40	324,25	234,01	335,23
26	<i>Корректировка на состав арендной ставки</i>		1,00	0,84	0,84	0,84
27	Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		181,40	272,37	196,57	281,59
28	Суммарная корректировка		0,00%	59,00%	16,00%	48,00%
29	1/(Квал+1)	3,16668	1,00000	0,62893	0,86207	0,67568
30	Весовой коэффициент	1,00000	0,31580	0,19860	0,27220	0,21340
31	<i>Коэффициент вариации</i>	22,03%	Величина коэффициента вариации до 33%			
32	Арендная ставка, руб./кв.м. в месяц	224,98				

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

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 до 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Таким образом, арендная ставка составила:

- 224,98 руб./кв.м в месяц – для склада

Ставка не включает коммунальные платежи и включает НДС

8.2.3. 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: $PVD = A \times S$, 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.

8.2.4. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на долю неплатежей при аренде и недозагрузку площадей. Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Процент от недозагрузки для производственно-складских помещений принят согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2018г. , стр. 33, табл. 2. В соответствии с данными вышеуказанного источника, принимаем среднее значение процента недозагрузки для универсальных производственно-складских помещений (13,3%).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	12,6%	14,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,7%	11,7%	13,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,1%	14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	16,7%	19,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	11,7%	13,3%

Процент от недозагрузки для офисно-торговых помещений принят согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2018г. , стр. 36, табл. 3. В соответствии с данными вышеуказанного источника, принимаем среднее значение процента недозагрузки для универсальных производственно-складских помещений (12,1%).

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

8.2.5. Определение чистого операционного дохода (ЧОД).

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

Расчет ЧОД производится по формуле:

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

ПВД - потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб/год

Пз - потери от недозагрузки помещений, руб./год

Пн - потери от неплатежей при аренде, руб./год

Р₀ - операционные расходы, руб./год,

К операционным издержкам относятся среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану, на управление и заключение договоров аренды, оплату обслуживающего персонала, содержание территории и автостоянки, налога на имущества и налога на землю, страхование, расходы на замещение и т.д. Коммунальные платежи в состав операционных расходов не входят. Они были уже включены из арендной ставки.

Величина операционных расходов для производственно-складских помещений принята согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2018г. , стр.73, табл. 30. В соответствии с данными вышеуказанного источника, принимаем среднее значение процента недозагрузки для промышленных помещений (15,3%).

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

Таким образом, принимаем операционные расходы равные 15,3% от ПВД для объекта оценки.

Величина операционных расходов для офисно-торговых помещений принята согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2018г. , стр.52, табл. 13. В соответствии с данными вышеуказанного источника, принимаем среднее значение процента недозагрузки для офисно-торговых помещений (17,9%).

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки представлен в таблице 29

Таблица 29

Показатель	Ед. изм.	примечания	админ.здание	склад
Арендная ставка	руб./кв.м		345,19	224,98
Срок	мес.		12,00	12,00
Площадь помещений, сдаваемых в аренду	кв.м		999,00	246,70
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду за год	руб.		4 138 137,72	666 030,79
Определение потенциального валового дохода				
Потенциальный валовый доход	руб.		4 138 137,72	666 030,79
Прочие доходы	руб.		0,00	0,00
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб.		4 138 137,72	666 030,79
Определение действительного валового дохода				
Потери от незанятости и при сборе арендной платы (недозагрузка площадей)	руб.	% от ПВД	500 714,66	88 582,10
Действительный валовой доход (ДВД)	руб.	ПВД - потери	3 637 423,06	577 448,70
Определение величины операционных расходов				
Операционные расходы (ОР)	руб.	% от ПВД	740 726,65	101 902,71
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	ДВД - ОР	2 896 696,40	475 545,99

8.2.6 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,

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_w, \text{ где:}$$

R_f – безрисковая ставка,

r_a – риск вложений в объект,

r_l – риск за низкую ликвидность,

r_w – риск инвестиционного менеджмента.

Расчет ставки дисконтирования

При использовании этого метода в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. Оценщиками была принята безрисковая ставка доходности на основе среднего показателя доходности облигаций внутреннего облигационного займа РФ по выпускам 20-ти летним сроком и составила 7,43% (https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).

Дата	Сред. доп. погашения, лет												
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30	
22.03.2021	4,74	4,82	4,94	5,09	5,70	6,17	6,72	6,99	7,11	7,29	7,35	7,43	
20.03.2021	4,79	4,89	4,99	5,13	5,74	6,21	6,72	6,99	7,11	7,29	7,37	7,45	
25.03.2021	4,94	5,05	5,20	5,29	5,80	6,27	6,84	7,11	7,29	7,46	7,47	7,56	
24.03.2021	5,03	5,14	5,29	5,39	5,89	6,36	6,92	7,20	7,38	7,56	7,58	7,64	
23.03.2021	5,11	5,21	5,36	5,39	5,89	6,40	6,97	7,25	7,39	7,55	7,58	7,67	
22.03.2021	5,05	5,16	5,31	5,26	5,77	6,21	6,79	7,09	7,30	7,46	7,54	7,63	

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Премия за риск вложения в данный объект оценки

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

Систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. К систематическим рискам можно отнести следующие:

4) Ухудшение общей экономической ситуации. Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости

5) Изменение федерального или местного законодательства. Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, то есть с возникновением трудностей в преодолении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а с другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

6) Тенденции развития экономики в регионе. На изменение степени риска вложения авансовых капиталов в рынок недвижимости оказывают влияние тенденции развития экономики в регионе, отражающие общие тенденции экономики страны. Однако экономика в регионах развивается гораздо более медленными темпами, чем экономика страны в целом. Особенно большое влияние данный риск оказывает на принятие решений об инвестировании средств в депрессивные и дотационные регионы, к которым относится Ивановская область.

Несистематические риски чаще всего связаны с самими объектами и поддаются корректировке:

8) Ускоренный износ здания. Данный риск учитывает все виды износа здания, в том числе физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов износа. Так, на стоимость производственного здания в первую очередь влияет физический износ, т.к. у зданий данного назначения велика нагрузка на перекрытия, усиленная вибрация приводит к необходимости дополнительного обслуживания межпанельных швов и т.п. Для офисных и торговых зданий особое значение приобретает функциональный износ, а именно: несоответствие характеристик здания современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках данного типа имущества (несовременная конструкция, дизайн, устаревшая технология и связанные с этим факторы).

9) Неполучение арендных платежей. Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

10) Недостаточно эффективное управление проектом. В рамках системы регионального управления недвижимостью происходит разграничение функций собственника и Управляющего. За Собственником остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления. Функции оперативного управления проектами недвижимости делегируются специализированными управляющими компаниями.

При условии наличия на рынке недвижимости превышения предложения над спросом, возникает необходимость гораздо более серьезного подхода к вопросу управления объектом недвижимости.

11) Наличие избыточных площадей. Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей, иные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

12) Ухудшение транспортной доступности объекта. Данный вид риска указывает, сколько обеспечен объект оценки транспортной инфраструктурой и вероятно ли наступление будущей ситуации, когда транспортная доступность ухудшится, например, вследствие ведения ремонтных работ на дорогах, путепроводах, развертывания нового строительства и

13) Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой. При оценке потенциала объекта и рискованности вложения в него денежных средств необходимо рассмотреть вопрос о возможности

обеспечения его всеми видами инженерных коммуникаций, в том числе водоснабжением, отоплением, электроснабжением, телефонной связью и др. Чем выше риск возможности неполучения какого-либо вида благоустройства, тем выше расценивается риск вложения в объект оценки.

14) Ухудшение коммерческого потенциала области. Данный риск связан, прежде го, с тем, что планируемое увеличение предложения на рынке недвижимости неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 кв.м. Особенно актуально это при условии, и соотношение спроса и предложений на недвижимость достигло равновесия или предложение превышает спрос. Данное равновесие предполагает проектирование и строительство более качественных продуктов, более жестокую конкурентную борьбу среди девелоперов и консультантов по недвижимости, занимающихся маркетингом проектов.

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

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в Таблице 30

Таблица 30

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематические риски											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный			x							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный						x				
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный		x								
Несистематические риски											
Природные и антропогенные, чрезвычайные ситуации	Статичный		x								
Ускоренный износ здания	Динамичный			x							
Неэффективный менеджмент	Динамичный					x					
Криминогенные факторы	Динамичный	x									
Финансовые проверки	Динамичный			x							
Количество наблюдений		1	2	3	0	1	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	4	9	0	5	6	0	0	0	0
Сумма		25									
Количество факторов		8									
Средневзвешенное значение риска		3,125									

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. Поправка рассчитывается по формуле:

$$P = R_0 * X / 12, \text{ где:}$$

P – поправка на низкую ликвидность;

R_0 – безрисковая ставка дохода; 7,43%,

X – средний срок экспозиции аналогичных объектов (4 мес.)

P составила $7,43 * 4 / 12 = 2,48\%$

Поправка на инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет 1-3%. Оцениваемые объекты являются коммерческой недвижимостью (нежилое помещение), управление которых характеризуется средним уровнем сложности. Объект является малым по площади и расположен в центральной части города, то есть не требуется дополнительных расходов на управление объектом инвестиций. В рамках настоящей оценки оценщики считают обоснованным принять значение – 2,0%.

Расчет ставки дисконтирования, определенной методом суммирования, приведен в следующей таблице 31:

Таблица 31

Фактор	Значение, %
Условно безрисковая ставка, %	7,43
Премия за риск инвестирования в оцениваемый актив, %	3,13
Премия за низкую ликвидность, %	2,48
Поправка на инвестиционный менеджмент, %	2,00
Ставка дисконтирования, %	15,04

Расчет нормы возврата капитала

Норма возврата капитала – это величина, равная единице, деленной на количество лет, требуемое для возврата вложенного капитала, основывается на временном интервале, в течении которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала,
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда),
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).
- Метод Ринга. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

В данном отчете вычислим норму возврата капитала методом Ринга, поскольку он в максимальной степени отражает экономическое содержание потенциального дохода, приносимого объектами недвижимости.

Определим срок экономической жизни объекта оценки.

Срок экономической жизни, определяющий период времени, в течение которого объект может быть использован, как источник прибыли. Срок экономической жизни заканчивается, когда производимые улучшения перестают давать вклад в стоимость объекта.

Оставшийся срок экономической жизни, используемый с целью оценки объекта экспертом-оценщиком, составляет период от даты оценки до окончания экономической жизни объекта.

Срок экономической жизни проекта может быть увеличен за счет проводимой реконструкции объекта оценки, модернизации или изменений условий.

Принятые в настоящее время нормативный срок службы общественных зданий, сопоставимых по конструктивным системам с объектами оценки, составляет 150⁴ лет для административного здания, 48 лет в среднем для склада⁵.

$$\text{Норма возврата капитала} = (1/n) \times 100\%$$

Таким образом, норма возврата капитала, рассчитанная по методу Ринга, составит:

- оставшийся срок службы на дату оценки (год постройки 1990) составляет 119 лет, таким образом, норма возврата капитала, рассчитанная по методу Ринга, составит: $1/119 = 0,0084$. Для расчетов принимаем величину, равную 0,84%.

Таким образом, ставка капитализации для административного здания будет равна:

$$15,04 + 0,84 = 15,86 \%$$

- оставшийся срок службы на дату оценки (год постройки 2013) составляет 40 лет, таким образом, норма возврата капитала, рассчитанная по методу Ринга, составит: $1/40 = 0,025$. Для расчетов принимаем величину, равную 2,5%.

Таким образом, ставка капитализации для склада будет равна:

$$15,04 + 2,5 = 15,54 \%$$

8.2.7.Итоговый расчет рыночной стоимости доходным подходом

⁴ <https://proocenka.ru/nedvizh/nedzd/34-spravochnik/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy>

⁵ От 35 до 60 лет по данным : <https://mpaneli.ru/byistrovozvodimyye-zdaniya.html> ; принимаем простую среднюю величину 48 лет $((35+60)/2=48)$

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

$$PC = ЧОД/k$$

где

PC - рыночная стоимость объекта,

ЧОД - чистый операционный доход от эксплуатации объекта,

k - коэффициент капитализации

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в нижеприведенной таблице 32

Таблица 32

Показатель	Обозначение	Админ.здание	Склад
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД	2 896 696,40	475 545,99
Ставка капитализации, %	К	15,860	17,540
Стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	Скап = ЧОД /Ккап	18 264 163,96	2 711 208,58

Таким образом, Таким образом, рыночная стоимость объектов капитального строительства в рамках доходного подхода составляет:

- административного здания - 18 264 163,96 руб.

- склада – 2 711 208,58 руб.

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

Для определения рыночной стоимости объектов капитального строительства (административное здание, склад) Оценщиком были применены два подхода оценки (сравнительный, доходный), для земельного участка – один подход оценки (сравнительный).

Таблица 33

Результаты рыночной стоимости административного здания

Подход	Полученная стоимость, руб.
Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	23 182 074,72
Доходный подход	18 264 163,96

Таблица 34

Результаты рыночной стоимости склада

Подход	Полученная стоимость, руб.
Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	3 543 546,99
Доходный подход	2 711 208,58

Таблица 35

Результаты рыночной стоимости земельного участка

Подход	Полученная стоимость, руб.
Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	8 763 981,42
Доходный подход	не применялся

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 26).

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%).

При оценке права собственности на недвижимое имущество (здание склада, административное здание) Оценщиком были применены два подхода к определению стоимости.

Каждый из использованных подходов основан на определенных предпосылках и имеет ряд ограничений, влияние которых на стоимость Объекта оценки учитывается при согласовании результатов.

Описание процедуры согласования

Согласование результатов рыночной стоимости объектов капитального строительства (производственно-складского корпуса с административно-бытовыми помещениями, Здания блока насосных станций, Здания очистных сооружений ливневых стоков, Здания энергоблока)

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

Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:

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

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

$$X = \sum X_i * W_i, \text{ где:}$$

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

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

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

Обоснование выбора использованных весов

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

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

Сравнительный подход более отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и т.д. Поскольку рынок объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым объектам недвижимости развит и информация о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости является достаточно достоверной, поэтому сравнительный подход имеет наибольший удельный вес при решении вопроса об окончательной стоимости объекта недвижимости.

Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности. Учитывая то, что рынок аренды объектов недвижимости аналогичных объекту оценки плохо развит и информация по ставкам арендной платы не является достаточно достоверной, поэтому доходный подход занимает второе место по значимости при решении вопроса об окончательной стоимости объекта недвижимости.

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Также в рамках затратного подхода рассчитана стоимость права аренды земельного участка.

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

Таблица 36

Показатели	Подходы		
	Затратный, (%)	Сравнительный, (%)	Доходный, (%)
Полнота и достоверность информации	0	80	80
Допущения, принятые в расчетах	0	30	30
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	80
Способность учитывать доходность объекта	0	0	100
Способность прогнозирования во времени	0	0	0
Способность учитывать конструктивные особенности	0	50	50
Применимость подхода, исходя из целей оценки, типа объекта, состояния рынка	0	90	90
Сумма значений показателей (350+430=780)	0	350	430
ИТОГО:	0	44,87	55,13

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

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

- V_1, V_2 - стоимость объекта, определенная соответственно сравнительным и доходным подходами, в рублях;
- Q_1, Q_2 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Согласование результатов оценки административного здания

Таблица 37

Подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Стоимость, руб.
Затратный подход	не применялся	0,00	0,00
Сравнительный подход	23 182 074,72	44,87	10 401 796,93
Доходный подход	18 264 163,96	55,13	10 069 033,59
ИТОГО			20 470 830,52
ИТОГО (округленно)			20 471 000

Согласование результатов оценки склада

Таблица 38

Подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Стоимость, руб.
Затратный подход	не применялся	0,00	0,00
Сравнительный подход	3 543 546,99	44,87	1 589 989,54
Доходный подход	2 711 208,58	55,13	1 494 689,29
ИТОГО			3 084 678,83
ИТОГО (округленно)			3 085 000

Согласование результатов оценки земельного участка

Поскольку при определении рыночной стоимости инженерных сетей использовался только один подход оценки – затратный, то ему присваивается удельный вес – 100%.

Таблица 39

Подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Стоимость, руб.
Затратный подход	не применялся	0,00	0,00
Сравнительный подход	8 763 981,42	100,00	8 763 981,42
Доходный подход	не применялся	0,00	0,00
ИТОГО			8 763 981,42
ИТОГО (округленно)			8 764 000

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

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, с учетом допущений, округленно составляет:

**32 320 000 (тридцать два миллиона триста двадцать тысяч) рублей,
в том числе:**

	Рыночная стоимость, руб.
- Административное здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 999,0 кв. м, количество этажей: 2 (подземных – 0), кадастровый номер 37:24:020130:234,	20 471 000,00
- склад, назначение: нежилое, количество этажей: 1, общая площадь 246,7 кв. м., Кадастровый номер 37:24:020130:1076,	3 085 000,00
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для административно-складского здания, общая площадь 3974 кв.м. кадастровый номер 37:24:020130:29	8 764 000,00

Оценщик

Шмелева И.Н.

Директор ООО «ВАШ Эксперт»

Новикова Н.Н.

