

**ОТЧЕТ № 8/2-20**  
**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**  
**НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 129,5 М<sup>2</sup>,**  
**РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:**  
**Г. ИВАНОВО, ПР. ЛЕНИНА, Д. 43, ПОМ. 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 64, 65**

**Основание для проведения оценки:** Договор оказания услуг № 8/2 от 25. 06. 2020 г.

**Дата оценки:** по состоянию на 25. 06. 2020 г.

**Дата составления отчета:** 29. 06. 2020 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1	Задание на оценку	4
2	Применяемые стандарты оценки	6
2.1	Стандарты, применяемые при проведении оценки	6
2.2	Перечень документов, использованных при проведении оценки	6
2.3	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
2.4	Применяемые в отчете понятия и определения	8
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	9
3.1	Сведения о заказчике оценки	9
3.2	Сведения об оценщике. 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	10
4	Основные факты и выводы	11
4.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	11
4.2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	11
4.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	12
4.4	Итоговая величина стоимости объекта оценки	12
4.5	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	12
5	Описание объекта оценки	13
6	Анализ наиболее эффективного использования	14
7	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	15
7.1	Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации	16
7.2	Информация о социально-экономическом развитии Ивановской области	17
7.3	Анализ рынка недвижимости	20
7.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	20
7.5	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	22
7.6	Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	25
8	Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата	28

8.1	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	28
8.2	Выбор подходов и методов оценки	28
9	Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода	30
9.1	Определение элементов сравнения	31
9.2	Выбор единиц сравнения	32
9.3	Выбор метода внесения корректировок	33
9.4	Обоснование выбора объектов-аналогов	35
9.5	Определение необходимости внесения корректировок	37
9.6	Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости	37
9.7	Расчет рыночной стоимости объекта оценки с применением доходного подхода	38
10	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Обоснование выбора использованных весов	43
Приложения к отчету об оценке		
	Фотографии объекта оценки	48
	Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	50
	Сведения об аналогах	52
	Документы оценщика, подтверждающие право на осуществление оценочной деятельности	58
	Всего страниц в отчете об оценке	64

## 1. Задание на оценку

Объект оценки <sup>1</sup>	Нежилое помещение Кадастровый номер 37:24:010101:8133 Площадь 129,5 м <sup>2</sup> Адрес объекта: Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 43, пом. 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 64, 65
Состав объекта оценки	Нежилое здание
Документы, предоставленные оценщику для описания характеристик объекта	Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС №514879 от 04.09.2014 г. Выписка из ЕГРН в режиме online от 10.02.2020 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки <sup>2</sup>	Право собственности ООО «Фуд-мастер» ИНН 3702061899 на основании: - дополнительного соглашения от 14.05.2014 г. №07/2014н о внесении изменений в договор №01/2014н от 10.01.2014. - договора купли-продажи арендуемого имущества – помещения общей площадью 129,5 кв. м, расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 43, находящегося в собственности Ивановской области от 10.01.2014. №01/2014н.
Сведения об обременениях	№ 37-37/001-37/011/002/2016-6180/1 от 24.10.2016 (Ипотека) № 37:24:010101:8133-37/073/2019-3 от 11.01.2019 (Запрещение регистрации) № 37:24:010101:8133-37/073/2019-8 от 05.03.2019 (Ипотека) № 37:24:010101:8133-37/073/2019-15 от 03.06.2019 (Запрещение регистрации) № 37:24:010101:8133-37/073/2019-16 от 24.06.2019 (Запрещение регистрации) № 37:24:010101:8133-37/073/2019-17 от 18.07.2019 (Запрещение регистрации)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут применяться только в соответствии с предполагаемым использованием.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	25.06.2020 г.
Срок проведения оценки	25.06.2020 г. - 29.06.2020 г.

<sup>1</sup> Выписка из ЕГРН в режиме online от 10.02.2020 г.

<sup>2</sup> Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС №514879 от 04.09.2014 г.

<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>При проведении оценки оценщик руководствуется предоставленными заказчиком правоподтверждающими документами, не обязан дополнительно запрашивать разрешения на строительство, а также запрашивать строительно-техническую экспертизу о соответствии объектов понятию недвижимость и их безопасности. В виду отсутствия документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка, объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. Частные сервитуты и иные обременения права собственности правами третьих лиц, в том числе аренда, ипотека и залог, а также ограничения в использовании, установленные не в силу закона или иных нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления, а на основе договоров, решений суда или должностных лиц не принимаются в расчет при проведении оценки.</p> <p>В своих действиях, оценщик поступает как независимый исполнитель, исходя из достоверности предоставленной информации, и не проводит ее верификацию.</p> <p>При проведении оценки предполагается отсутствие, каких-либо скрытых факторов, способных повлиять на стоимость оцениваемого объекта, которые невозможно обнаружить иным путем кроме обычного визуального осмотра или путем изучения имеющейся документации, в случае обнаружения таковых оценщик ответственности не несет.</p>
<p>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</p>	<p>После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке итоговый результат оценки рыночной стоимости объекта оценки, а также указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.</p> <p>Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается в рублях Российской Федерации.</p> <p>Значение итоговой рыночной стоимости округляется до разряда тысяч.</p>

Табл. 1

## **2. Применяемые стандарты оценки**

### **2.1. Стандарты, применяемые при проведении оценки**

В ходе проведения работ по оценке Оценщиком применялись следующие стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 года № 611.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Протоколом от 21.01.2016 г. совета Партнерства СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».

### **2.2. Перечень документов, использованных при проведении оценки**

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС № 514879 от 04.09.2014 г.
2. Выписка из ЕГРН в режиме online от 10.02.2020 г.

### **Источники информации, используемые при проведении оценки**

1. Официальный сайт министерства экономического развития Российской Федерации <http://economy.gov.ru/>
2. Официальный сайт федеральной службы государственной статистики (Росстат) <http://www.gks.ru>
3. Официальный сайт департамента экономического развития и торговли Ивановской области <http://derit.ivanovoobl.ru>
4. Официальный сайт Росреестра РФ <https://rosreestr.ru>
5. Публичная кадастровая карта Росреестра <https://pkk5.rosreestr.ru>
6. Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л. А. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода.
7. Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л. А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода
8. Веб ресурс Яндекс – карты <https://yandex.ru/maps>
9. Веб ресурс [www.classifieds24.ru](http://www.classifieds24.ru)
10. Веб ресурс [www.subschet.ru](http://www.subschet.ru)
11. <https://realty.yandex.ru>
12. <https://www.domofond.ru>
13. <https://ivanovo.cian.ru>

### 2.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

1. Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с предоставленными документами. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и за 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 на него полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

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 приводятся 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 предполагает соответствие объекта всем санитарным, экологическим и прочим нормам.

7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в задании на оценку целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, как с целью оценки, указанной в задании на оценку.

9. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними.

Оценщик сохраняет 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 предоставлять информацию в соответствии с законодательством РФ.

10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, установленную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.

11. Заказчик принимает условие заранее освободить 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. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, 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.

13. При проведении ретроспективной оценки, либо если провести осмотр объекта оценки на дату оценки невозможно, оценщиком может проводиться осмотр объекта оценки на местности в период составления отчета об оценке.

14. При оспаривании кадастровой стоимости дата оценки определяется в соответствии со ст. 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ на дату по состоянию на которую была установлена кадастровая стоимость объекта оценки.

#### **2.4. Применяемые в отчете понятия и определения**

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.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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.

### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### 3.1. Сведения о заказчике

Заказчик оценки	ООО «Лизинговая компания «АЛЬТЕРНАТИВА» ИНН 3702602932
ОГРН	1093702028738, дата регистрации 25.11.2009 г.
Адрес	153000, г. Иваново, пер. Семеновского, д. 10, пом. 140

Табл. 2

#### 3.2. Сведения об оценщике

Оценщик, подписавший отчет об оценке	Тропкин Антон Петрович Адрес: г. Иваново, ул. Пролетарская, д. 39, кв. 21 Тел. +7 915 836 99 33, e-mail: <a href="mailto:anttropkin@mail.ru">anttropkin@mail.ru</a>
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь» Адрес: г. Москва, Фурманский переулок, д. 9 Свидетельство о членстве в СРО оценщиков № 0599
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая акционерная компания «Энергогарант» (договор страхования ответственности № 204100-035-000006 от 05.03.2018 г. Страховая сумма: 300 000 рублей. Срок действия договора страхования: с 06.03.2020 г. до 05.03.2021 г.
Профессиональное образование в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга, диплом ПП № 987302 от 11.07.2007 г.

Повышение квалификации в области оценочной деятельности	Повышение квалификации: Международная академия оценки и консалтинга, свидетельство № 1380 от 30.04.2010 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003154-1 от 07.02.2018 г.
Стаж работы оценщиком	С 2007 года
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Тропкин Антон Петрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Тропкин Антон Петрович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик Тропкин Антон Петрович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Альфа Аудит» ОГРН: 1073702039564, дата государственной регистрации 17.10.2007 г. Адрес: г. Иваново, ул. Пролетарская, д. 39, кв. 21 Тел. +7 915 836 99 33 E-mail: <a href="mailto:alfa-audit@list.ru">alfa-audit@list.ru</a>
Дополнительная ответственность юридического лица	Страховая акционерная компании «Энергогарант» (договор страхования ответственности № 194100-035-000017 от 29.07.2019 г. Страховая сумма: 5 000 000 рублей. Срок действия договора страхования: с 02.08.2019 г. до 01.08.2020 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Альфа Аудит» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Альфа Аудит» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке другие организации и специалисты не привлекались

Табл. 3

#### 4. Основные факты и выводы

##### 4.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор оказания услуг № 8/2 от 25. 06. 2020 г.

##### 4.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Нежилое помещение
Текущее использование	Офис, склад
Площадь, м <sup>2</sup>	129,5
Адрес	Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Ленина, д. 43, пом. 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 64, 65
Кадастровый номер	37:24:010101:8133
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки <sup>3</sup>	Право собственности ООО «Фуд-мастер» ИНН 3702061899 на основании: - дополнительного соглашения от 14.05.2014 г. №07/2014н о внесении изменений в договор №01/2014н от 10.01.2014. - договора купли-продажи арендуемого имущества – помещения общей площадью 129,5 кв. м, расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 43, находящегося в собственности Ивановской области от 10.01.2014. №01/2014н.
Сведения об обременениях	№ 37-37/001-37/011/002/2016-6180/1 от 24.10.2016 (Ипотека) № 37:24:010101:8133-37/073/2019-3 от 11.01.2019 (Запрещение регистрации) № 37:24:010101:8133-37/073/2019-8 от 05.03.2019 (Ипотека)

<sup>3</sup> Свидетельство о государственной регистрации права 37-СС №514879 от 04.09.2014 г.

	№ 37:24:010101:8133-37/073/2019-15 от 03.06.2019 (Запрещение регистрации) № 37:24:010101:8133-37/073/2019-16 от 24.06.2019 (Запрещение регистрации) № 37:24:010101:8133-37/073/2019-17 от 18.07.2019 (Запрещение регистрации)
Балансовая стоимость, руб.	Нет сведений
Кадастровая стоимость, руб.	Нет сведений

Табл. 4

#### 1.5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Вид подхода	Результат оценки, руб.
Сравнительный	4 017 524,00
Доходный	2 652 489,00
Затратный	Не применялся
Согласованная величина рыночной стоимости, руб.	
3 335 000,00	
Границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
2 734 700,0 – 3 935 300,0	

Табл. 5

#### 4.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки 25.06.2020 года с учетом принятых допущений составляет:

3 335 000,00

(Три миллиона триста тридцать пять тысяч) рублей

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

Рыночная стоимость объекта оценки, в соответствии с заданием на оценку, рассчитана для реализации объекта.

### 5. Описание объекта оценки

Объект оценки	Нежилое помещение Кадастровый номер 37:24:010101:8133 Площадь 129,5 м <sup>2</sup> Адрес объекта: Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 43, пом. 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 64, 65
---------------	--

Технические характеристики объекта оценки	
Этаж	Подвал с окнами
Строительный объем, м <sup>3</sup>	Нет сведений
Благоустройство	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение – от ц/сети
Техническое состояние	Требует косметического ремонта

Табл. 6

Расположение объекта оценки на карте

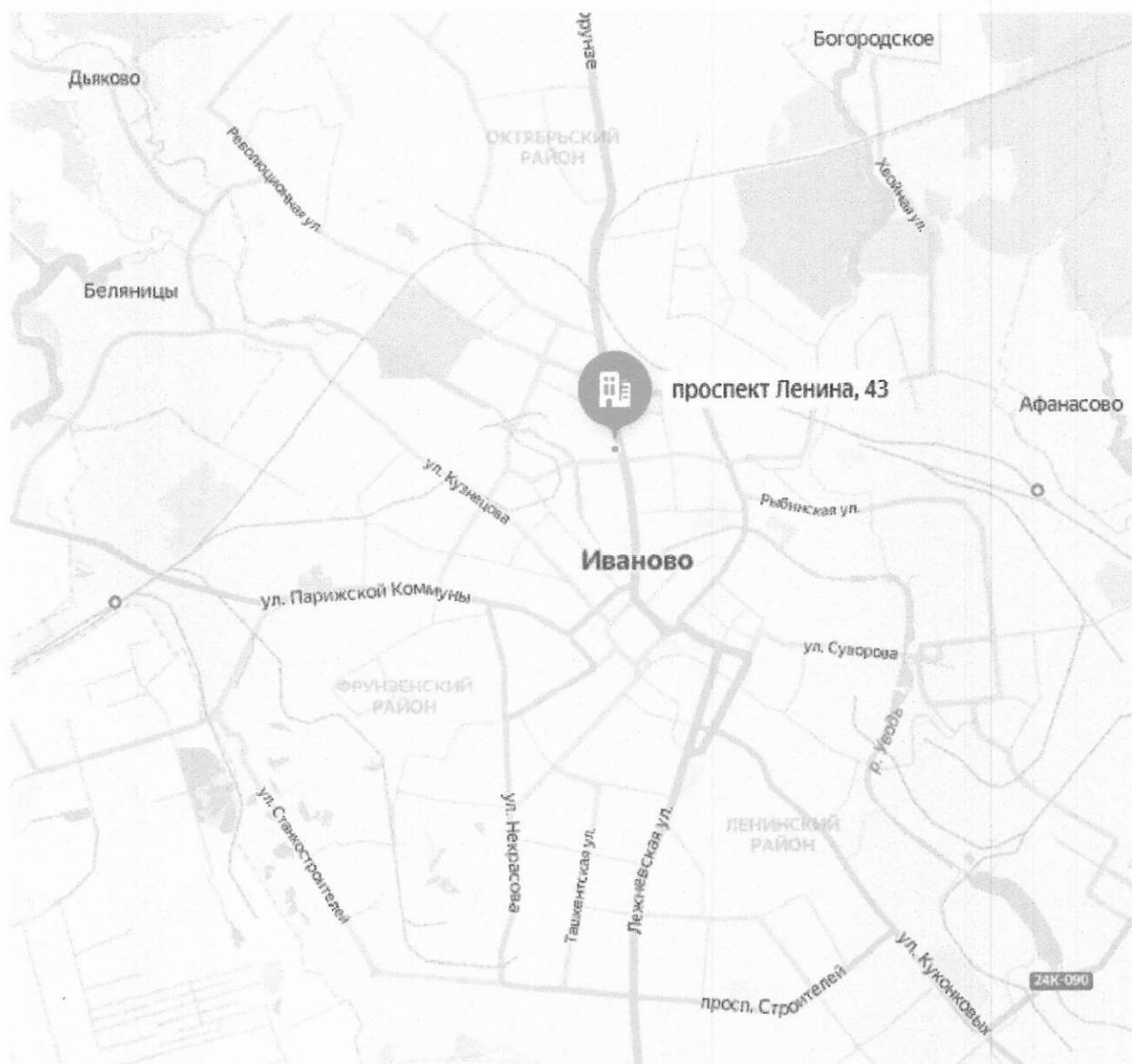


Рис. 1

## 6. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта капитального строительства проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Варианты НЭИ	Физически возможно	Юридически разрешено	Финансово оправдано
Складское	+	+	-
Производственное	+	+	-
Услуги	-/+	+	-
Торговое (ограниченные варианты – оптово-розничная торговля узко-специализированными товарами)	+	+	+/-
Офисное (офис охранного агентства, пункт выдачи заказов курьерской службы)	+	+	+

Табл. 7

На основе проведенного анализа наиболее эффективным вариантом использования помещения является – офисное.

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

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

По оценке Минэкономразвития России, в мае снижение ВВП составило -10,9 % г/г (апрель: -12,0 % г/г, 1кв20: 1,6 % г/г, 2019 г.: 1,3 % г/г).

В целом за январь–май снижение ВВП оценивается на уровне - 3,7 % г/г. В несырьевых отраслях обрабатывающей промышленности и в сфере розничной торговли спад сократился по сравнению с предыдущим месяцем. Однако в целом экономическая активность сохранялась ниже уровней прошлого года, что связано, в первую очередь, с постепенным характером снятия ограничений по стране после окончания режима нерабочих дней. В июне процесс отмены ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, продолжился.

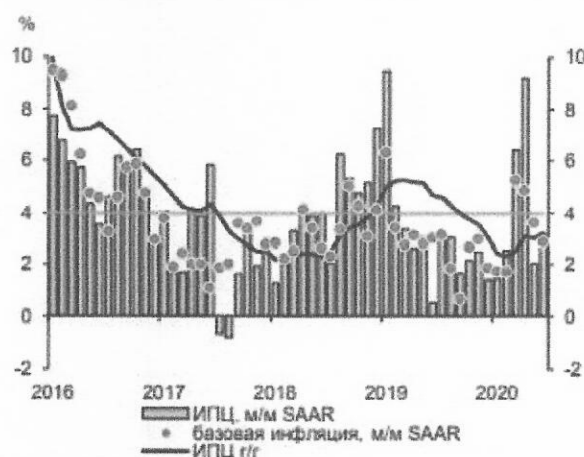
Индекс открытости региональных экономик, рассчитываемый Минэкономразвития России, по состоянию на 17 июня достиг 93,8 % (по сравнению с апрельским минимумом 71,3 %). В этих условиях по итогам июня ожидается дальнейшее восстановление экономической активности в несырьевом секторе (прежде всего – на потребительском рынке). Вместе с тем в сырьевом комплексе динамика будет оставаться невысокой с учетом сохранения ограничений на добычу нефти, а также сдерживающего влияния со стороны внешнего спроса.



Начало снятия ограничительных мер, направленных на борьбу с распространением новой коронави в середине месяца сопровождалось замедлением спада в обрабатывающей промышленности и розничной торговле.

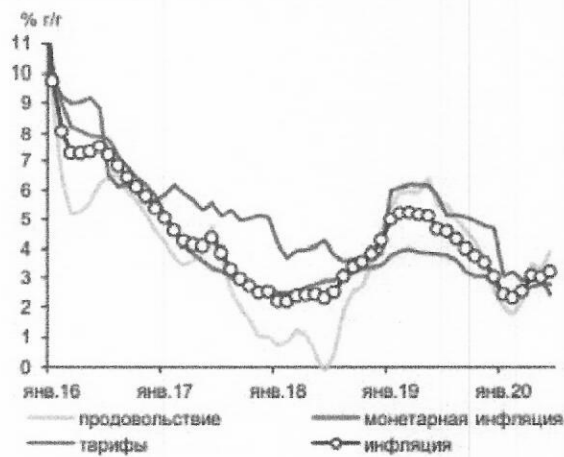
Падение выпуска обрабатывающей промышленности в мае замедлилось до  $-7,2\%$  г/г (после  $-10,0\%$  г/г в апреле). Улучшилась ситуация в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров длительного пользования и другой продукции, не относящейся к товарам первой необходимости (автомобилестроение, легкая промышленность, производство строительных материалов и др.). При этом выпуск товаров первой необходимости (пищевая промышленность, фармацевтика) продолжал уверенно расти (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Июнь 2020 года»). Падение розничных продаж замедлилось до  $-19,2\%$  г/г в мае после  $-23,2\%$  г/г месяцем ранее, главным образом за счет непродовольственного сегмента. Так, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в мае сократилось снижение продаж новых легковых автомобилей до  $-51,8\%$  г/г ( $-72,4\%$  г/г в апреле). В то же время в условиях сохранения ограничений показатели таких сегментов потребительского рынка, как общественное питание и платные услуги населению, оставались ниже уровней прошлого года ( $-52,1\%$  г/г и  $-39,5\%$  соответственно). Спад в строительном комплексе оставался более умеренным, чем в других базовых отраслях экономики (до  $-3,1\%$  г/г в мае после  $-2,3\%$  г/г в апреле).

**Монетарная инфляция продолжила замедляться**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Годовая инфляция возобновила ускорение**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В июне 2020 г. инфляция составила  $3,2\%$ , что соответствует прогнозному значению.

Восстановление потребительского спроса в условиях снятия карантинных ограничений вызвало естественный, но умеренный рост цен в непродовольственном сегменте. Кроме того, сыграл роль статистический эффект низкой базы июня прошлого года, когда темпы роста потребительских цен заметно снизились из-за аномальной для июня дефляции в сегменте плодоовощной продукции. Рост цен по отношению к предыдущему месяцу в июне 2020 г. составил  $0,22\%$  м/м после  $0,27\%$  м/м в мае, с исключением сезонного фактора —  $0,26\%$  м/м SA1 ( $0,17\%$  м/м SA в мае). Рост цен на продовольственные товары в июне оставался умеренным ( $0,2\%$  м/м, как и в мае).

Непродовольственная инфляция в июне несколько ускорилась (до  $0,34\%$  м/м после  $0,25\%$  м/м в мае, исключением сезонного фактора — до  $0,36\%$  м/м SA после  $0,25\%$  м/м SA месяцем ранее).

Рост цен на потребительские услуги в июне резко замедлился (до  $0,1\%$  м/м после  $0,5\%$  м/м в мае, с исключением сезонного фактора —  $0,1\%$  м/м SA и  $0,3\%$  м/м SA соответственно).



В июне проявился сезонный рост цен на санаторно-оздоровительные и гостиничные услуги, при этом в условиях остаточных ограничений, связанных с противодействием распространению новой коронавирусной инфекции, он был менее выраженным, чем это характерно для начала туристического сезона. Кроме того, в июне снизились цены на услуги воздушного транспорта.

Промышленное производство в мае 2020 г. снизилось на -9,6 % г/г (-6,6 % г/г в апреле). Отраслевая динамика соответствовала ранее озвученным прогнозам: ожидаемое в условиях действующих ограничений падение в добыче полезных ископаемых (-13,5 % г/г после -3,2 % г/г в апреле), с одной стороны, и восстановление выпуска обрабатывающих отраслей (-7,2 % г/г и -10,0 % г/г соответственно) – с другой. Начало снятия ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, с середины мая способствовало улучшению динамики обрабатывающей промышленности. Выпуск товаров первой необходимости продолжал устойчиво расти: производство пищевых продуктов увеличилось на 1,5 % г/г (3,7 % г/г месяцем ранее), рост выпуска фармацевтической продукции ускорился до 22,4 % г/г после 13,5 % г/г в апреле.

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. Череда 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.<sup>4</sup>

## **7.2. Информация о социально-экономическом развитии Ивановской области**

Ивановская область – административно-территориальная единица в европейской части России, субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

---

<sup>4</sup> : [https://economy.gov.ru/material/file/0a16c1bc10412bb6dcabfc834301154b/200618\\_.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/0a16c1bc10412bb6dcabfc834301154b/200618_.pdf);  
<https://economy.gov.ru/material/file/e2785ecc4695595c0293efe44c5f4b0c/200708.pdf>;  
[https://economy.gov.ru/material/file/fd452933b303899f372077bd0754136e/200617\\_.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/fd452933b303899f372077bd0754136e/200617_.pdf)

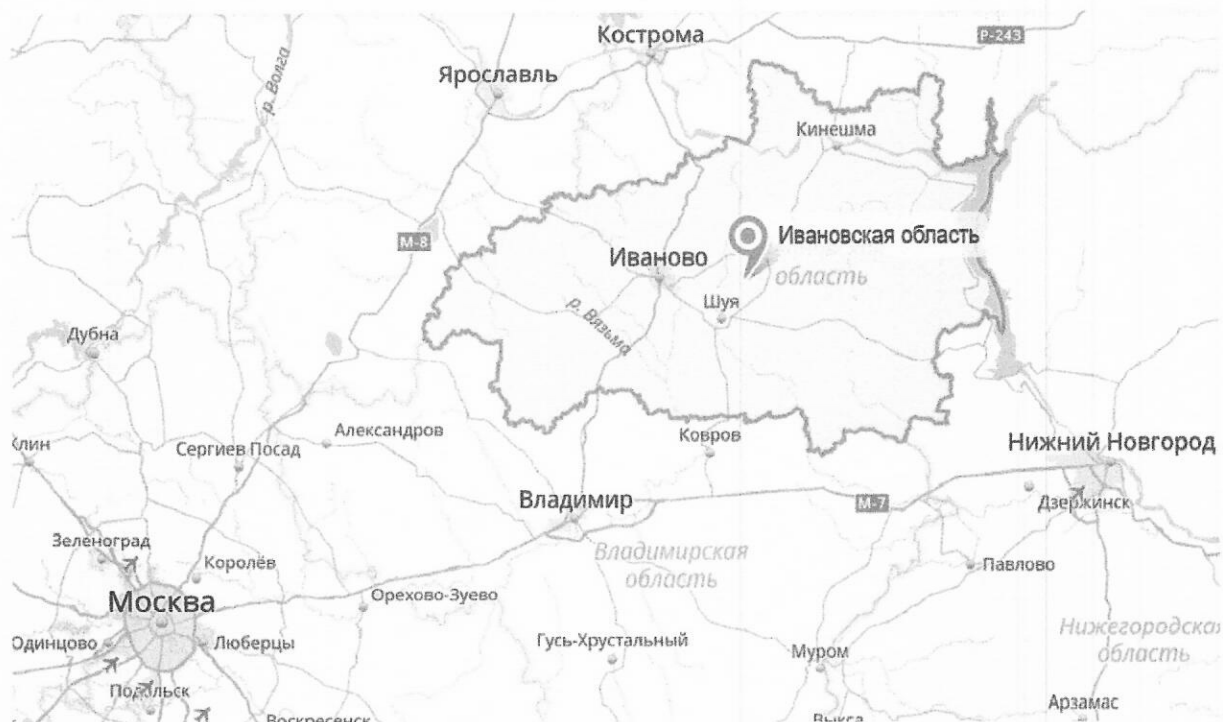


Рис. 9

Население – более 1 млн. человек.

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

Область расположена в центре европейской части России.

Площадь – 21 437 км<sup>2</sup> (одна из самых маленьких областей России, больше только Калининградской).

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

Граничит с Владимирской, Нижегородской, Костромской и Ярославской областями.

Протяженность территории с севера на юг – 158 км, с запада на восток – 230 км.

На территории Ивановской области числятся 143 месторождения общераспространенных полезных ископаемых, из которых в группе эксплуатируемых числятся 43 месторождения.

В добывающей отрасли региона осуществляют свою деятельность 34 предприятия, имеющие долгосрочные лицензии на право пользования недрами по 5 видам полезных ископаемых, из них 25 лицензий – на добычу песчано-гравийного материала, 13 – на добычу строительного песка, 2 – на добычу суглинков, 2 – на добычу торфа и 1 – на добычу известняка.

#### Региональная информация о городе Иваново

Дата основания:	1871 год
Федеральный округ:	Центральный
Площадь:	104,84 км <sup>2</sup>
Внутреннее деление:	4 административных района: Октябрьский, Ленинский, Фрунзенский, Советский
Расположение:	в 290 км к северо-востоку от Москвы; в 100 км от Ярославля, Владимира и Костромы
Реки:	Увось, Талка и Харинка
Телефонный код:	+7 (4932)
Автомобильный код:	37

Экономическое положение Ивановской области в январе - июне 2020 года характеризуется следующими тенденциями.

Среди положительных результатов необходимо отметить, что за 6 месяцев 2020 года по сравнению с январем - июнем 2019 года отмечен рост промышленного производства на 2,8%. Увеличение промышленного производства связано с ростом, в первую очередь, в обрабатывающих производствах на 2,6%, которые занимают 81,4% всего промышленного производства региона, ростом производства по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений на 23,1% (доля данной отрасли составляет 2,7% в промышленности региона). При этом снизилось производство в добыче полезных ископаемых на 5,3% (удельный вес в промышленном производстве - 0,5%) и по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - на 1,3% (удельный вес - 15,4%).

Среди обрабатывающих производств рост произошел по 10 видам, при этом наибольший рост производства отмечен в следующих производствах:

- резиновых и пластмассовых изделий – на 62,6%;
- компьютеров, электронных и оптических изделий – на 41,3%;
- электрического оборудования – на 33,7%;
- машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 28,4%;
- мебели – на 21,3% и химических веществ и химических продуктов – на 9,5%.

В производстве текстильных изделий наблюдалось снижение на 6,7%, а в производстве одежды - рост на 2,4%.

Наибольшее снижение наблюдалось по следующим видам обрабатывающих производств:

- автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 38%;
- прочих готовых изделий - на 21,4%;
- полиграфической деятельности - на 14,3%;
- по ремонту и монтажу оборудования - на 13%;
- прочей неметаллической минеральной продукции - на 8,4%.

За 6 месяцев т. г. снизился объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», - на 49,6%; ввод жилых домов без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, - на 47,9%.

Снижение большинства экономических показателей на фоне пандемии коронавируса негативно сказалось не только на отрасли строительства, но и на розничной торговле во время режима повышенной готовности. Закрытие торговых центров и организаций общественного питания привело к снижению показателей и в данных сферах. Так, оборот розничной торговли снизился на 8%, оборот общественного питания - на 12,8%.

ИПЦ в регионе вырос на 2,9% по отношению к январю – июню 2019 года, в том числе на продовольственные - на 3,3%, на непродовольственные товары – на 3,2% и на услуги - на 2,1%. В июне т. г. к декабрю 2019 года рост инфляции составил 103,2%.

По итогам 5-ти месяцев 2020 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 6,3%, реальная заработная плата с учетом инфляции - на 3,4%.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> <http://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiie/>

### 7.3. Анализ рынка недвижимости по состоянию на июнь 2020 года

В сегменте коммерческой недвижимости города Иваново наибольшую долю составляет офисная и торговая недвижимость. На рынке офисной недвижимости преобладают сделки аренды, на рынке торговой недвижимости сделки купли-продажи.

Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, коммуникаций, удобства подъездных путей и т. д.

Для рынка торговых помещений главным фактором успешной деятельности является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные на центральных улицах и рядом с главными транспортными узлами.

Динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является рынок складских помещений. На рынке предлагаются специализированные склады, оснащенные погрузо-разгрузочной и другой специальной техникой (холодильное оборудование), имеющие надежную охрану и пр. Ставки арендной платы на рынке складских помещений дифференцированы в зависимости от степени автоматизации склада и наличия специального оборудования, месторасположения склада, удаленности от транспортных узлов.

Активность рынка объектов административно-офисного и торгового назначения, на протяжении последних лет стабильно повышается, в основном за счет приватизации объектов муниципальной собственности, а также строительства новых объектов.

На земельном рынке продолжает сохраняться тенденция роста деловой активности и цен на земельные участки в районах города с развитой инфраструктурой, расположенные в непосредственной близости к объектам недвижимости, уже являющихся де-факто собственностью представителей крупного и среднего капитала, что существенно влияет на потенциал роста цен на объекты, расположенные именно на этом, конкретном рынке недвижимости.

Чуть ниже процент снижения средней цены предложения на рынке земель под ИЖС (снижение средней цены предложения на данные участки вызвано появлением большого числа предложений по более низким ценам).

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

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости<sup>6</sup>

Экономические факторы
- состояние мировой экономики;
- экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне;
- финансовое состояние предприятий

6

<http://subschet.ru/subschet.nsf/4bd1036cab15f83bc32571f8007c218b/6fd4b67514a9368cc325723200559719!OpenDocument>

<b>Факторы спроса</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- уровень занятости;</li> <li>- величина заработной платы и доходов;</li> <li>- платежеспособность;</li> <li>- наличие адекватных источников финансирования;</li> <li>- ставки процента и аренды;</li> <li>- издержки при формировании продаж</li> </ul>
<b>Факторы предложения</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- площадь продаваемой земли;</li> <li>- число объектов, выставленных на продажу;</li> <li>- затраты на строительство;</li> <li>- доходность девелопера;</li> <li>- финансирование, налоги;</li> <li>- ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости</li> </ul>
<b>Социальные факторы</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования;</li> <li>- базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;</li> <li>- тенденции изменения численности населения, размера семьи, омоложение или старение;</li> <li>- тенденции изменения уровня образования, уровня преступности;</li> <li>- стиль и уровень жизни</li> </ul>
<b>Политические, административные и юридические факторы</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- налоговая, финансовая политика;</li> <li>- предоставление разного рода льгот;</li> <li>- контроль землепользования, ставок арендной платы;</li> <li>- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;</li> <li>- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;</li> <li>- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.;</li> <li>- правовые нормы и правила</li> </ul>
<b>Факторы, связанные непосредственно с объектом недвижимости</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;</li> <li>- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);</li> <li>- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);</li> <li>- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);</li> <li>- вид использования и (или) зонирование;</li> <li>- местоположение объекта;</li> </ul>

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью и др.

Табл. 7

В справочниках оценщика недвижимости – Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л. А. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода и Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л. А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода приведены основные ценообразующие факторы с указанием их значимости с точки зрения влияния их на стоимость объекта оценки.

- скидки на торг;
- местоположение в пределах населенного пункта;
- местоположение в различных районах области;
- передаваемые имущественные права;
- общая площадь (фактор масштаба).
- физическое состояние здания;
- передаваемые имущественные права;
- пр.

#### **7.5. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки**

Сегментация рынка недвижимости - разделение рынка на однородные сектора, имеющие сходные характеристики субъектов и объектов. Например: рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости, рынок земельных участков.<sup>7</sup>

Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, в свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются:

- видом использования имущества,
- местоположением,

<sup>7</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=341>

- потенциалом приносимого дохода,
- типичными характеристиками,
- инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять основных сегментов:

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

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки.

Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией.

Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и пр.
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- земли запаса.

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

**Вывод:**

Объект оценки, относится к рынку офисно-торговых помещений.



**7.6 Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект**

Информация о ценах на подвальные и цокольные офисно-торговые помещения  
(сплошная выборка)

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена, руб/м <sup>2</sup>	Источник информации
1	ул. Громобоя, 15	5500000	196	28061	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-264268703">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-264268703</a>
2	ул. 1 Полевая, 28	2700000	95,2	28361	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-1737468423">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-1737468423</a>
3	ул. Зеленая, 39, к.1	7500000	241	31120	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/4772835618983380952/">https://realty.yandex.ru/offer/4772835618983380952/</a>
4	ул. Б.Хмельницкого, 44	3700000	114,7	32258	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-211204101">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-211204101</a>
5	ул. Велижская, 10	6000000	185	32432	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/383951599718901929/">https://realty.yandex.ru/offer/383951599718901929/</a>
6	ул. Колотилова, 38	12000000	355	33803	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-260091233">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-260091233</a>
7	ул. Куконковых	3100000	91	34066	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-1798141421">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-1798141421</a>
8	ул. Комсомольская, 8	3450000	100	34500	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-2600019309">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-2600019309</a>
9	ул. 4 Деревенская, 34	3913000	111,8	35000	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-2298437421">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-2298437421</a>
10	ул. Куконковых, 76	4300000	113	38053	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-211655727">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-211655727</a>
11	ул. Крутицкая, 7	3200000	82,2	38929	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-258951042">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-258951042</a>
12	ул. Громобоя, 13	4000000	101	39604	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/4772835618985047362/">https://realty.yandex.ru/offer/4772835618985047362/</a>
13	пр. Ленина, 62	5370000	128	41953	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/4214150552047488001/">https://realty.yandex.ru/offer/4214150552047488001/</a>

14	ул. Калинина, 5	4700000	103	45631	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-264139381">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-264139381</a>
15	ул. Громобоя, 13	5100000	100	51000	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-211203449">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-211203449</a>

Табл. 8

Среднерыночная стоимость аналогов в сплошной выборке 36318,00 руб./м<sup>2</sup>

Минимальная цена в выборке 28061,00 руб./м<sup>2</sup>

Максимальная цена в выборке 51000,00 руб./м<sup>2</sup>

Для расчета могут быть отобраны следующие аналоги

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена, руб/м <sup>2</sup>
1	ул. Громобоя, 13	4000000	101	39604
2	пр. Ленина, 62	5370000	128	41953
3	ул. Калинина, 5	4700000	103	45631

Табл. 10

Проверка выборки на однородность производится путем расчета коэффициента вариации по формуле:  $V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100\%$

Где  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение,  $\bar{x}$  – среднее значение.

Расчет среднеквадратического отклонения:

$$\sigma = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})$$

Расчет коэффициента вариации произведен с использованием программы Microsoft Excel

$$V = 0,07 \cdot 100 = 7\%$$

Коэффициент вариации равен  $7 \leq 33$ , следовательно, выборка однородна.

Таким образом, все отобранные объекты могут быть приняты к расчету в качестве аналогов объекта оценки.

#### Информация об арендных ставках на подвальные и цокольные офисно-торговые помещения (сплошная выборка)

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена, руб/м <sup>2</sup>	Источник информации
1	ул. Жарова, 3	100	35000	350	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-183794053">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-183794053</a>
2	ул. Велижская, 51	73	40150	550	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-1596448097">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-1596448097</a>

3	пр. Ленина, 3	210	50000	238	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-2663956631">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-2663956631</a>
4	пр. Ленина, 34	400	100000	250	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-1797998877">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-1797998877</a>
5	ул. Бубнова, 40а	320	96000	300	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-2555183623">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-2555183623</a>
6	пр. Ленина, 82	247	80000	324	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-2026717746">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-2026717746</a>
7	пр. Ленина, 62	125	45000	360	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-2209554535">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-2209554535</a>
8	ул. Комсомольская, 10	100	37000	370	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-2600019309">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-2600019309</a>
9	ул. Балахнина, 26	308	120000	390	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-2668687664">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-2668687664</a>
10	ул. Громобоя, 13	100	50000	500	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-211203449">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-211203449</a>

Табл. 11

Среднерыночная стоимость аналогов в сплошной выборке 363,2 руб./м<sup>2</sup>

Минимальная цена в выборке 660,00 руб./м<sup>2</sup>

Максимальная цена в выборке 382,00 руб./м<sup>2</sup>

Для расчета могут быть отобраны аналоги:

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена, руб/м <sup>2</sup>
1	пр. Ленина, 82	247	80000	324
2	ул. Комсомольская, 10	100	37000	370
3	пр. Ленина, 62	125	45000	360

Табл. 13

Проверка выборки на однородность производится путем расчета коэффициента вариации по формуле:  $V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100\%$

Где  $\sigma$  - среднееквадратическое отклонение,  $\bar{x}$  – среднее значение.

Расчет среднееквадратического отклонения:

$$\sigma = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})$$

Расчет коэффициента вариации произведен с использованием программы Microsoft Excel

$$V=0,07 \cdot 100=7\%$$

Коэффициент вариации равен  $7 \leq 33$ , следовательно, выборка однородна.

Таким образом, все отобранные объекты могут быть приняты к расчету в качестве аналогов объекта оценки.

## **8. Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата.**

### **8.1. Описание процесса оценки 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.

Проведение оценки включает 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.

### **8.2 Выбор подходов и методов оценки**

#### **8.2.1 Подходы к оценке**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

В соответствии со «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

#### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами, который 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.

### **Доходный подход**

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

### **Затратный подход**

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, который 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.

## **8.2.2 Выбор подхода к оценке объекта оценки**

Вид подхода	Условия применимости подхода	
Сравнительный	Рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов	Выполняются
Доходный	Рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы	Выполняются
Затратный	Применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки	Не выполняются

Табл. 14

Условия применимости сравнительного подхода выполняются.

Достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов получена в рамках проведенного анализа фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Условия применимости доходного подхода выполняются.

Доходный подход к оценке отражает мотивацию типичного покупателя доходного объекта. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов.

Для оценки встроенных помещений, являющихся объектом оценки, применение затратного подхода нецелесообразно.

### 8.2.3 Выбор метода для оценки объекта оценки

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки был выбран сравнительный подход к оценке. В рамках данного подхода, для оценки наиболее применим метод сравнения продаж.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

### 9. Определение рыночной стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода

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 следующие элементы сравнения:

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

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

### **9.1. Определение элементов сравнения**

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

## **9.2. Выбор единицы сравнения**

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

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади.

## **9.3. Выбор метода внесения корректировок**

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

При расчете стоимости применялся метод количественных корректировок.

При применении метода количественных корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.



#### 9.4. Обоснование выбора объектов-аналогов

В рамках проведенного анализа фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект были отобраны объекты, которые по своим характеристикам могут быть приняты в качестве аналогов для расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.

Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена, руб/м <sup>2</sup>
ул. Громобоя, 13	4000000	101	39604
пр. Ленина, 62	5370000	128	41953
ул. Калинина, 5	4700000	103	45631

Табл. 15

Общий анализ объектов, используемых в качестве аналогов объекта оценки:

Оценщик исходил из того, что продавец, размещая объявление в открытых источниках, обычно указывает все положительные моменты, поэтому для объектов-аналогов учитываются те положительные факторы, которые указаны в объявлениях, если в объявлении нет прямого указания на наличие таковых, то оценщик считает их отсутствующими.

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов - аналогов по всем элементам сравнения

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Дата оценки	25.06.2020 г.	-	-	-
Дата публикации информации об аналогах	-	Июнь 2020 г.	Июнь 2020 г.	Июнь 2020 г.
Оцениваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Условия финансирования сделки	-	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи	-	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Условия рынка	-	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения
Местоположение объекта	г. Иваново, пр. Ленина, 43	г. Иваново, ул. Громобоя, 13	г. Иваново, пр. Ленина, 62	г. Иваново, ул. Калинина, 5
Вид использования и (или) зонирование	Помещение офисно-торговое (подвал с окнами)	Помещение офисно-торговое (общепит) (подвал без окон)	Помещение офисно-торговое (стоматолог.) (подвал с окнами)	Помещение офисно-торговое (магазин) (подвал с окнами)
Зонирование в пределах населенного пункта	Центры административных районов	Центры административных районов	Центры административных районов	Центры административных районов
Расположение относительно красной линии	Вход со двора	Вход со двора	Первая линия	Первая линия
Техническое состояние	Требуется косметического ремонта, все коммуникации	Удовлетворительное, все коммуникации	Удовлетворительное, все коммуникации	Удовлетворительное, все коммуникации
Площадь, м <sup>2</sup>	129,5	101,0	128,00	103,00
Стоимость предложения, руб.	-	4000000,00	5370000,00	4700000,00
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>	-	39604,00	41953,00	45631,00

Табл. 13

9.5 Определение необходимости введения корректировок

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Оценяемые имущественные права	Право собственности	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Условия финансирования состоящей или предполагаемой сделки	Единовременный платеж	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Условия продажи/предложения	Типичные рыночные	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Вид использования и (или) зонирование	Офисно-торговое	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Дата продажи/предложения	25.06.2020 г.	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Местоположение объекта	г. Иваново, пр. Ленина, 43 Центры административных районов	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Расположение относительно красной линии	Вход со двора	Корректировка не требуется	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Площадь, м <sup>2</sup>	129,5	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Техническое состояние	Требуется косметического ремонта, все коммуникации	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Снижение цены в процессе торгов	Предложение	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка

Табл. 14

### Корректировка на снижение цены в процессе торга

Корректировка принимается в соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2018 под редакцией Лейфера Л. А. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода п. 8.1, табл. 168, корректировка принимается в размере среднего значения интервала в размере 10,3% и составляет 0,897.

### Корректировка на масштабный фактор

Корректировка принимается в соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2018 под редакцией Лейфера Л. А. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода п. 6.1, табл. 95

#### Определение размера корректировки

Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, м <sup>2</sup>			
129,5	101,0	128,00	103,00
100-250	100-250	100-250	100-250
Корректирующий коэффициент	1,0	1,0	1,0

Табл. 17

### Корректировка на этаж расположения

Корректировка принимается в соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2018 под редакцией Лейфера Л. А. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода п. 5.4, табл. 112

#### Определение размера корректировки

Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Подвал с окнами (цоколь)	Подвал без окон (подвал)	Подвал с окнами (цоколь)	Подвал с окнами (цоколь)
Корректирующий коэффициент	1,1	1,0	1,0

Табл. 17

### Корректировка на техническое состояние

Корректировка принимается в соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2018 под редакцией Лейфера Л. А. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода п. 6.8, табл. 143.

#### Определение размера корректировки

Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Требуется косметический ремонт, все коммуникации	Удовлетворительное, все коммуникации	Удовлетворительное, все коммуникации	Удовлетворительное, все коммуникации
Корректирующий коэффициент	0,86	0,86	0,86

Табл. 18

### Корректировка на местоположение относительно красной линии

Корректировка принимается в соответствии со справочником оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л. А. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода п. 5.2, табл. 60

#### Определение размера корректировки

Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
г. Иваново, пр. Ленина, 43	г. Иваново, ул. Громобоя, 13	г. Иваново, пр. Ленина, 62	г. Иваново, ул. Калинина, 5
Вход со двора	Вход со двора	Первая линия	Первая линия
Корректирующий коэффициент	1,0	0,87	0,87

Табл. 21

#### 9.6. Расчет рыночной стоимости здания с земельным участком с учетом корректировок

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>	39604,000	41953,000	45631,000
Корректировка на торг	0,897	0,897	0,897
Цена с учетом корректировки, руб./м <sup>2</sup>	35524,788	37631,841	40931,007
Корректировка на этаж расположения	1,100	1,000	1,000
Цена с учетом корректировки, руб./м <sup>2</sup>	39077,267	37631,841	40931,007
Корректировка на масштабный фактор	1,000	1,000	1,000
Цена с учетом корректировки, руб./м <sup>2</sup>	39077,267	37631,841	40931,007
Корректировка на техническое состояние	0,860	0,860	0,860
Цена с учетом корректировки, руб./м <sup>2</sup>	33606,449	32363,383	35200,666
Корректировка на местоположение относительно красной линии	1,000	0,870	0,870
Цена с учетом корректировки, руб./м <sup>2</sup>	33606,449	28156,143	30624,579
Коэффициент вариации	0,09 · 100 = 9% < 10%		
Весовые коэффициенты	0,387	0,306	0,306
Средневзвешенная цена с учетом корректировок, руб./м <sup>2</sup>	31023,353		
Площадь, м <sup>2</sup>	129,5		
Рыночная стоимость, руб.	4017524,249		

Табл. 22

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода, с учетом округления до целого рубля составила 4017524 руб.

## 9.7 Определение рыночной стоимости объекта оценки с применением доходного подхода

### 9.7.1 Расчет чистого операционного дохода

Расчет ЧОД производится на основе сведений об арендных ставках в месте оценки на дату оценки с применением корректирующих коэффициентов к арендным ставкам аналогов.

Для расчета арендной ставки объекта оценки были отобраны аналоги сопоставимые по основным характеристикам с объектом оценки, размер арендной ставки которых близок к среднерыночному значению.

Среднерыночная арендная ставка, определенная при анализе фактических цен предложений на рынке аренды офисно-торговых помещений г. Иваново, составила 488 руб./м<sup>2</sup>/мес.

Сведения об аналогах, отобранных для расчета

Местоположение	Стоимость аренды, руб./мес.	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /мес.	Характеристики
пр. Ленина, 82	247	80000	324	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-2026717746">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-2026717746</a>
ул. Комсомольская, 10	100	37000	370	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-2600019309">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ivanovo-2600019309</a>
пр. Ленина, 62	125	45000	360	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-2209554535">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanovo-2209554535</a>

Табл. 12

Среднерыночная арендная ставка в выборке 480363,2 руб./ м<sup>2</sup>/мес.

Проверка выборки на однородность производится путем расчета коэффициента вариации по формуле:  $V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100\%$

Где  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение,  $\bar{x}$  – среднее значение.

Формула для расчета среднеквадратического отклонения:  $\sigma = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})$

Расчет коэффициента вариации произведен с использованием программы Microsoft Excel  $v = 0,067 \cdot 100 = 67\%$

Коэффициент вариации равен  $7 < 10$ , следовательно, выборка однородна.

Таким образом, отобранные объекты могут быть приняты к расчету в качестве аналогов объекта оценки.

**Сравнительный анализ объекта оценки и объектов - аналогов по всем элементам сравнения**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1	2	3	4	5
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия рынка	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Местоположение объекта	г. Иваново, пр. Ленина, 43	г. Иваново, пр. Ленина, 82	г. Иваново, ул. Комсомольская, 8	г. Иваново, пр. Ленина, 62
Характеристика района	Центр административных районов города	Центр административных районов города	Центр административных районов города	Центр административных районов города
Площадь, м <sup>2</sup>	129,5	247,0	100,0	125,0
Функциональное назначение	Помещение офисно-торговое <sup>в</sup>	Помещение офисно-торговое (общепит)	Помещение офисно-торговое (магазин)	Помещение офисно-торговое (общепит)
Расположение в здании	Подвал с окнами	Подвал без окон	Подвал с окнами	Подвал с окнами
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Расположение относительно красной линии	Вход со двора	Вход со двора	Вход со двора	Первая линия
Техническое состояние	Требуется косметического ремонта, все коммуникации	Удовлетворительное, все коммуникации	Удовлетворительное, все коммуникации	Удовлетворительное, все коммуникации
Коммунальные платежи	-	Оплачиваются дополнительно	Оплачиваются дополнительно	Оплачиваются дополнительно
Арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /мес.	-	324,0	370,0	360,0

Табл. 13

<sup>в</sup> Расчет производится на основании анализа НЭИ.

9.5 Определение необходимости введения корректировок

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение	Центр административных районов города	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Площадь, м <sup>2</sup>	2248,1	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Техническое состояние	Все коммуникации в состоянии хорошее	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Расположение в здании	Подвал, 1-9 этаж	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Наличие отдельного входа	Нет	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Функциональное назначение	Помещения вспомогательного назначения	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Состав арендной ставки	Коммунальные платежи	Входят в стоимость	Оплачиваются дополнительно	Оплачиваются дополнительно
Снижение цены в процессе торгов	Предложение	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка

Табл. 14



### Корректировка на снижение цены в процессе торга

Корректировка принимается в соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2018 под редакцией Лейфера Л. А. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода п. 8.1, табл. 168, корректировка принимается в размере среднего значения интервала в размере 9,2% и составляет 0,908.

### Корректировка на масштабный фактор

Корректировка принимается в соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2018 под редакцией Лейфера Л. А. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода п. 6.1, табл. 95

#### Определение размера корректировки

Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, м <sup>2</sup>			
129,5	247,0	100,0	125,0
100-250	100-250	100-250	100-250
Корректирующий коэффициент	1,0	1,0	1,0

Табл. 17

### Корректировка на этаж расположения

Корректировка принимается в соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2018 под редакцией Лейфера Л. А. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода п. 5.4, табл. 112

#### Определение размера корректировки

Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Подвал с окнами (цоколь)	Подвал без окон (подвал)	Подвал с окнами (цоколь)	Подвал с окнами (цоколь)
Корректирующий коэффициент	1,1	1,0	1,0

Табл. 17

### Корректировка на техническое состояние

Корректировка принимается в соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2018 под редакцией Лейфера Л. А. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода п. 6.8, табл. 144.

#### Определение размера корректировки

Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Требуется косметический ремонт, все коммуникации	Удовлетворительное, все коммуникации	Удовлетворительное, все коммуникации	Удовлетворительное, все коммуникации
Корректирующий коэффициент	0,86	0,86	0,86

Табл. 18

### Корректировка на местоположение относительно красной линии

Корректировка принимается в соответствии со справочником оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л. А. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода п. 5.2, табл. 60

Определение размера корректировки

Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Вход со двора	Вход со двора	Вход со двора	Первая линия
Корректирующий коэффициент	1,0	1,0	0,87

Табл. 21

### 9.6. Расчет рыночной стоимости здания с земельным участком с учетом корректировок

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>	324,000	370,000	360,000
Корректировка на торг	0,908	0,908	0,908
Цена с учетом корректировки, руб./м <sup>2</sup>	294,192	335,960	326,880
Корректировка на этаж расположения	1,100	1,000	1,000
Цена с учетом корректировки, руб./м <sup>2</sup>	323,611	335,960	326,880
Корректировка на масштабный фактор	1,000	1,000	1,000
Цена с учетом корректировки, руб./м <sup>2</sup>	323,611	335,960	326,880
Корректировка на техническое состояние	0,860	0,860	0,860
Цена с учетом корректировки, руб./м <sup>2</sup>	278,306	288,926	281,117
Корректировка на местоположение относительно красной линии	1,000	1,000	0,870
Цена с учетом корректировки, руб./м <sup>2</sup>	278,306	288,926	244,572
Коэффициент вариации	0,09 · 100 = 9% < 10%		
Весовые коэффициенты	0,370	0,337	0,293
Средневзвешенная арендная ставка с учетом корректировок, руб./м <sup>2</sup> /месяц	272,000		
Рыночная арендная ставка с учетом корректировок, руб./м <sup>2</sup> /год	3263,996		

Табл. 22

Корректировка на недозагрузку при сдаче в аренду принимается в размере среднего значения диапазона – 12,1%, что соответствует коэффициенту 0,879.

Размер операционных расходов принимается в размере среднего значения интервала – 17,9%, что соответствует коэффициенту 0,821.

Коэффициент капитализации равный ставке текущей доходности объекта недвижимости принимается в размере среднего значения интервала – 11,5%.

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Арендная ставка объекта оценки, руб./м <sup>2</sup> /год	3263,996
Площадь объекта, м <sup>2</sup>	129,5
Валовый доход, руб.	422687,482
Коэффициент недозагрузки	0,879
Размер операционных доходов	0,821
Чистый операционный доход, руб.	305036,226
Коэффициент капитализации, %	11,5
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	2652488,92

Табл. 19

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки 25.06.2020 года рассчитанная с применением доходного подхода, с учетом округления до целого рубля составляет:

2652489,0

(Два миллиона шестьсот пятьдесят две тыщи четыреста восемьдесят девять) рублей  
(с учетом НДС)

#### 10. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В рамках настоящего отчета для оценки объекта недвижимости были применены сравнительный и доходный подходы.

Сравнительный подход, руб.	4017524
Доходный подход, руб.	2652489
Коэффициент вариации (<30%)	29%
Весовой коэффициент	0,5/0,5
Согласованная стоимость, руб.	$4017524 \cdot 0,5 + 2652489 \cdot 0,5 = 3335006$

В качестве итоговой (согласованной) рыночной стоимости принимается стоимость:

3 335 000,00

(Три миллиона триста тридцать пять тысяч) рублей

Расчет возможных границ интервала, в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки производится исходя из согласованного результата рыночной стоимости, рассчитанного в рамках данного отчета.

Анализ границ интервала, в котором может находиться стоимость<sup>9</sup>

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев).

Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	±30	±20	±15
Средняя (региональные центры)	±25	±15	±10
Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	±20	±10	±5

Табл. 20

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы

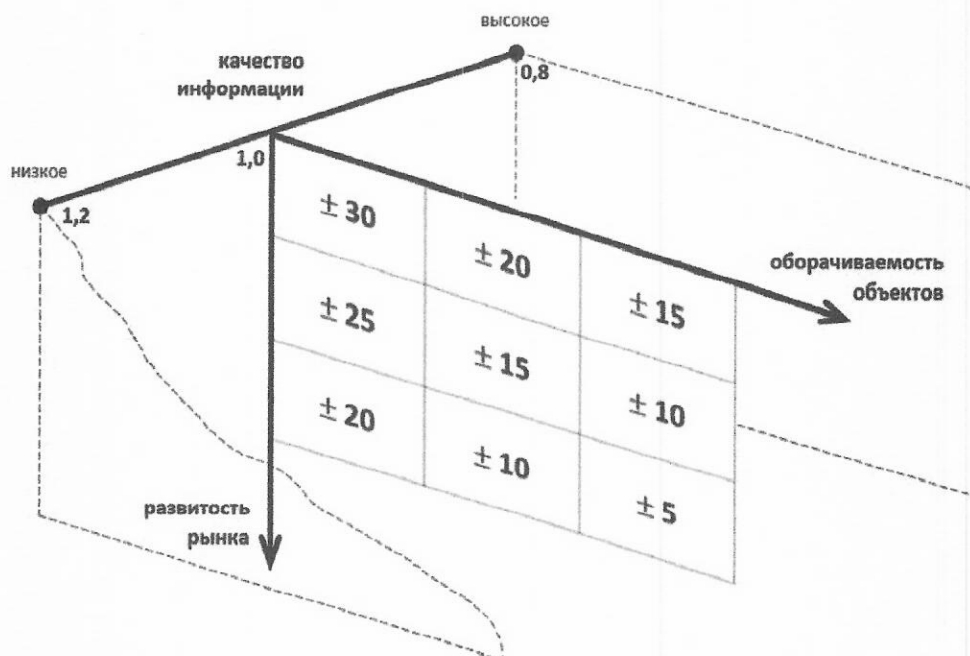


Рис. 19

<sup>9</sup> п. 30 ФСО 7

В литературе по математическому анализу под интервалом понимается множество вещественных чисел, обладающее тем свойством, что вместе с любыми двумя числами содержит любое, лежащее между ними.

В аналитическом виде наиболее распространенные виды интервалов можно представить следующим образом:

-  $a < b < c$  – величина  $b$  лежит в интервале от  $a$  до  $c$ , не включая их.

Это открытый интервал, который обозначается как  $(a; c)$ ;

-  $a \leq b \leq c$  – величина  $b$  лежит в интервале от  $a$  до  $c$ , включая их. Это закрытый интервал, который обозначается как  $[a; c]$ .

#### Распределение Гаусса (нормальное распределение)

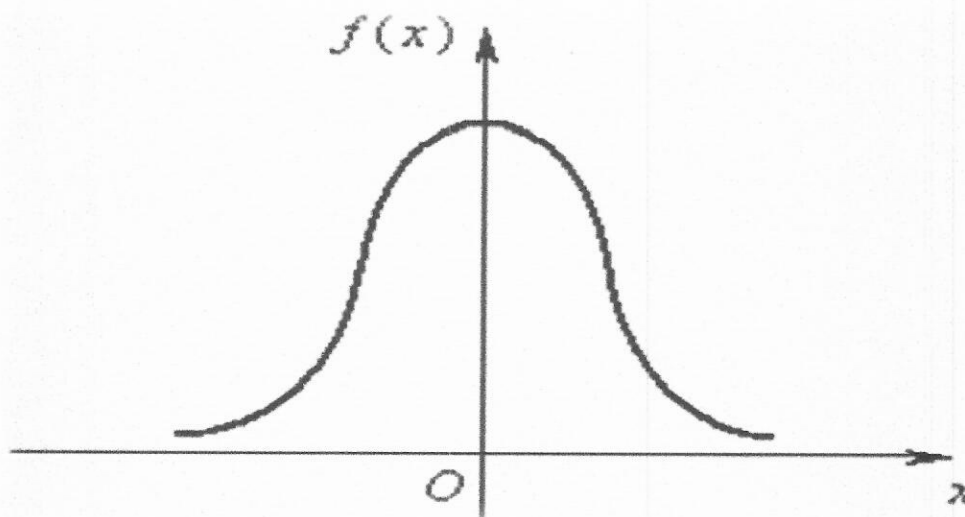


Рис. 20

В эконометрике (разделе математической статистики, занимающейся изучением зависимостей между величинами экономического характера, прежде всего стоимостью) общепринято упрощение, в соответствии с которым вероятностный характер рыночной стоимости описывается в виде нормального (гауссового) распределения.

Таким образом, в большинстве оценочных ситуаций, если у Оценщика нет оснований считать иначе, границы интервала целесообразно отображать симметрично относительно результата оценки, полученного в отчете об оценке.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:  $i = i_{1,2} \cdot k_3$ , где:

$i$  – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$  – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

$k_3$  – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Таким образом:

- ширина интервала =  $\pm 15\% \cdot 1,2 = 18\%$ ;

- нижняя граница =  $3\,335\,000,0 - 18\% = 2\,734\,700,0$  руб.

- верхняя граница =  $3\,335\,000,0 + 18\% = 3\,935\,300,0$  руб.

Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки: 2 734 700,0 – 3 935 300,0 рублей включительно.

Таким образом рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки в месте оценки составляет:

3 335 000,00

(Три миллиона триста тридцать пять тысяч) рублей

Отчет об оценке рыночной стоимости № 8/2-20 от 25.06.2020 г.

Оценщик  /А. П. Тропкин/

Директор ООО «Альфа Аудит»  /А. П. Тропкин/

