



ВАШ Эксперт

Независимая оценка имущества

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

Отчет № 27/07-22

*Об оценке части нежилого здания,
расположенного на земельном участке с кадаст-
ровым номером 37:24:020139:44, находящихся по
адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Карла
Маркса, д. 1.*

Дата оценки:	28 мая 2022 года
Дата составления отчета:	19 июля 2022 года
Заказчик:	Финансовый управляющий Матвиевско- го А.А. Родикова Л.А.

Иваново 2022 г.

Экземпляр №1

Содержание:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	20
8. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	51
9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	55
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	71
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	72



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	27/07-22
Дата составления отчета об оценке	19 июля 2022 г.

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №11/05-22 от 28 мая 2022 года, заключенный между оценщиком и заказчиком.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	- часть нежилого здания , наименование: нежилое помещение, 1-этажный, площадью 109 кв.м, адрес: Ивановская область, г. Иваново, ул. Карла Маркса, д. 1, пом. 1,2,3,4,5,8. - доля в праве 35/100 на земельный участок, кад. № 37:24:020139:44, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Под нежилое здание(магазин), площадь 600,00 кв. м., адрес: Ивановская область, город Иваново, улица Карла Маркса, д. 1 (литер А)
Адрес объектов оценки	Ивановская область, город Иваново, улица Карла Маркса, д. 1.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

<i>Часть нежилого здания , наименование: нежилое помещение</i>	
<i>Метод оценки</i>	<i>Стоимость, руб.</i>
Затратный подход	<i>не применялся</i>
Сравнительный подход	<i>7 225 880</i>
Доходный подход	<i>5 387 212</i>

<i>доля в праве 35/100 на земельный участок, кад. № 37:24:020139:44</i>	
<i>Метод оценки</i>	<i>Стоимость, руб.</i>
Затратный подход	<i>не применялся</i>
Сравнительный подход	<i>2 177 364</i>
Доходный подход	<i>не применялся</i>

1.4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости	8 484 000 (восемь миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе :	
	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
	- часть нежилого здания , наименование: нежилое помещение, 1-этажный, площадью 109 кв.м, адрес: Ивановская область, г. Иваново, ул. Карла Маркса, д. 1, пом. 1,2,3,4,5,8.	6 307 000
	- доля в праве 35/100 на земельный участок, кад. № 37:24:020139:44, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Под нежилое здание(магазин), площадь 600,00 кв. м., адрес: Ивановская область, город Иваново, улица Карла Маркса, д. 1 (литер А)	2 177 000

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>- часть нежилого здания , наименование: нежилое помещение, 1-этажный, площадью 109 кв.м, адрес: Ивановская область, г. Иваново, ул. Карла Маркса, д. 1, пом. 1,2,3,4,5,8.</p> <p>- доля в праве 35/100 на земельный участок, кад. № 37:24:020139:44, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Под нежилое здание(магазин), площадь 600,00 кв. м., адрес: Ивановская область, город Иваново, улица Карла Маркса, д. 1 (ли-тер А)</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации и каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки состоит из части нежилого здания и доли в праве на земельный участок
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности . Собственник: Матвиевский Андрей Алексеевич, Источник данных: Выписка из ЕГРН от 15.04.2022).
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности . Собственник: Матвиевский Андрей Алексеевич, Источник данных: Выписка из ЕГРН от 15.04.2022) Обременения (ограничения) прав: - Запрещение регистрации - Ипотека
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах: 1. Выписка из ЕГРН от 15.04.2022 на часть здания 2. Выписка из ЕГРН от 15.04.2022 на земельный участок 3. Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 06.10.2010 г.
Предполагаемое использование результатов оценки	Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком оценки для продажи с торгов в банкротстве. В связи с этим результат оценки может быть использован только по предполагаемому использованию.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться стоимость	Не указывать (выполнение п. 30 ФСО №7 – не требуется)
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	28 мая 2022 г
Допущения на которых должна основываться оценка	Общие допущения и ограничительные условия приведены в разделе 4 настоящего отчета. - Оценка выполнена в условиях высокой неопределенности; под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ [3]).



	<p>При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости;</p> <ul style="list-style-type: none">- общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки;- условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;- после даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.
--	---

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике

Заказчик	Финансовый управляющий Матвиевского Андрея Алексеевича Родикова Лариса Александровна (ИНН 700602209827, СНИЛС 136-410-329 25, действующая на основании решения Арбитражного суда Ивановской обл. от 28.02.2022г. (резольютивная часть) по делу №А17-10138/2020
----------	--

3.2. Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество	Шмелева Ирина Николаевна, тел. (4932)37-18-65, e-mail: 89109906561@mail.ru Адрес местонахождения: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Ермака, д. 10, кв. 20
Документ, удостоверяющий личность	серия 2407 №329057 выдан Отделением УФМС России по Ивановской области в Ивановском районе 27.09.2007 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», г. Москва, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1 Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 000557, регистрационный № 0557. Дата внесения в реестр: 16.01.2012г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки	Диплом ПП № 241762, регистрационный №000721 выдан 29.06.2011г. ГОУ ВПО «Ивановский государственный архитектурно-строительный университет». - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность» №772401315880 выдано НОУ ВПО «МАОК», регистрационный №2198 от 16.04.2015 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №023825-1 от 02.07.2021г.
Страхование гражданской ответственности	Гражданская ответственность Шмелевой Ирины Николаевны при осуществлении профессиональной деятельности застрахована с 01.06.2020г по 31.05.2023г в САО «ВСК» (страховой полис №2000SB4002436 от 31.05.2020г), страховая сумма: 300 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Шмелева И.Н.. – 9 лет
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил	ООО «ВАШ Эксперт»



трудовой договор:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ВАШ Эксперт» ОГРН 1183702010216, дата присвоения 25 мая 2018 года, фактический адрес: Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 34, 2 этаж юридический адрес: г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 57.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Профессиональная деятельности застрахована с 18.06.2021 г по 17.06.2022 г в АО «АльфаСтрахование» (страховой полис №4091R/776/500527/21 от 07.06.2021 г), страховая сумма: 5 000 000 руб.
Привлеченные для проведения оценки (составления отчета об оценке) специалисты	Не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Требование о независимости выполнено.

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

Общие допущения	<p>Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия, отраженные в задании на оценку (договор №11/05-22 от 28.05.2022 года), являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.</p> <p><u>Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:</u></p> <p>1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводит иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.</p> <p>2. Предполагается, что правовые аспекты объекта, подлежащего оценке, и имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, входящее в состав предприятия, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.</p>
------------------------	--



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



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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Законы, нормативные документы и источники информации

Законы и нормативные документы

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

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

Обоснование применения

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

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

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

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

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

Другие источники

Работа по оценке выполнялась с применением других нормативных документов и специальной литературы. В ходе оценки также использовались документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки и иные источники информации, перечень которых приведен в подразделе 5.4 отчета.

5.2. Применяемые понятия и определения

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

Общие понятия оценки

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

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

Подходы к оценке

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

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



формация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

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

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

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

Виды стоимости

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

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

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

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

2. Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2002, №4, ст. 251; №12, ст. 1093 №46, ст. 4537; 2003, №2, ст. 167; №9, ст. 805; 2004, №35, ст. 3607; 2006, №2, ст. 172; №31 ст. 3456; 2007, №7, ст. 834; №29, ст.



3482; №31, ст. 4016; 2008, №27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281 №.29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880 № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871 № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52 № 10, ст. 1418).

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для



конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

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

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

**Дополнительные
понятия и опреде-
ления, используе-
мые в оценке**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



ственными движущими силами, специфические воздействия (например, технологические изменения) могут приводить к сдвигам в *спросе* и *предложении* и к значительным изменениям цен.

5.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

Этапы оценки

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

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

5.4. Перечень источников информации, используемых при проведении оценки

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

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

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

1. Выписка из ЕГРН от 15.04.2022 на часть здания
2. Выписка из ЕГРН от 15.04.2022 на земельный участок
3. Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 06.10.2010 г.

Источники информации, используемые при проведении оценки

1. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) информационный сайт <http://www.gks.ru>.
2. Объявления о продаже аналогичных объектов, сайты www.ivanovodom.ru, www.delta37.ru, www.avito.ru
3. Информационный портал <http://ru.wikipedia.org/wiki/Иваново>
4. Официальный сайт администрации г. Иваново <http://www.ivgoradm.ru/>
5. Прочие источники

Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года



- №298);
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299).
 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611).
 6. Рутгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998.
 7. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для доходного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.
 8. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020г.
 9. Справочник оценщика недвижимости. Часть 2. Земельные участки Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2020 г

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

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

1. Выписка из ЕГРН от 15.04.2022 на часть здания
2. Выписка из ЕГРН от 15.04.2022 на земельный участок
3. Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 06.10.2010 г.

6.1.1. Сведения об имущественных правах

Право собственности . Собственник: Матвиевский Андрей Алексеевич,
Источник данных: Выписка из ЕГРН от 15.04.2022)

6.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

- Обременения (ограничения) прав:
- Запрещение регистрации
 - Ипотека

6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

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

Таблица 1

Характеристика местоположения	
Адрес	Ивановская область, г. Иваново, ул. Карла Маркса, д. 1
Расстояние от ближайшей остановки городского транспорта и такси	- около 100 м , транспортная обеспеченность – удовлетворительная (автобус, маршрутное такси, троллейбус)
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	Многэтажные жилые дома, объект коммерческого и социального назначения, железнодорожный вокзал Иваново
Близость к объектам социальной сферы	В ближайшем расположении: магазины, отделение банка, почта, школа, детский сад, аптеки (в радиусе 1 км)
Общая характеристика нежилого помещения	



Назначение	часть нежилого здания (литер А, общей площадью 310,5 кв.м.), представляющая нежилые помещения 1 этажа №№1,2,3,4,5,8, согласно поэтажного плана строения, выполненного Ивановским филиалом ФГУП "Ростехинвентаризация"
Фактическое использование	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м	109
Кадастровый номер	37:24:020139:42
Год постройки	2002
Состояние	удовлетворительное
Коммуникации	Электроснабжение
Конструктивные элементы дома	Стены – кирпичные Перекрытия чердачное – деревянное утепленное
Краткое описание	Водопровод, электроснабжение, горячее водоснабжение от бойлера, отопление от ТЭЦ. Косметический ремонт (пол – плитка, потолок – амстронг, стены – плитка, обои, штукатурка) , есть отдельный вход с улицы.
Общая характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под нежилое здание(магазин)
Площадь, кв.м.	600,00
Имущественное право	собственность
Кадастровый номер	37:24:020139:44
Доля в праве на земельный участок 35/100, кв.м.	210

Выводы: Оцениваемые объекты находятся в г. Иваново Ивановской области. Территория района обладает средне развитой инфраструктурой. Оцениваемый объект находится в удовлетворительном состоянии и используется как торговое .

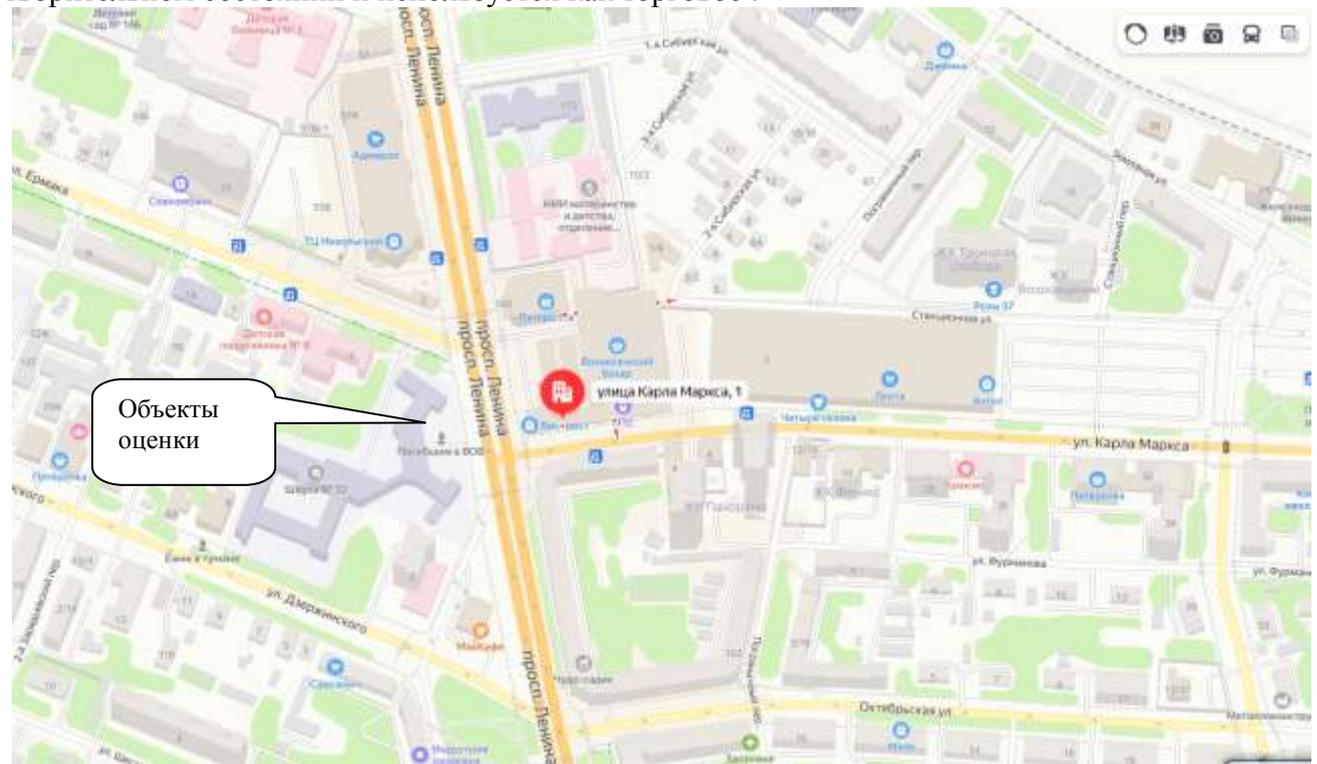




Рисунок 1. Расположение Объекта оценки (карта местоположения)

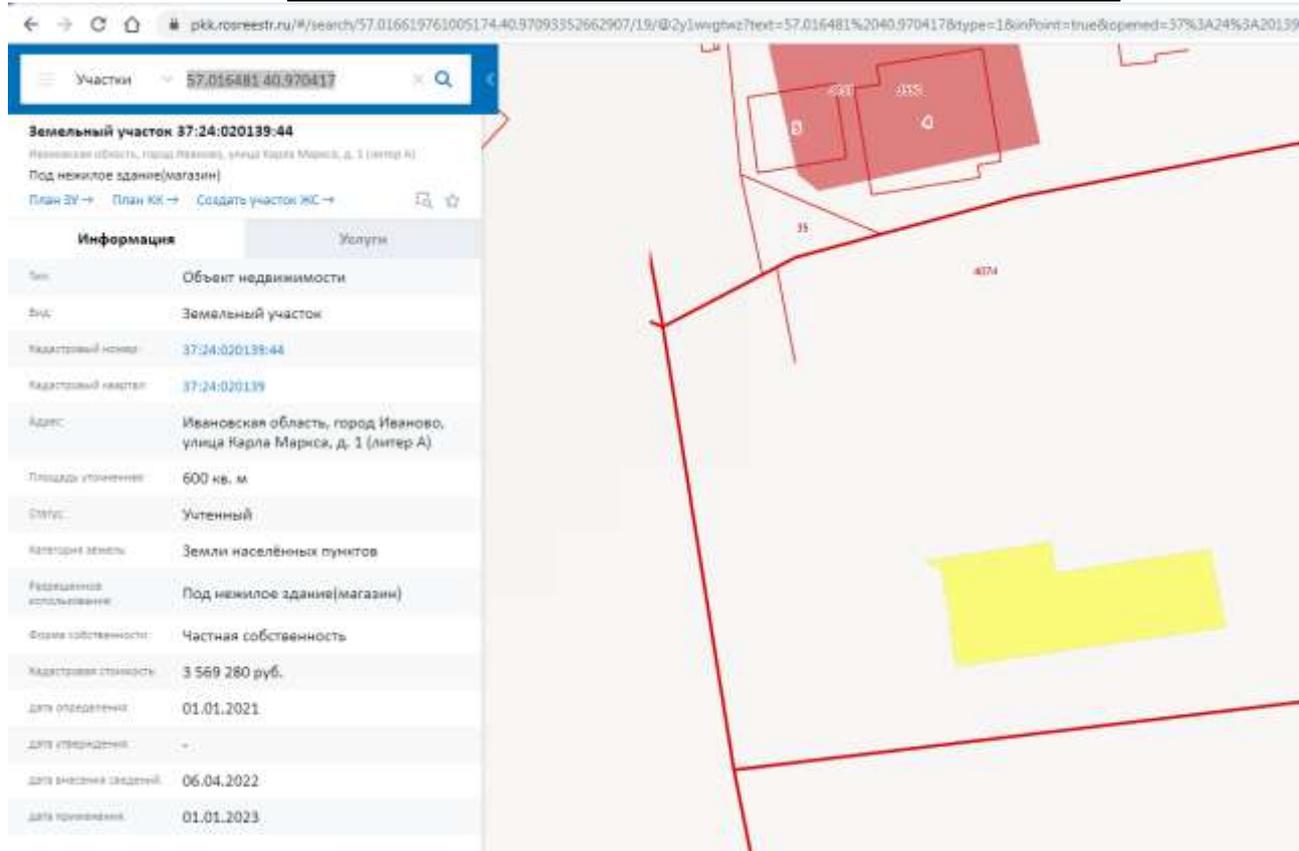


Рисунок 2. Земельный участок

6.1.4. Сведения об износе

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

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

Определение величины накопленного износа объекта оценки.

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

Износ - это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности



тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

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

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

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

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

Расчет *физического износа* производился косвенным методом и составил для нежилого помещения **21%**.

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

Таблица 2

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



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

6.1.5. Сведения об устареваниях

Понятие устаревания

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

Функциональное устаревание

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

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

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

Признаками функционального износа в оцениваемом здании служат несоответствие объёмно – планировочного или (и) конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудо-



дование, необходимое для нормальной эксплуатации здания в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

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

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

Внешнее (экономическое) устаревание

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

Принимаем внешний (экономический) износ Иэк равным 0 %.

6.2. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объекты оценки представляет собой часть нежилого здания с земельным участком.

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вари-

антов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

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

Фактически помещения объекта оценки пригодны для использования их в качестве офисных (планировка, наличие всех коммуникаций, внутренняя отделка помещений и пр.).

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования представлен в таблице 2:

Таблица 3

Вариант использования объекта	Физическая возможность	Юридическая законность	Финансовая осуществимость	Максимальная эффективность
Торговое	+	+	+	+
Офисное	+	+	+	-
Складское	-	-	-	-
Гостиничное	-	-	-	-

Учитывая вышесказанное, Оценщики пришли к заключению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки будет его использование в качестве торгового.

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

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

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

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

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике¹

В первую очередь отметим, что в феврале Росстат опубликовал первую оценку ВВП России по итогам 2021 года. Так, согласно ведомству, реальный рост ВВП страны составил 4,7%, что оказалось выше оценок Центрального Банка (4-4,5%) и Минэкономразвития, которое прогнозировало рост на 4,2%. Объем ВВП в текущих ценах составил 130,8 трлн руб., в номинальном выражении рост составил 21,9% (последняя оценка ВВП по итогам 2020 года – 107,3 трлн руб.).

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, рассмотрим динамику

¹ https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2022/



ку основных макроэкономических показателей и затронем ряд других важных экономических событий. Начнем анализ традиционно со статистики о промышленном производстве.

По данным Росстата, в январе 2022 года промышленное производство показало рост на 8,6% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 6,1% в декабре прошлого года. Ускорение промпроизводства в начале года дает надежду на положительные значения показателя в феврале, однако, начиная с марта, картина в промышленности может кардинально измениться.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что рост в сегменте «Добыча полезных ископаемых» на 10% в декабре прошлого года замедлился до 9,1% в январе. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост, напротив, ускорился с 4,3% до 10,1%. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск увеличился на 2% (примерно такой же рост отмечался и в декабре). В свою очередь, рост в сегменте «Водоснабжение» практически сошел на нет (+0,4%) после увеличения выпуска на 9,6% в декабре прошлого года.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'21	+10,8	+5,3	+8,5	+7,0
Ноябрь'21	+10,7	+6,1	+4,0	+10,1
Декабрь'21	+10,0	+4,3	+1,9	+9,6
2021 год	+4,8	+5,0	+6,8	+15,8
Январь'22	+9,1	+10,1	+2,0	+0,4

Таким образом, ускорение роста совокупного индекса промышленного производства в январе было обусловлено ускорением выпуска в добывающих и обрабатывающих отраслях. При этом близкая к нулевой динамика производства в «Водоснабжении» ограничивала темпы роста общего индекса промпроизводства. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:



Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Январь 2022	Январь 2022 / Январь 2021	Январь 2022 / Декабрь 2021
Добыча угля, млн тонн	35,3	+3,1%	-8,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	46,6	+8,1%	+0,7%
Природный газ, млрд м3	60,4	+0,4%	+0,4%
Мясо скота, тыс. тонн	243	+2,9%	-16,1%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	399	+8,3%	-6,4%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	293	-2,4%	-21,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	11,7	-11,1%	-13,8%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	388	+11,0%	-12,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,5	+19,8%	-25,8%
Цемент, млн тонн	2,9	+21,3%	-21,6%
Бетон товарный, млн м3	2,0	+29,0%	-35,4%
Прокат готовый, млн тонн	5,5	-1,5%	-5,8%
Трубы стальные, млн тонн	1,0	+28,7%	-8,9%
Автомобили легковые, тыс. штук	95,1	+1,7%	-24,7%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	8,6	+54,4%	-57,9%

В добывающем сегменте отметим увеличение объемов добычи угля и нефти (на 3,1% и 8,1% соответственно) при одновременном сохранении добычи природного газа (+0,4%). В продовольственном сегменте динамика выпуска разнонаправленная: так, производство мяса скота в январе увеличилось на 2,9%, выпуск мяса птицы - вырос на 8,3%, при этом выпуск рыбы - снизился на 2,4%. Динамика производства стройматериалов была положительной, при этом темпы роста по основным позициям были двузначными (около 10-30%). Наиболее сильный рост продемонстрировали объемы выпуска товарного бетона (+29%), за ним следует цемент (+21,3%), блоки и другие сборные строительные изделия (+19,8%), а наиболее скромный рост выпуска показали керамические кирпичи (+11%). В тяжелой промышленности динамика выпуска также сохранялась преимущественно положительной. Так, производство стальных труб выросло на 28,7%, выпуск грузовых автомобилей показал рост на 54,4%, легковых автомобилей – увеличился на 1,7%. Из группы товаров тяжелой промышленности выделяется производство готового проката, объемы которого сократились в январе на 1,5%. Стоит отметить, что после появления информации о приостановке поставок автозапчастей рядом производителей, можно ожидать в ближайшем будущем сокращения объемов производства автомобилей.

Переходя к финансовой статистике, отметим, что информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2021 года Росстат опубликовал 2 февраля – эти данные были проанализированы в макроэкономическом обзоре по итогам января 2022 года.



Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банковский сектор после 111 млрд руб. в декабре 2021 года заработал в январе 164 млрд руб. (+47%), в том числе этому способствовало урегулирование проблем с отдельными заемщиками. При этом прибыль по итогам января 2022 года оказалась ниже среднемесячной прибыли по итогам 2021 года, в том числе, из-за отрицательной переоценки ценных бумаг в размере около 50 млрд руб. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 100,2 млрд руб. Для сравнения, в январе 2021 года прибыль банковского сектора составила 205 млрд руб.

Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов увеличился на 1,3%, составив 122,1 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 700 млрд руб. (+1,6%) до 44,2 трлн руб. При этом кредитный портфель физических лиц увеличился на 243 млрд руб. (+1,4%) до 25,3 трлн руб. По состоянию на 1 февраля 2022 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) составил 69,5 трлн руб. (+1,4%).

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в феврале недельный рост цен колебался от 0,13% до 0,45%. По итогам месяца цены выросли на 1,17%. По итогам января-февраля инфляция составила 2,17%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 9,15% после 8,73% по состоянию на 1 февраля.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2022 гг.

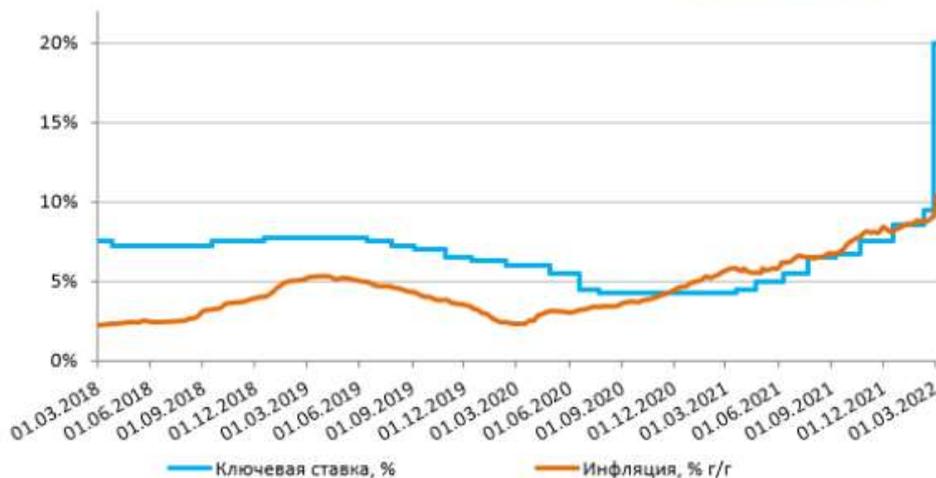
Месяц	2020	2021
Ноябрь	0,71%	0,96%
Декабрь	0,83%	0,82%
2021		2022
Январь	0,67%	0,99%
Февраль	0,78%	1,17%

Отметим, что для стабилизации ситуации на финансовом рынке Банк России 28 февраля принял внеплановое решение о повышении ключевой ставки сразу на 10,5 п.п. до 20% годовых. Это решение, по комментариям представителей ЦБ, было принято для компенсирования резко возросших девальвационных и инфляционных рисков. По мнению Банка России, это позволит поддержать финансовую и ценовую стабильность, а также защитить сбережения граждан от обесценения. Отметим, что величина ключевой ставки в 20% - рекордный уровень за всю историю ее существования с сентября 2013 года. До этого максимальным значением ключевой ставки был уровень в 17%, принятый также по итогам внепланового заседания Совета директоров ЦБ в декабре 2014 года.



Динамика ключевой ставки и инфляции, %

bf.arsagera.ru



Помимо повышения ключевой ставки Банком России были приняты и другие меры по обеспечению стабильности финансового сектора в условиях повышенной волатильности:

кредитные организации получили возможность принимать решение о неухудшении оценки финансового положения заемщика для целей формирования резервов под потери, в случае если ухудшение его финансового положения произошло после 18 февраля 2022 года и обусловлено действием санкций;

для расширения возможностей системно значимых кредитных организаций управлять своей ликвидностью Банк России ввел послабление в отношении ряда банковских нормативов. ЦБ не будет применять меры воздействия за снижение фактического значения данных нормативов как при фактических оттоках денежных средств, так и в силу обесценения стоимости высоколиквидных активов вплоть до конца 2022 года;

в целях расширения возможностей брокерских организаций управлять своей ликвидностью ЦБ не будет применять меры воздействия к брокерским организациям за нарушения норматива краткосрочной ликвидности до конца 2022 года;

в целях адаптации страховых организаций к повышенной рыночной волатильности до конца текущего года им предоставлена возможность установления фиксированной величины курсов иностранных валют по состоянию на 18 февраля 2022 года для расчета обязательных нормативов;

для улучшения возможности банков управлять ликвидностью ЦБ на внеплановом Совете директоров ГК «Агентство по страхованию вкладов» (АСВ) инициировал вопрос о снижении до нуля дополнительной и повышенной дополнительной ставок страховых взносов для банков-участников системы страхования вкладов по вкладам в рублях и иностранной валюте, привлеченных в I и II кварталах 2022 года;

в рамках проведения контрциклической макропруденциальной политики ЦБ с 28 февраля распустил накопленные макропруденциальные буферы капитала по всем видам кредитов: и по валютным кредитам компаниям, и по кредитам гражданам. Эти меры эквивалентны увеличению капитала банков на 900 млрд руб. По вновь возникшим требованиям банков в иностранной валюте к юридическим лицам надбавки к коэффициентам риска также отменяются. Эта мера будет действовать бессрочно.

Также ЦБ стал непрерывно предоставлять банкам наличную и безналичную ликвидность в рублях. Стали проводиться аукционы РЕПО «тонкой настройки» на безлимитной основе, с полным удовлетворением всех поступивших от банков заявок. Для максимального покрытия возможной потребности банков в текущей ликвидности Банк России существенно расширил Ломбардный список (перечень ценных бумаг, принимаемых ЦБ в качестве залога при предоставлении банкам кредита). Помимо этого, Банк России указал на целесообразность для финансовых организаций рассмотрения вопроса о переносе выплаты дивидендов и бонусов менеджменту. Это будет являться обязательным в случае, если банк планирует использовать надбавки к нормативам достаточности капитала.

Помимо вышеуказанного, Банк России для стабилизации ситуации на валютном рынке применил меры валютного контроля и контроля капитала. В частности, было введено правило по обязательной продаже 80% валютной выручки экспортерами, а также был введен запрет российским резидентам

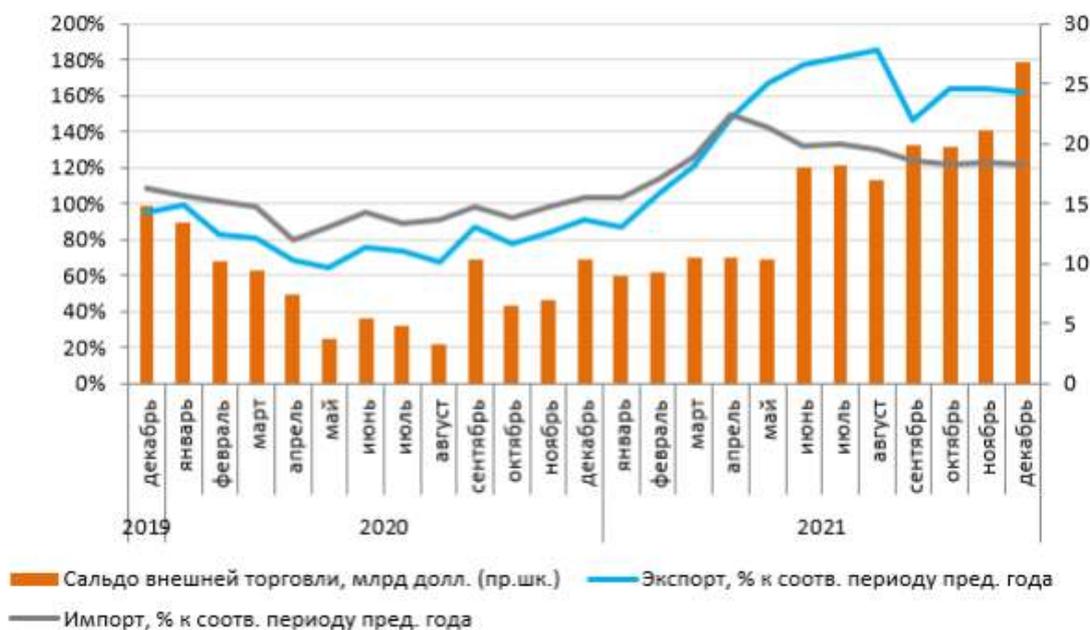


зачислять валюту на счета в банках за пределами России. Кроме того, ЦБ запретил покупку наличной валюты и ограничил ее выдачу с действующих вкладов суммой \$10 тыс. сроком на полгода, объяснив эти решения введенными против РФ санкциями. Эти действия последовали за решением США и Евросоюза заблокировать ликвидность в долларах и евро, входящую в золотовалютные резервы России (так как информация о структуре золотовалютных резервов доступна лишь по состоянию на I полугодие 2021 года, объем заблокированных средств можно оценить лишь приблизительно - порядка \$300 млрд). Регулятором также было принято решение ограничить продажу ценных бумаг нерезидентами. Кроме того, начиная с 24 февраля, Банк России предписал брокерам приостановить короткие продажи на биржевом и внебиржевом рынках. Затем, с 28 февраля ЦБ принял решение не открывать на Московской Бирже торги в секции фондового рынка, секции срочного рынка, а также секции рынка СПФИ (стандартизированных производных финансовых инструментов).

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке будет определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). Первая оценка платежного баланса, показывающая изменившиеся внешнеэкономические условия, должна быть опубликована в апреле. На данный момент доступна лишь статистика внешней торговли товарами по итогам 2021 года.

По данным Банка России, товарный экспорт составил \$494 млрд (+48,2% к 2020 году). В то же время товарный импорт составил \$303,9 млрд, показав рост на 26,8%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило \$190,1 млрд (> в 2 раза).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно видеть, до апреля 2021 года динамика экспорта и импорта товаров оставалась сопоставимой, однако в мае рост экспорта стал ускоряться, а рост импорта – замедлился, что привело к резкому росту сальдо внешней торговли. Так, с \$10 млрд в марте-мае сальдо внешней торговли выросло до \$17-20 млрд в период с июня по ноябрь 2021 года. В декабре сальдо внешней торговли ускорилось почти до \$27 млрд. С учетом дальнейшего роста цен на сырье в I квартале 2022 года, а также вводящихся ограничений со стороны импорта, можно ожидать дальнейшего ускорения сальдо внешней торговли.



Экспорт и импорт важнейших товаров в 2021 г.



Показатель	Млрд долл.	
	США	2021 / 2020, %
Экспорт, в т. ч.	494,0	+48,2
Топливо-энергетические товары	267,0	+59,3
Металлы и изделия из них, в т. ч.	51,1	+46,5
черные металлы	32,9	+69,3
цветные металлы	17,0	+18,6
Машины, оборудование и транспортные средства	32,6	+29,9
Продукция химической промышленности, в т. ч.	37,8	+58,1
калийные удобрения	3,3	+87,0
азотные удобрения	4,5	+80,1
Продовольственные товары и с/х сырье	35,9	+21,4
Импорт, в т. ч.	303,9	+26,8
Машины, оборудование, транспортные средства	144,3	+30,8
Продовольственные товары и с/х сырье	33,9	+14,1
Продукция химической промышленности	53,7	+26,7

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оставалась положительной. Сильный рост экспорта по итогам 2021 года показали топливно-энергетические товары (+59,3%), кроме того, экспорт черных металлов (из группы товаров металлы и изделия из них) вырос на 69,3%. Также стоит отметить продукцию химической промышленности, экспорт которой показал рост на 58,1% (входящие в эту группу товаров калийные и азотные удобрения с учетом низкой базы показали рост на 87% и 80% соответственно). Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз машин, оборудования и транспортных средств (+30,8%), а также продукции химической промышленности (+26,7%). В то же время импорт продовольственных товаров и с/х сырья увеличился на 14,1%.



Показатель	Январь 2021	Январь 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	8,1	19,0	> в 2,3 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, \$ млрд	9,0	12,8	+42,2%
	1.02.21	1.02.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	590,7	630,2	+6,7%

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса России за январь 2022 года достигло нового исторического максимума, показав рост в 2,3 раза до \$19 млрд. к соответствующему периоду 2021 года. Динамика текущего счета в январе определялась существенным расширением положительного сальдо торгового баланса в результате роста экспорта товаров при значительно меньших темпах увеличения импорта. Что касается оттока капитала, то он вырос на 42,2% и составил \$12,8 млрд. Ключевую роль в его росте сыграло наращивание иностранных активов небанковскими секторами при некотором снижении их обязательств перед нерезидентами.

По состоянию на 1 февраля 2022 года объем международных резервов страны составил \$630,2 млрд (+6,7% за год). Также стоит отметить, что по состоянию на 18 февраля 2022 года объем международных резервов составил \$643,2 млрд. Согласно комментариям ЦБ, в ближайшие три месяца во всех публикациях будут использоваться именно эти значения.

Выводы:

Реальный рост ВВП по итогам 2021 года, согласно первой оценке Росстата, составил 4,7%, при

этом в номинальном выражении рост составил 21,9%;

Промпроизводство в январе 2022 года в годовом выражении выросло на 8,6% после увеличения на 6,1% в декабре 2021 года;

Прибыль банковского сектора в январе 2022 года составила 164 млрд руб. после 111 млрд руб. в декабре 2021 года;

Рост потребительских цен в феврале 2022 года составил 1,2% после 1% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта 2022 года инфляция ускорилась до 9,15% после 8,7% по состоянию на 1 февраля;

Среднее значение курса доллара США в феврале 2022 года составило 77,2 руб. после 76,6 руб. в январе. При этом на конец января курс доллара составил 83,5 руб. на фоне начала масштабного санкционного давления на Россию;

Банк России принял внеплановое решение повысить ключевую ставку на 10,5 п.п. до 20% годовых;

Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января 2021 года выросло в 2,3 раза до \$19 млрд. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 42,2% и составил \$12,8 млрд.;

Экспорт товаров в 2021 году составил \$494 млрд (+48,2% к 2020 году). Товарный импорт составил \$303,9 млрд (+26,8%). Положительное сальдо торгового баланса составило \$190,1 млрд (> в 2 раза);

Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 февраля на годовом окне увеличился на 6,7% до \$630,2 млрд. В ближайшие три месяца, на фоне ограничения доступа к активам в долларах и евро, Центральный Банк будет отражать величину международных резервов по состоянию на 18 февраля, равную \$643,2 млрд.

Краткая характеристика Ивановской области

Ивановская область – административно-территориальная единица в европейской части России, субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Площадь – 21 437 км².

Численность населения области по данным Росстата составляет **987 694** чел. (2021).

Плотность населения — 46,07 чел./км² (2021). Городское население — 82,49 % (2020).

На 2021 год численность населения города Иваново, Россия - составляет 409 331 человек. Иваново занимает 43 место по численности населения в России из 1117 городов.

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

География

Область расположена в центре европейской части России. Большая часть лежит в междуречье Волги и Клязьмы. Площадь – 21 437 км² (одна из самых маленьких областей России, больше только Калининградской). Граничит с Владимирской, Нижегородской, Костромской и Ярославской областями. Протяженность территории с севера на юг – 158 км, с запада на восток – 230 км.

Рельеф, геология и полезные ископаемые

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

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

Административное деление

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

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



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

Число покупателей, желающих вложить свои средства в недвижимость, что по-прежнему остается одним из самых надежных способов для сбережения средств, продолжит расти. 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.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

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

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

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

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



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

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

2. Жилье (жилые здания и помещения):

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

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Промышленная недвижимость:

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

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости.

Классификация соответствия между группами (классами) объектов и соответствующими категориями и видами разрешенного использования, максимально отвечающая процессу ценообразования на рынке земель приведена в таблице ниже (Справочник оценщика недвижимости-2020. Часть 1. Земельные участки. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2020г.)



Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады</p> <p>Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ</p> <p>Коммунальное обслуживание</p>	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.</p> <p>Земельные участки для размещения гостиниц.</p> <p>Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии</p>	4.1-4.10, 3.2-3.10



№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7



5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.	5.1-5.5, 9.0-9.3
		Земли населенных пунктов	Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов	
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов.	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	4.9.1, 7.2.1-7.2.3
		Земли промышленности	Обслуживание автотранспорта - Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;	
			размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	
			Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

Земельный участок предназначен для объектов: земельные участки под офисно-торговую застройку. Согласно Таблице соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования, **объект оценки относится к земельным участкам под офисно-торговую застройку.**



Обзор рынка земельных участков

Земельный фонд Ивановской области на 1 января 2021 года составляет 2143,7 тыс. га и распределен по следующим категориям земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения.
2. Земли населенных пунктов.
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов.
5. Земли лесного фонда.
6. Земли водного фонда.
7. Земли запаса.

Наибольшие площади составляют категории «Земли лесного фонда» - 1012,9 тыс.га (47,2%), «Земли сельскохозяйственного назначения» - 867,5 тыс.га (40,4%), «Земли населенных пунктов» - 112,1 тыс.га (5,2 %), «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» - 84,4 тыс.га (4,0%), «Земли водного фонда» - 44,4 тыс.га (2,1%), «Земли особо охраняемых территорий и объектов» - 1,3 тыс.га (0,1 %), «Земли запаса» - 21,1 тыс.га (1,0 %).

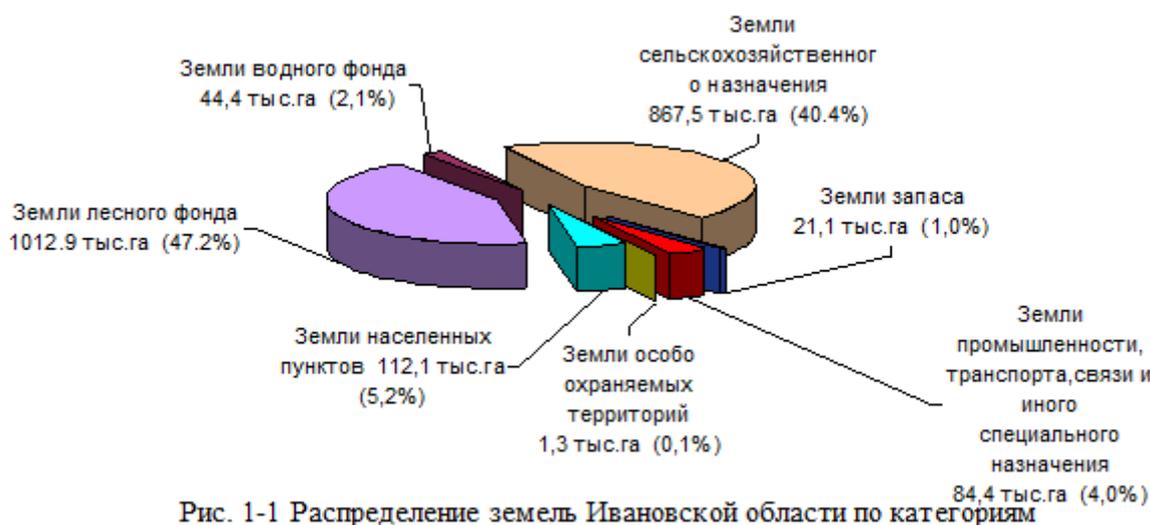


Рис. 1-1 Распределение земель Ивановской области по категориям

Структура земель по категориям и динамика их изменения

Таблица 1

Таблица 1

№ п/п	Категория земель	Общая площадь, тыс. га				
		2019 год	%	2020 год	%	изменения (+, -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	867,6	40,4	867,5	40,4	-0,1
2	Земли населенных пунктов	112,0	5,2	112,1	5,2	-
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	84,4	4,0	84,4	4,0	+0,1
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	1,3	0,1	1,3	0,1	-
5	Земли лесного фонда	1012,9	47,2	1012,9	47,2	-
6	Земли водного фонда	44,4	2,1	44,4	2,1	-
7	Земли запаса	21,1	1,0	21,1	1,0	-
	Итого по области	2143,7	100	2143,7	100	-

Распределение земель Ивановской области по категориям в разрезе муниципальных районов по состоянию на 1 января 2021 года приведены в таблице 2.



Структура земель по категориям в разрезе муниципальных районов ¹

Таблица 2

№ № п/п	Наименование муниципальных районов и городских округов	Земли сельскохозяйственного назначения, га	Земли населенных пунктов, га	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения, га	Земли особо охраняемых территорий и объектов, га	Земли лесного фонда, га	Земли водного фонда, га	Земли запаса, га
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Верхнеландеховский	28488	1784	531	-	31811	-	-
2	Вичугский	47578	4516	1400	38	45788	960	43
3	Гаврилово-Посадский	59033	5153	1512	-	28528	237	64
4	Заволжский	36734	2312	1065	66	67266	3664	3727
5	Ивановский	38009	7544	3957	323	55344	2319	1534
6	Ильинский	80544	5355	1005	-	53014	-	91
7	Кинешемский	55861	6024	1070	361	90668	4278	8
8	Комсомольский	54729	4626	6971	9	48024	96	5531
9	Лежневский	23396	3373	2613	82	47785	-	3
10	Лухский	40728	3143	555	-	50377	-	710
11	Палехский	36374	3564	528	2	44792	-	-
12	Пестяковский	25184	2971	24432	-	59341	-	-
13	Приволжский	34033	3400	484	34	21486	749	-
14	Пучежский	36227	4254	576	9	28539	8846	9
15	Родниковский	43972	4889	1071	91	43393	-	81
16	Савинский	35438	4031	1874	-	43970	-	813
17	Тейковский	38983	4217	16335	141	63994	-	3698
18	Фурмановский	35074	2363	2026	64	34409	303	495
19	Шуйский	50403	5004	1372	20	48615	346	694
20	Южский	31448	4005	14415	61	80116	707	3541
21	Юрьевецкий	34920	2885	635	-	25656	21855	21
22	г.Вичуга	-	3245	-	-	-	-	-
23	г. Иваново	-	10617	-	-	-	-	-
24	г.Кинешма	-	4890	-	-	-	-	-
25	г.Тейково	-	1864	-	-	-	-	-
26	г.Фурманов	-	1586	-	-	-	-	-
27	г.Шуя	-	3329	-	-	-	-	-
28	г.Кохма	-	1261	-	-	-	-	-

Земли населенных пунктов.

В эту категорию земель входят земли, расположенные в пределах границ городских и сельских населенных пунктов.

Земли населенных пунктов в 2020 году увеличились на 0,1 тыс.га и по состоянию на 1 января 2021 года площадь данной категории земель составила 112,1 тыс.га, или 5,2 % от общей площади области.

В структуре земель населенных пунктов площади сельскохозяйственных угодий составляют 59,7 тыс.га (53,3%), земель под застройкой – 23,9 тыс.га (21,3%), под площадями, дорогами, улицами 12,9 тыс.га (11,5 %), лесными насаждениями – 4,3 тыс. га (3,8 %), под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд – 2,5 тыс.га (2,2 %), под водой – 1,4 тыс.га (1,3 %), под болотами – 0,6 тыс.га (0,5 %), прочими землями – 6,8 тыс.га (6,1 %).

Земли городов и поселков занимают 40,6 тыс.га (36,2%) от общей площади населенных пунктов, площадь земель сельских населенных пунктов составляет 71,5 тыс.га (63,8 %).

¹ <http://geum.ru/next/art-388921.php>



Наличие земель населенных пунктов и распределение их по составу приведено в таблице 4.

Наличие земель населенных пунктов и распределение их по составу

Таблица 4

(в тыс.га)

№ п/п	Состав земель населенных пунктов	Общая площадь	в том числе	
			Города и поселки	Сельские населенные пункты
1	2	3	4	5
1	Земли жилой застройки	16,6	12,1	4,5
2	Земли общественно-деловой застройки	4,6	3	1,6
3	Земли промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки	5,1	4,4	0,7
4	Земли общего пользования	12,3	6,3	6
5	Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций, из них:	1,9	1,5	0,4
5.1	Железнодорожного транспорта	0,9	0,9	-
5.2	Автомобильного транспорта	0,7	0,3	0,4
6	Земли сельскохозяйственного использования	45,3	3,3	42,0
7	Земли особо охраняемых территорий	5,1	3,7	1,4
8	Земли лесничеств и лесопарков	0,9	-	0,9
9	Земли под водными объектами	1,3	0,8	0,5
10	Земли под военными и иными режимными объектами	1,6	1,5	0,1
11	Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	16,9	3,7	13,2
12	Земли под объектами иного специального назначения	0,5	0,3	0,2
13	Итого земель в пределах черты населенных пунктов, из них:	112,0	40,6	71,4
13.1	Индивидуальная жилая застройка	11,6	8,2	3,4
13.2	Коллективные и индивидуальные сады	3,6	1,7	1,9
13.3	Коллективные и индивидуальные огороды	1	0,7	0,3
13.4	Другие цели	10,6	0,8	9,8
13.5	Личные подсобные хозяйства	29,9	-	29,9

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

Объект оценки представляет из часть нежилого здания с земельным участком

В таблице 3 приведены предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Иваново со всеми доступными оценщику рыночными данными об объектах-аналогах.

Таблица 3

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь земли, кв.м	Стоимость, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, ул. Комсомольская	под офисно-торговую застройку	1545	33 000 000	21 359,22	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/255189473/
2	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Жарова, 70/6	под офисно-торговую застройку	1000	12 000 000	12 000,00	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/246959504/
3	Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, ул. 10	под офисно-торговую застройку	2000	26 000 000	13 000,00	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/245495777/



Августа						
4	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Кузнецова, 97	под торгово-офисную застройку	1070	8 000 000	7 476,64	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/257885153/
5	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Варенцовой, 16	под торгово-офисную застройку	500	10 000 000	20 000,00	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/169193285/
6	Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, ул. 3-я Южная, 5	под торгово-офисную застройку	1996	20 000 000	10 020,04	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/213214221/

Таким образом, разброс цен на участки под торгово-офисную застройку составил от 7476,64 руб./кв.м. до 21359,22 руб./кв.м.

В таблице 4 приведены предложения по продаже нежилых помещений в г. Иваново со всеми доступными оценщику рыночными данными об объектах-аналогах.

Таблица 4

№ п/п	Адрес	Площадь строения, кв.м.	Доп.информация	Стоимость, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Источник данных
1	Ивановская область, Иваново, ул. Карла Маркса, 60/57	104	1 этаж	8 000 000	76 923,08	https://cre.mirkvartir.ru/246761276/
2	Ивановская область, Иваново, ул. Ермака, 9	57,3	1 этаж	5 700 000	99 476,44	https://cre.mirkvartir.ru/283898269/
3	Ивановская область, Иваново, ул. Калинина, 50	102,7	цоколь	9 920 000	96 592,02	https://cre.mirkvartir.ru/279288459/
4	Ивановская область, Иваново, ул. Громобоя, 60	168,6	1 этаж	13 500 000	80 071,17	https://cre.mirkvartir.ru/273420786/
5	Ивановская область, Иваново, Шереметевский пр-кт, 153стр2	180	1 этаж	13 800 000	76 666,67	https://cre.mirkvartir.ru/267746909/
6	Ивановская область, Иваново, пр-кт Ленина, 62а	64	цоколь	6 400 000	100 000,00	https://cre.mirkvartir.ru/281925270/
7	Ивановская область, Иваново, ул. Дзержинского, 12а	62,7	1 этаж	6 300 000	100 478,47	https://cre.mirkvartir.ru/277301664/

Таким образом, разброс цен на нежилые помещения по г. Иваново составил от 76666,67 руб./кв.м. до 100478,47 руб./кв.м.

В таблице 5 приведены предложения по аренде нежилых помещений в г. Иваново со всеми доступными оценщику рыночными данными об объектах-аналогах.



Таблица 5

№ п/п	Адрес	Площадь строения, кв.м.	Доп. информация	Стоимость, руб.	Аренда 1 кв.м., руб.	Источник данных
1	Ивановская область, Иваново, Октябрьская ул., 3/70	170	1 этаж	51000	300,00	https://arendacre.mirkvartir.ru/282400284/
2	Ивановская область, Иваново, Октябрьская ул., 3/70	114	1 этаж	50000	438,60	https://arendacre.mirkvartir.ru/277760616/
3	Ивановская область, Иваново, ул. Ермака, 9	57,3	1 этаж	30000	523,56	https://arendacre.mirkvartir.ru/283898601/
4	Ивановская область, Иваново, ул. Дзержинского, 12а	110	1 этаж	56000	509,09	https://arendacre.mirkvartir.ru/283452620/
5	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, мкр. Хуторово, просп. Ленина, 49	150	1 этаж	82500	550,00	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/261665089/
6	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, ул. Калинина, 24	130	1 этаж	60000	461,54	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/270057135/
7	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, ул. 8 Марта, 21	90	1 этаж	55000	611,11	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/258344827/
8	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, ул. Калинина, 22/2	145	1 этаж	70000	482,76	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/271544186/
9	Ивановская область, Иваново, ул. Карла Маркса, 32	110	1 этаж	30000	272,73	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_110_m_1976439169?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing
10	Ивановская область, Иваново, Лежневская ул., 114	130	цоколь	52000	400,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_130_m_747002041
11	Ивановская область, Иваново, ул. Смирнова, 3	91	1 этаж	42000	461,54	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_91_ml_etazh_2351731937?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing
12	Ивановская область, Иваново, ул. Марии Рябиной, 6	160	1 этаж	70000	437,50	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2234025448?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing



						rce=soc_sharing
13	Ивановская область, Иваново, Кавалерийская ул., 7	333	1 этаж	85000	255,26	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_333_m_2342667973?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing
14	Ивановская область, Иваново, пр-т Ленина, 67	122	1 этаж	50000	409,84	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_122_m_2295079206?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing
15	Ивановская область, Иваново, ул. Карла Маркса, 4А	128	цоколь	57600	450,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/salon_krasoty_128_m_2395137333?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing
16	Ивановская область, Иваново, Октябрьская ул., 3/70	114	1 этаж	50000	438,60	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_114_m_2214618458?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing
17	Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, просп. Ленина, 34	60	1 этаж	60000	1000,00	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/264983540/
18	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, просп. Ленина, 11	108	1 этаж	86400	800,00	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/264982135/
19	Ивановская область, Иваново, пр-кт Ленина, 98а	205	1 этаж	200000	975,61	https://arendacre.mirkvartir.ru/283806337/

Таким образом, разброс цен на аренду по г. Иваново составил от 272,73 руб./кв.м. до 1000,00 руб./кв.м.

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

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

Инфляция в России за 2021 год составила 8,39%¹. Таким образом, ежемесячный темп инфляции отражается на ценах предложения объектов недвижимости в сторону их увеличения.

Год	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	Всего
2022	0,99	1,17	7,61										9,95
2021	0,67	0,78	0,66	0,58	0,74	0,69	0,31	0,17	0,60	1,11	0,96	0,82	8,39
2020	0,40	0,33	0,55	0,83	0,27	0,22	0,35	-0,04	-0,07	0,43	0,71	0,83	4,91

¹ http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0_%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B8.aspx



Разница в курсах валют также отражается на цене объекта недвижимости. На рисунке 4 показана динамика изменения курса доллара США.

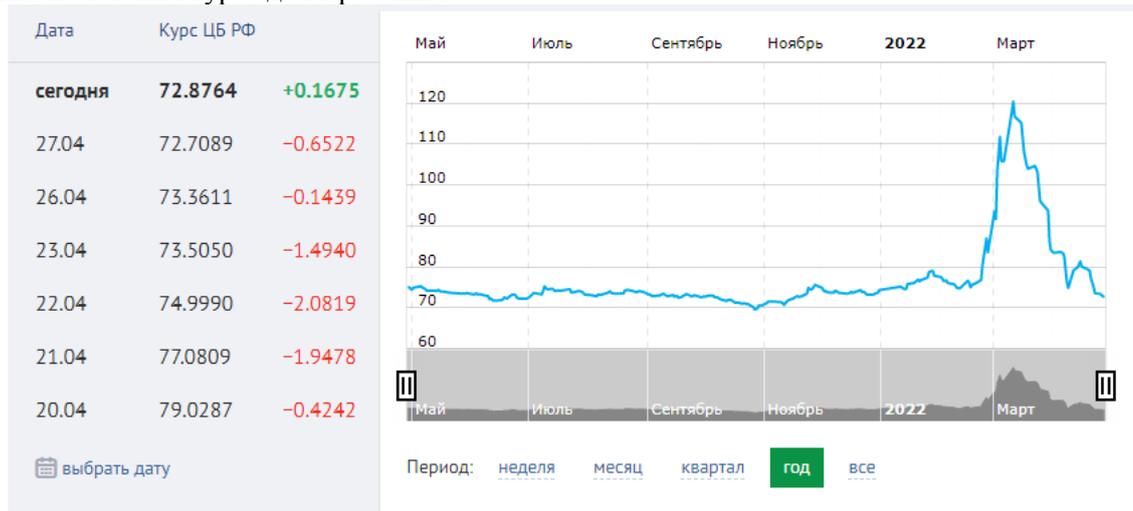


Рис. 4 Курс доллара США¹

Анализ ценообразующих и внешних факторов, влияющих на стоимость земельного участка

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

Торг

По мнению оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. В настоящем отчете поправка на торг принята согласно Справочнику оценщика недвижимости-2018. Часть 2. Земельные участки. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2020.

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7% 17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5% 14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5% 23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1% 16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4% 15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8% 19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2% 16,4%

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

¹ <http://www.finmarket.ru/currency/rates/?id=10148&pv=1&cur=52148&bd=1&bm=1&by=2010&showchart=on&ed=1&em=7&ey=2010&x=33&y=14#archive>



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

Оценщик в своих расчетах принимает показатель официальной инфляции, как величину, наиболее достоверно отражающую реальный рост цен на земельные участки (http://уровень-инфляции.рф/%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0_%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B8.aspx)

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов, как правило, типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Однако, бывают исключительные ситуации, как, например, срочная продажа. В таких случаях, цена продажи будет ниже рыночной, причем, чем быстрее надо продать участок, тем ниже будет цена. Так, при продаже земельного участка в сроки от 1 до 6 месяцев скидка на цену участка составит от 24,5% до 27,5% (источник информации: Портал по оценочной деятельности, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, <http://www.valnet.ru/m7-80-5.phtml>).

Передаваемые права.

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Для выявления разницы между стоимостью земельного участка в аренде и аналогичного участка в собственности, Оценщик воспользовался Справочником оценщика недвижимости 2020. Часть 2. Земельные участки. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2018г., стр. 722. Табл. 19.. К краткосрочной аренде относится аренда до 10 лет, больше 10 лет считается долгосрочная аренда.

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,30
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,77	0,89	1,00

Вид использования участка / зонирование

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования.

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Оцениваемый участок относится к сегменту рынка – земли под индустриальную застройку. Значение поправочного коэффициента определяется в соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2018. Часть 2. Земельные участки. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 70

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,68	1,00

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

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Соотношение цен аналогичных земельных участков, отличающихся только площадью, отражено в Справочнике оценщика недвижимости-2020 г. Часть 2. Земельные участки. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2020 .,



Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Местоположение объекта

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов:

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

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

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

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

Величина данного показателя определяется индивидуально в каждом конкретном случае.

Для определения корректировки по фактору местоположения Оценщик использует Справочник оценщика недвижимости-2020 Часть 1. Земельные участки, Л.А. Лейфер, г. Нижний Новгород, 2020г. п. 4 Локальные характеристики местоположения объекта. п.4.1 Элемент сравнения – местонахождение в пределах города..

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднетажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI



Таблица 65

офисно-торговая застройка	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1.14	1.30	1.37	1.30	1.49
	II	0.88	1,00	1.14	1.21	1.14	1.31
	III	0.77	0.88	1,00	1.05	1.00	1.15
	IV	0.73	0.83	0.95	1,00	0.95	1.09
	V	0.77	0.88	1.00	1.05	1,00	1.15
	VI	0.67	0.76	0.87	0.92	0.87	1,00

Наличие коммуникаций

Коммуникации на участке являются его улучшениями. Так, участок, к которому подведены коммуникации, будет наиболее привлекателен для потенциального покупателя, рыночная стоимость его будет выше, чем у аналогичного участка без подведенных сетей.

В нашем случае участок имеет возможность подключения к коммуникациям, как и все аналоги, поэтому корректировки не применялись.

Анализ ценообразующих и внешних факторов, влияющих на стоимость нежилого здания

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

Ниже приведены основные параметрические ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость офисно-торгового объекта (стр. 47-48, табл. 4 Справочника оценщика недвижимости-2020, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020г).

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

Рассмотрим более подробно основные коммерческие и параметрические ценообразующие факторы.

Торг

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

Корректировка на «торг» принимается согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.



Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%

Информация из представленного справочника является актуальной по состоянию на дату оценки. Т.е. реальная цена купли-продажи торгово-офисных помещений отличается от цены предложения минимум на 5,9% в меньшую сторону.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

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

Условия продажи

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

Площадь

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

Поправка на масштаб принимается по Справочнику оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 102

усредненные данные по России (цены)							
Площадь, кв.м	аналог						
	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500	
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Местоположение объекта



Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов:

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

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

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

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

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

имеется классификация типовых территориальных зон внутри города.

Таблица 6

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес- центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI

Поправка на местоположение принимается согласно табл. 23 указанного выше справочника

Таблица 23

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81
Удельная арендная ставка			

Расположение встроенного помещения в здании (этаж расположения)



Таблица 116

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Физическое состояние помещений

Данный коэффициент принят по Справочнику оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020г.

Таблица 140

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Функциональное назначение объекта

Назначение объекта оценки – торгово-офисное помещение. Коэффициент на функциональное назначение принят по Справочнику оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 132

усредненные данные по России (цены)				
Класс качества		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,17	1,41
	B, B+	0,85	1,00	1,21
	C и ниже	0,71	0,83	1,00

Поправка на уровень отделки помещений

По Справочнику оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 148

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00



Таблица 149

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Наличие отдельного входа

Отношение объекта офисно-торгового назначения без отдельного входа к аналогичному объекту с отдельным входом составляет 0,85. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020. Сравнительный подход. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 129

города с численностью менее 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,18
	отдельного входа нет	0,85	1,00

7.4.2. Анализ ценообразующих и внешних факторов, влияющих на арендную ставку за пользование объектом оценки.

Арендная ставка 1 кв.м. помещений торгово-офисного назначения колеблется в зависимости от ценообразующих факторов.

Торг

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

Корректировка на «торг» принимается согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3%	12,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	4,4%	13,1%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0%	14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8%	15,5%

Условия финансирования.

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

Дата предложения



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

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

Площадь

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

Поправка на масштаб принимается по Справочнику оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 186, табл. 102

Таблица 102

		усредненные данные по России (арендные ставки)					
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00	

Физическое состояние помещений

Данный коэффициент принят по Справочнику оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 141

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1,00	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1,00

Назначение объекта

Таблица 133

		усредненные данные по России (арендные ставки)		
Класс качества		Аналог		
		А, А+	В, В+	С и ниже
Объект оценки	А, А+	1,00	1,25	1,43
	В, В+	0,80	1,00	1,14
	С и ниже	0,70	0,88	1,00

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

Расположение встроенного помещения в здании (этаж расположения)

Таблица 117

		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00



Источник информации: Справочнику оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Местоположение объекта

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов:

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

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

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

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

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г., имеется классификация типовых территориальных зон внутри города.

Таблица 6

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес- центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,66	0,80

Наличие отдельного входа



Отношение объекта офисно-торгового назначения без отдельного входа к аналогичному объекту с отдельным входом.. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020.Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 129

города с численностью менее 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,18
	отдельного входа нет	0,85	1,00

7.5. Основные выводы

Объект оценки расположен в г. Иваново Ивановской области.

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

Торг

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

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

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

Условия продажи

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

Передаваемые права.

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

Вид использования участка / зонирование

Категория земельного участка оказывает существенное влияние на стоимость земельного участка. Вид разрешенного использования земельного участка – это установленная в публичном порядке совокупность разрешенных параметров использования земельного участка.

Площадь

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



Местоположение объекта

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов. В качестве признаков, по которым может быть осуществлена классификация территорий города, может использоваться совокупность факторов, определяющих функциональный профиль соответствующей территории. При этом решающую роль играют различные сочетания промышленно-производственных, организационно-культурных, транспортных, оздоровительных, научно-производственных и некоторых других функций. Эти факторы оказывают наибольшее значение на цены земель и недвижимости территории.

8. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

8.1. Затратный подход

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

Сфера применения затратного подхода:

- оценка на рынках, которые характеризуются отсутствием достаточной информации для применения рыночного или доходного методов;
- оценка специализированных зданий (школ, больниц, вокзалов и т.п.);
- страхование;
- элементы затратного подхода используются также при исчислении установленных законодательством налогов и сборов, переоценке основных фондов и в некоторых других случаях.

Затратный метод оценки недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение стоимости участка земли;
- определение восстановительной стоимости или стоимости замещения зданий и сооружений;
- определение величины предпринимательского дохода;
- определение величины накопленного износа зданий и сооружений



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

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

8.2. Сравнительный подход (метод сравнения продаж)

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

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

Метод сравнения продаж при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

8.3. Доходный подход (метод капитализации доходов)

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

Данный подход как правило применяется для приносящей доход недвижимости (офисные, торговые, производственные и складские помещения), т.е. объектов в отношении которых



сложился рынок аренды (имеется достаточно объективной информации о сдаче в аренду и затратах, связанных с их содержанием).

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

8.4. Обоснование применяемых подходов

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

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (ФСО №7). Объект оценки представляет нежилое здание, на рынке представлена большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного подхода. Применение затратного подхода для подобных объектов предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке; определению рыночной стоимости прав на земельный участок, приходящийся на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний».

Соответственно Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а также в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержек типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.



9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

9.1. Расчет стоимости земельного участка

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

В качестве единицы сравнения была выбрана единица площади земельных участков – 1 квадратный метр.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения не является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данная единица сравнения не является удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

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

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

Определение рыночной стоимости земельного участка проводилось методом сравнения продаж.

В таблице 3 приведены предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Иваново со всеми доступными оценщику рыночными данными об объектах-аналогах.

Выбор аналогов для производства расчетов (табл. 5) основан на следующих предпосылках:

- В качестве объектов сравнения принимаются земельные участки, относящиеся к классу земель – под торгово-офисную застройку.
- Местоположение объекта сравнения максимально сопоставимо с местоположением объекта оценки

В качестве объектов-аналогов были взяты следующие объекты:



Параметр	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Жарова, 70/6	Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, ул. 10 Августа	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Варенцовой, 16
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под офисно-торговую застройку	под офисно-торговую застройку	под офисно-торговую застройку
Общая площадь, кв. м.	1000,0	2000,0	500,0
Коммуникации	электричество	электричество	электричество
Форма пользования землей	собственность	собственность	собственность
Дополнительные постройки, улучшения	нет	нет	нет
Дата предложения/продажи	апрель 2022 г.	апрель 2022 г.	апрель 2022 г.
Источник информации	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/246959504/	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/245495777/	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/169193285/
Стоимость объекта, руб.	12 000 000	26 000 000	10 000 000
Стоимость, руб./кв. м.	12 000	13 000	20 000

Определение поправок и порядок их внесения (обоснование корректировок приведено в п. 7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости)

Все объекты-аналоги имеют различные характеристики, поэтому при оценке рыночной стоимости оцениваемого земельного участка оценщик провел их корректировки. Характер и степень отличия аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

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

Корректировка на торг

Корректировка составила по «-5,5%» (0,945) к каждому аналогу.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Согласно рекомендациям п. 13 ФСО №1 в части достаточности и достоверности исходной информации, Оценщик уточнил информацию о дате продажи по телефонам, указанным в источниках информации. Все объявления актуальны на дату оценки, поправки не применяются.

Условия продажи Корректировка по данному фактору не вводилась.

Корректировка на имущественное право

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Поправки не применялись.

Корректировка на местоположение



Объект оценки и аналоги №1,2,3 расположены в районах города с одинаковой экономической привлекательностью, корректировки не вводились.

Корректировка на площадь

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого участка меньше, чем участка меньшей площади. Аналоги №1,3 и объект оценки по площади менее 1500 кв.м., корректировки не применялись. Аналог №2 в интервале 1500-3000 кв.м., поправка составила 1,15.

Корректировка на вид использования участка / зонирование

Подобранные объекты сравнения относятся к классу земель под офисно-торговую застройку, как и объект оценки. Внесение поправочных коэффициентов не требуется.

Корректировка на коммуникации

Поправки не применялись.

Корректировка на долю в праве¹

Участник общей долевой собственности вправе распоряжаться принадлежащей ему долей (продавать, дарить, отдавать в залог, завещать и т.д.). Согласия других участников общей долевой собственности при этом получать нет необходимости. Однако в соответствии со ст. 250 ГК РФ при продаже доли в общем имуществе, участники общей долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли. Важно отметить, что продажа доли участнику общей долевой собственности не дает преимущественного права другим участникам на приобретение такой доли.

При оценке долевой собственности на объекты недвижимости необходимо учитывать обесценение, обусловленное воздействием внешних правовых и организационно-экономических факторов.

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

В рамках правоотношений долевой собственности на недвижимое имущество правомочия владения, пользования долями не могут быть индивидуально реализованы участниками, а решаются участниками по соглашению между ними. Следовательно, целевое назначение недвижимого имущества в рамках долевой собственности может быть определено участниками только для одного вида деятельности.

В этой связи выбор партнера по созданию долевой собственности на недвижимое имущество предполагает прежде всего общность интересов, одинаковые или сходные виды деятельности, длительные и устойчивые партнерские отношения, а также другие обстоятельства, способствующие эффективному владению, пользованию и распоряжению долевой собственностью на недвижимое имущество.

На практике основной вопрос по оценке стоимости доли сводится к выбору одного из двух возможных вариантов оценки – линейной или нелинейной. Линейная оценка стоимости доли равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта. При нелинейной оценке стоимость доли определяется с учетом обесценения долевой собственности по сравнению с полным правом собственности. В настоящем отчете исходим из не линейной оценки доли как более простой и объективной. Нелинейная оценка в наибольшей степени соответствует стандарту рыночной стоимости, поскольку учитывает реальные условия рынка и мотивацию его участников. При этом рыночная стоимость доли будет ниже ее номинальной стоимости, рассчитанной исходя из стоимости всего объекта: Корректировка применена к каждому аналогу по 0,7.

¹<https://ocenshiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/%D0%9E%D0%91>



Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов

Согласованием (обобщением) скорректированных цен объектов-аналогов является последним и достаточно важным этапом сравнительного анализа. В процессе согласования оценщик анализирует полученные показатели и сводит их к диапазону значений или одной величине.

При определении стоимости сравнительным подходом составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщик распределяет веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок и обосновывает их согласно ФСО.

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

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

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

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

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

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

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

формулу: $CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}$ σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

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

Корректировка объектов-аналогов представлена в Таблице 6

Таблица 6

Параметр	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена 1 кв. м., рублей	12000,00	13000,00	20000,00
Поправка на цену предложения	0,945	0,945	0,945
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	11340,00	12285,00	18900,00
Поправка на дату предложения	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	11340,00	12285,00	18900,00
Поправка на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	11340,00	12285,00	18900,00
Поправка на площадь, кв.м	1,00	1,15	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	11340,00	14127,75	18900,00
Поправка на назначение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	11340,00	14127,75	18900,00



Поправка на форму владения землей	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	11340,00	14127,75	18900,00
Поправка на наличие коммуникаций (электроснабжения, газа, водоснабжения и канализации)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	11340,00	14127,75	18900,00
Корректировка на долю в праве	0,70	0,70	0,70
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	7938,00	9889,43	13230,00
Суммарная корректировка	35,50%	50,50%	35,50%
1/(Квал+1)	0,7380	0,6645	0,7380
Коэффициент вариации 25,85%	Величина коэффициента вариации до 33%		
Удельные веса	0,3448	0,3104	0,3448
Средняя цена 1 кв.м, руб.	10368,40		

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

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

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

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, составило 25,85%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Рыночная стоимость доли земельного участка составляет: $210,0 \times 10368,40 = 2\,177\,364$ руб.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка по состоянию на дату оценки, составляет 2 177 364 руб.

9.1.2.Определение рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж)

Расчет рыночной стоимости части нежилого здания площадью 109,0 кв.м.

Характеристика объектов-аналогов представлена ниже:

Таблица 7

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Ивановская область, Иваново, ул. Карла Маркса, 60/57	Ивановская область, Иваново, пр-кт Ленина, 102	Ивановская область, Иваново, Шереметевский пр-кт, 153стр2
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Текущее использование	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Общая площадь, кв. м.	104	154,4	180
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Этаж	1	1	1
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть



Дата предложения/продажи	апрель 2022 г.	апрель 2022 г.	апрель 2022 г.
Источник информации	https://cre.mirkvartir.ru/246761276/	https://cre.mirkvartir.ru/281812242/	https://cre.mirkvartir.ru/267746909/
Стоимость объекта, руб.	8000000	9500000	13800000
Цена 1 кв.м. аналога, руб.	76 923,08	61 528,50	76 666,67

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

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

Учтены денежные и процентные поправки.

Скорректированная цена Цеп_i единицы сравнения после учета *i* - й по счету процентной поправки вычисляется по формуле:

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

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

Пеп_i - величина *i* - ой процентной поправки.

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

Скорректированная цена Цед_i единицы сравнения после введения *i* - ой денежной поправки вычисляется по формуле:

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

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

Пед_i - величина *i* - ой денежной поправки.

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

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

Корректировка на цену предложения

По мнению оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. При оценке методом сравнения продаж цена предложения уменьшена на величину 15,6% .

Корректировка на дату выставления на дату продажи

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на местоположение

Поправка не применялась.

Корректировка на назначение

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

Корректировка на площадь



Объект оценки и аналог №1 входят в диапазон площади 20-125 кв.м, поэтому корректировка не вводилась. Аналоги №2,3 в интервале 125-300 кв.м., поправка составила 1,15.

Корректировка на состояние

Объект оценки и аналоги №1,2,3 в удовлетворительном состоянии, поправки не вводились.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки и аналоги имеют отдельный вход с улицы, поправки не применялись.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка объектов-аналогов представлена в Таблице 8

Таблица 8

Параметр	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог №3
Цена 1 кв. м., рублей	76923,08	61528,50	76666,67
Поправка на цену предложения	0,844	0,844	0,844
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	64923,08	51930,05	64706,67
Поправка на дату предложения	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	64923,08	51930,05	64706,67
Поправка на условия продажи	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	64923,08	51930,05	64706,67
Поправка на назначение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	64923,08	51930,05	64706,67
Поправка на площадь	1,00	1,15	1,15
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	64923,08	59719,56	74412,67
Поправка на этаж	1,00	1,00	1,00



Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	64923,08	59719,56	74412,67
Поправка на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	64923,08	59719,56	74412,67
Поправка на состояние	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	64923,08	59719,56	74412,67
Суммарная корректировка	15,60%	30,60%	30,60%
1/(Квал+1)	0,8651	0,7657	0,7657
Весовой коэффициент	2,4923	0,31950	0,31950
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>11%</i>	<i>Величина коэффициента вариации до 20%</i>	
Стоимость 1 кв.м., руб.	66 292,48		
Рыночная стоимость оцениваемого помещения, общей площадью 109 кв.м. на дату оценки, руб.	7 225 880,32		

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

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

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

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, составило 11%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Рыночная стоимость оцениваемой части нежилого здания , площадью 109,0 кв.м. дату оценки, составила: 7 225 880,32 рублей.

На основании приведенных в отчете исследований, анализа и расчетов оценщик заключает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, на дату оценки составляет 7 225 880,32 руб.

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

9.2.1. Определение ставки арендной платы

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

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

Предложения по арендным ставкам приведены в табл. 10

Таблица 10

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, просп. Лени-	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, просп.	Ивановская область, Иваново, пр-кт Ленина, 62а



	на, 34	Ленина, 11	
Назначение	нежилое	офисно-торговое	офисно-торговое
Общая площадь, кв. м.	55	108	65
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	все	все	все
Дата предложения/продажи	апрель 2022 г.	апрель 2022 г.	апрель 2022 г.
Источник информации	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/258783548/	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/264982135/	https://arendacre.mirkvartir.ru/283313739/
Стоимость объекта, руб./кВ.м.	818,18	800,00	615,38

Расчет рыночной стоимости аренды нежилого помещения

Корректировка объектов-аналогов представлена в табл. 11а

Таблица 11а

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена 1 кв. м., рублей	818,18	800,00	615,38
Поправка на цену предложения	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	777,27	760,00	584,62
Поправка на этаж расположения	1,00	1,00	1,29
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	777,27	760,00	754,15
Поправка на площадь	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	777,27	760,00	754,15
Суммарная корректировка	0,950	0,950	1,226
Цена 1 кв. м., рублей	764,0		

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

Корректировка на цену предложения

По мнению оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. При оценке методом сравнения продаж цена предложения уменьшена на величину -5% (0,95).

Корректировка на дату выставления на дату продажи

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на назначение

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

Корректировка на этаж

Объект оценки и аналоги №1,2 расположены на первых этажах. Аналог № 3 – цоколь, поправка составила 1,29.

Корректировка на состояние

Объект оценки и аналоги находятся в удовлетворительном состоянии.

Корректировка на местоположение Объект оценки и аналоги №1,2,3 находятся в историческом центре города (I группа районов города), поправки не применялись.

Корректировка на площадь

Объект оценки и аналоги №1,2,3 в интервале 50-125 кв.м.

Корректировка на наличие отдельного входа



Объект оценки и Аналоги №1,2,3 с отдельным входом, поправки не применялись.

Таким образом, арендная ставка нежилого помещения составила 764,0 руб./кв.м. принята в дальнейших расчетах. Ставка включает НДС и не включает оплату коммунальных услуг.

9.2.2. Определение потенциального валового дохода

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

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

Расчет ПВД производится по формуле:

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

A – ставка арендной платы, руб.;

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м

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

9.2.3. Определение эффективного валового дохода (ЭВД)

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

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

Потери от недозагрузки принят на основании Справочника оценщика недвижимости-2020 Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г, 8 Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду. Размер скидки составил 7,2%.

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	12,0%	6,7% 17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,6% 18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	5,6% 16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2% 15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2% 17,7%

Расчет операционных расходов

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

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

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

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



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

Расчет величины операционных расходов для оцениваемого объекта принят в размере 7,3% от потенциального валового дохода (Справочник оценщика недвижимости- Справочника оценщика недвижимости-2020 Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г Процент операционных расходов. Активный рынок).

Таблица 23

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	10,5%	7,1%	13,8%
2. Торговые объекты	11,3%	7,9%	14,8%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	7,3%	14,0%

9.3.4. Определение чистого операционного дохода (ЧОД).

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

Расчет ЧОД производится по формуле:

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

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

П₃ – потери от недозагрузки помещений, руб./год

ЭВД – эффективный валовой доход, руб./год

Р₀ – операционные расходы, руб./год

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

Таблица 12

Показатель	Ед. изм.	примечания	нежилое помещение площадью 109,0 кв.м.
Арендная ставка	руб./кв.м		764,00
Срок	мес.		12,00
Площадь помещений, сдаваемых в аренду	кв.м		109,00
Прибыль, полученная от сдачи в аренду за год	руб.		999 312,00
Определение потенциального валового дохода			
Рыночная аренда	руб.		999 312
Прочие доходы	руб.		0
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб.		999 312
Определение действительного валового дохода			
Потери от незанятости и при сборе арендной платы	руб.	7,2% от ПВД	71 950
Действительный валовой доход (ДВД)	руб.	ПВД - потери	927 362
Определение величины операционных расходов			
Операционные расходы (ОР)	руб.	7,3% от ПВД	72 949,78
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	ДВД - ОР	854 412

9.3.5. Расчет ставки капитализации

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

- дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денеж-



ных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,

- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект,

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

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

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

$$k = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала

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

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

R_f – безрисковая ставка,

r_a – риск вложений в объект,

r_l – риск за низкую ликвидность,

r_u – риск инвестиционного менеджмента.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован метод кумулятивного построения. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Для определения значения безрисковой ставки оценщик использовал значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки со сроком погашения 20.0 лет. Источник информации Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

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

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

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

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую

компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

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

Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный					1						
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный				1							
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный			1								
Ускоренный износ объекта оценки	Статичный			1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	Динамичный				1							
Криминогенные факторы	Динамичный				1							
Финансовые проверки	Динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1										
Количество наблюдений		3	0	2	4	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	4	12	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	20											
Количество факторов	10											
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	2,0											

Источник: расчеты Оценщика

Премия за риск вложения в данный объект оценки

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

13) Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой. При оценке потенциала объекта и рискованности вложения в него денежных средств необходимо рассмотреть вопрос о возможности обеспечения его всеми видами инженерных коммуникаций, в том числе водо-



снабжением, отоплением, электроснабжением, телефонной связью и др. Чем выше риск возможности неполучения какого-либо вида благоустройства, тем выше расценивается риск вложения в объект оценки.

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

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

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

$$P=R_0*X/12, \text{ где:}$$

P – поправка на низкую ликвидность;

R₀ – безрисковая ставка дохода;

X – средний срок экспозиции аналогичных объектов недвижимости на рынке (3 мес.);

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартные величины разумно долгого срока экспозиции представлены в разделе «Основные понятия и терминология». В соответствии с принятой градацией ликвидность Объекта оценки определена как «Выше средней», за разумно долгий срок экспозиции для оцениваемого Объекта оценки оценщик принял 2 месяца.

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

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является квартира. Квартира, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение ее эксплуатации, в связи с чем, Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

Расчет ставки дисконтирования, определенной методом суммирования, приведен в следующей таблице 14:

Таблица 14

Фактор	Значение, %
Условно безрисковая ставка, %	10,42
Премия за риск инвестирования в оцениваемый актив, %	2,0
Премия за низкую ликвидность, %	1,74
Поправка на инвестиционный менеджмент, %	1,0
Ставка дисконтирования, %	15,16

Расчет нормы возврата капитала

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

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

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

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

Определим срок экономической жизни объекта оценки.

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

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

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

- Принятые в настоящее время нормативный срок службы жилых зданий (объект оценки расположен в кирпичном нежилом здании) составляет 150¹ лет.

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

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

- оставшийся срок службы на дату оценки (год возведения ориентировочно 2002²) составляет 130 лет, таким образом, норма возврата капитала, рассчитанная по методу Ринга, составит: $1/130 = 0,007$. Для расчетов принимаем величину, равную 0,7%.

Таким образом, ставка капитализации будет равна:

$$15,16 + 0,7 = 15,86 \%$$

9.3.6. Итоговый расчет рыночной стоимости доходным подходом

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

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость объекта,

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта,

k – коэффициент капитализации,

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

¹ Срок службы <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniy/>

² Технический паспорт



Таблица 15

Показатель	обозначение	Часть нежилого здания площадью 109 кв.м.
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД	854 412
Ставка капитализации, %	К	15,86
Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Скап = ЧОД /Ккап	5 387 212

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

Рыночная стоимость части нежилого здания площадью 109кв.м. на дату оценки, руб.	5 387 212,00 руб.
---	-------------------

На основании приведенных в отчете исследований, анализа и расчетов оценщик заключает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная доходным подходом, на дату оценки составляет 5 048 748,00 руб.

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

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объектов ценки (таблица 16,17).

Таблица 16

<i>Часть нежилого здания , наименование: нежилое помещение</i>	
<i>Метод оценки</i>	<i>Стоимость, руб.</i>
Затратный подход	<i>не применялся</i>
Сравнительный подход	<i>7 225 880</i>
Доходный подход	<i>5 387 212</i>

Таблица 17

<i>доля в праве 35/100 на земельный участок, кад. № 37:24:020139:44</i>	
<i>Метод оценки</i>	<i>Стоимость, руб.</i>
Затратный подход	<i>не применялся</i>
Сравнительный подход	<i>2 177 364</i>
Доходный подход	<i>не применялся</i>

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

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

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

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

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



недвижимого имущества.

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

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

Таблица 18

Часть нежилого здания , наименование: нежилое помещение			
Метод оценки	Полученная стоимость, руб.	Удельный вес	Вклад в стоимость, руб.
Затратный подход	<i>не применялся</i>	0%	0
Сравнительный подход	7 225 880	50%	3 612 940
Доходный подход	5 387 212	50%	2 693 606
ИТОГО:			6 306 546
Итого (округленно):			6 307 000

Таблица 19

доля в праве 35/100 на земельный участок, кад. № 37:24:020139:44			
Метод оценки	Полученная стоимость, руб.	Удельный вес	Вклад в стоимость, руб.
Затратный подход	<i>не применялся</i>	0%	0
Сравнительный подход	2 177 364	100%	2 177 364
Доходный подход	<i>не применялся</i>	0%	0
ИТОГО:			2 177 364
Итого (округленно):			2 177 000

Итоговое заключение о величине стоимости (результаты оценки)

Рыночная стоимость объектов оценки , по состоянию на дату оценки, с учетом ограничений и допущений, с учетом округления, составляет:

8 484 000 (восемь миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе :

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
- часть нежилого здания , наименование: нежилое помещение, 1-этажный, площадью 109 кв.м, адрес: Ивановская область, г. Иваново, ул. Карла Маркса, д. 1, пом. 1,2,3,4,5,8.	6 307 000
- доля в праве 35/100 на земельный участок, кад. № 37:24:020139:44, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного ис-пользования: Под нежилое здание(магазин), площадь 600,00 кв. м., адрес: Ивановская область, город Иваново, улица Карла Маркса, д. 1 (ли-тер А)	2 177 000

Оценщик

Шмелева И.Н.

Директор ООО «ВАШ Эксперт»

Норикова Н.Н.





11. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1. Документы на объект оценки

Приложение № 2. Фотографии объекта оценки

Приложение № 3. Объявления о продаже аналогичных объектов

Приложение № 4. Документы оценщика

Приложение №1. Документы на объект оценки

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.04.2022, поступившего на рассмотрение 15.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56537888			
Кадастровый номер:	37-24-020139-42		
Номер кадастрового квартала:	37-24-020139		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 37-37-01/230/2007-336		
Местоположение:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Кара Маркса, д. 1, пом. 1.2.3.4.5.8		
Площадь:	109		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	часть нежилого здания (литер А, общей площадью 310,5 кв.м.), представляющая нежилые помещения 1 этажа №№1,2,3,4,5,8, согласно поэтажного плана строения, выполненного Ивановским филиалом ФГУП "Ростехинформация"		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	556434 1		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37-24-020139-28		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56537888			
Кадастровый номер:	37-24-020139-42		
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют		
Получатель выписки:	Баева Мария Вячеславовна		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56537888			
Кадастровый номер:		37:24:020139:42	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Матвеевский Андрей Алексеевич, 15.07.1991, гор. Иваново, Российская Федерация, СНИЛС 155-057-936 75 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 24 11 №593590, выдан 05.12.2011, отделом УФМС России по Ивановской области во Фрунзенском районе гор. Иваново Ивановская область, г.Иваново, ул.Рафаловская, д.36, кв.18
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 37:24:020139:42-37/001/2017-1 31.03.2017 16:26:54
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		21.02.2022 15:06:58
	номер государственной регистрации:		37:24:020139:42-37/073/2022-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 344600392/3704, выдан 18.02.2022, Фрунзенское РОСП г. Иваново УФССП России по Ивановской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56537888			
Кадастровый номер:		37:24:020139:42	
4.2	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		14.10.2021 09:39:18
	номер государственной регистрации:		37:24:020139:42-37/073/2021-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не устанавливается
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 316662518/3704, выдан 12.10.2021, Фрунзенское РОСП г. Иваново УФССП России по Ивановской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.3	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		31.03.2021 10:17:57
	номер государственной регистрации:		37:24:020139:42-37/073/2021-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 273902069/3704, выдан 30.03.2021, Фрунзенское РОСП г. Иваново УФССП России по Ивановской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2-5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56537888			
Кадастровый номер:		37.24.020139.42	
4.4	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	31.03.2017 16:26:59	
	номер государственной регистрации:	37.24.020139.42-37/001/2017-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.01.2011 по 25.01.2020 с 19.01.2011 по 25.01.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Криббанк", ИНН: 3728018834, ОГРН: 1023700007407	
	основание государственной регистрации:	Соглашение от 30.12.2013 о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества №289-10/И-2 от 20.12.2010, выдан 30.12.2013, дата государственной регистрации: 15.01.2014, номер государственной регистрации: 37-37-01/361/2013-281	
		Соглашение о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества №289-10/И-2, выдан 25.09.2014, дата государственной регистрации: 07.10.2014, номер государственной регистрации: 37-37-01/263/2014-553	
		Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 23.12.2014	
		Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 23.12.2014	
		Соглашение от 13.01.2015 о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества №28910/И-2, выдан 20.12.2010, дата государственной регистрации: 12.05.2015, номер государственной регистрации: 37-37/001-37/011/001/2015-1686/1	
	Соглашение от 15.05.2015 о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества № 289-10/И-2 от 20.12.2010 г., выдан 15.05.2015, дата государственной регистрации: 27.05.2015, номер государственной регистрации: 37-37/001-37/011/005/2015-3258/1		
	Договор залога недвижимого имущества, № 289-10/И-2, выдан 20.12.2010, дата государственной регистрации: 19.01.2011, номер государственной регистрации: 37-37-01/284/2010-492		
	Соглашение от 14.07.2011 о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества №289-10/И-2 от 20.12.2010 г., выдан 14.07.2011, дата государственной регистрации: 09.08.2011, номер государственной регистрации: 37-37-01/176/2011-524		

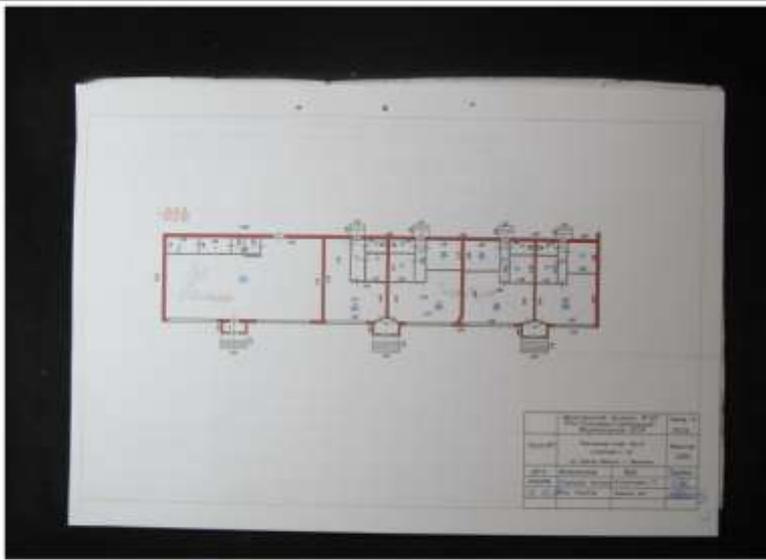
полное наименование должности			подпись			инициалы, фамилия			
Лист 6									
Помещение									
вид объекта недвижимости									
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2-5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8						
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56537888									
Кадастровый номер:		37.24.020139.42							
4.5		Соглашение от 18.07.2012 о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества № 289-10/И-2, выдан 20.12.2010, дата государственной регистрации: 24.07.2012, номер государственной регистрации: 37-37-01/173/2012-672							
		Соглашение от 27.12.2012 о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества № 289-10/И-2, выдан 20.12.2010, дата государственной регистрации: 14.01.2013, номер государственной регистрации: 37-37-01/323/2012-225							
		Соглашение от 20.02.2013 о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества №289-10/И-1, выдан 20.12.2010, дата государственной регистрации: 26.02.2013, номер государственной регистрации: 37-37-01/130/2013-022							
		Соглашение о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества №289-10/И-2 от 20 декабря 2010 года, выдан 30.04.2013, дата государственной регистрации: 15.05.2013, номер государственной регистрации: 37-37-01/172/2013-594							
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют						
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют						
		вид:	Ипотека в силу закона						
		дата государственной регистрации:	31.03.2017 16:26:58						
		номер государственной регистрации:	37.24.020139.42-37/001/2017-3						
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.03.2017 с 31.03.2017 до полного расчета						
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Мар", ИНН: 3728000629, ОГРН: 1033700053837							
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, выдан 21.03.2017							
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют							
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют							
полное наименование должности			подпись			инициалы, фамилия			
			М.П.						

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 8	
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56537888	
Кадастровый номер:	37:24:020139-42
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заклещенные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М П	

Раздел 8 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 8	
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56537888	
Кадастровый номер: 37:24:020139-42	Номер этажа (этажей): 1
	
Масштаб 1	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.04.2022, поступившего на рассмотрение 15.04.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 21
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56538109			
Кадастровый номер:	37:24:020139:44		
Номер кадастрового квартала:	37:24:020139		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.08.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ивановская область, город Иваново, улица Карла Маркса, д. 1 (литер А)		
Площадь:	600 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб.:	3285690		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37:24:020139:28		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под нежилые здания (магazine)		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 21
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56538109			
Кадастровый номер:	37:24:020139:44		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют		
Получатель выписки:	Баева Мария Вячеславовна		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 21
15.04.2022г. № КУВН-001/2022-56538109			
Кадастровый номер:		37:24:020139:44	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Матвеевский Андрей Алексеевич, 15.07.1991, гор. Иваново, Российская Федерация, СНИЛС 155-057-936 75 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 24 11 №593590, выдан 05.12.2011, отделом УФМС России по Ивановской области во Фрунзенском районе гор. Иваново Ивановская область, г.Иваново, ул.Рабфаковская, д.36, кв.18
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 35/100 37:24:020139:44-37/001/2017-1 31.03.2017 16:28:59
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		21.02.2022 15:06:58
	номер государственной регистрации:		37:24:020139:44-37/073/2022-42
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 344600392/3704, выдан 18.02.2022, Фрунзенское РОСП г.Иваново УФССП России по Ивановской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 21
15.04.2022г. № КУВН-001/2022-56538109			
Кадастровый номер:		37:24:020139:44	
4.2	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		14.10.2021 09:39:18
	номер государственной регистрации:		37:24:020139:44-37/073/2021-35
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 316662518/3704, выдан 12.10.2021, Фрунзенское РОСП г.Иваново УФССП России по Ивановской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.3	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		31.03.2021 10:17:57
	номер государственной регистрации:		37:24:020139:44-37/073/2021-28
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 273902069/3704, выдан 30.03.2021, Фрунзенское РОСП г.Иваново УФССП России по Ивановской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 21	
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56538109	
Кадастровый номер:	37:24:020139:44
4.4	<p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 31.03.2017 16:29:27</p> <p>номер государственной регистрации: 37:24:020139:44-37/001/2017-9</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 19.01.2011 по 25.01.2020 с 19.01.2011 по 25.01.2020</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерный коммерческий банк "Кранбанк" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 3728018834, ОГРН: 1023700007407</p> <p>основание государственной регистрации: Соглашение от 30.12.2013 о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества №289-10/И-2 от 20.12.2010, выдан 30.12.2013, дата государственной регистрации: 15.01.2014, номер государственной регистрации: 37-37-01/361/2013-281</p> <p>Соглашение о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества №289-10/И-2, выдан 25.09.2014, дата государственной регистрации: 07.10.2014, номер государственной регистрации: 37-37-01/263/2014-553</p> <p>Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 23.12.2014</p> <p>Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 23.12.2014</p> <p>Соглашение от 13.01.2015 о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества №28910/И-2, выдан 20.12.2010, дата государственной регистрации: 12.05.2015, номер государственной регистрации: 37-37/001-37/011/001/2015-1686/1</p> <p>Соглашение от 15.05.2015 о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества № 289-10/И-2 от 20.12.2010 г., выдан 15.05.2015, дата государственной регистрации: 27.05.2015, номер государственной регистрации: 37-37/001-37/011/005/2015-3258/1</p> <p>Договор залога недвижимого имущества, № 289-10/И-2, выдан 20.12.2010, дата государственной регистрации: 19.01.2011, номер государственной регистрации: 37-37-01/284/2010-492</p> <p>Соглашение от 14.07.2011 о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества №289-10/И-2 от 20.12.2010 г., выдан 14.07.2011, дата государственной регистрации: 09.08.2011, номер государственной регистрации: 37-37-01/176/2011-524</p>

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 21	
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56538109	
Кадастровый номер:	37:24:020139:44
	<p>Соглашение от 18.07.2012 о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества № 289-10/И-2, выдан 20.12.2010, дата государственной регистрации: 24.07.2012, номер государственной регистрации: 37-37-01/173/2012-672</p> <p>Соглашение от 27.12.2012 о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества № 289-10/И-2, выдан 20.12.2010, дата государственной регистрации: 14.01.2013, номер государственной регистрации: 37-37-01/323/2012-225</p> <p>Соглашение от 20.02.2013 о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества №289-10/И-1, выдан 20.12.2010, дата государственной регистрации: 26.02.2013, номер государственной регистрации: 37-37-01/130/2013-022</p> <p>Соглашение о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества №289-10/И-2 от 20 декабря 2010 года, выдан 30.04.2013, дата государственной регистрации: 15.05.2013, номер государственной регистрации: 37-37-01/172/2013-594</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>
4.5	<p>вид: Ипотека в силу закона</p> <p>дата государственной регистрации: 31.03.2017 16:29:02</p> <p>номер государственной регистрации: 37:24:020139:44-37/001/2017-3</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 31.03.2017 с 31.03.2017 до полного расчета</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Мир", ИНН: 3728000629, ОГРН: 1033700053837</p> <p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимости, выдан 21.03.2017</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 21
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56538109			
Кадастровый номер:		37:24:020139:44	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Гюсмамедов Абулфат Балшич, 08.01.1970, г.Амсия, Амсиского района Армения, Российская Федерация, СНИЛС 118-503-259 39 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 24 14 №756741, выдан 20.01.2015, Отделом УФМС России по Ивановской области во Фрунзенском районе г.Иваново Ивановская область, Ивановский район, д.Нашшево, ул.Ивановская, д.23
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 65/100 37-37-01/318/2014-652 18.12.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		17.02.2022 09:00:37
	номер государственной регистрации:		37:24:020139:44-37/073/2022-41
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 343998355/3704, выдан 16.02.2022, Фрунзенское РОСП г.Иваново УФССП России по Ивановской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 21
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56538109			
Кадастровый номер:		37:24:020139:44	
4.2	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		10.12.2021 13:36:01
	номер государственной регистрации:		37:24:020139:44-37/073/2021-40
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 196030977/3708, выдан 09.12.2021, Ивановское МОСПУ Управление Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.3	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		06.12.2021 15:09:58
	номер государственной регистрации:		37:24:020139:44-37/073/2021-39
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 195411508/3708, выдан 03.12.2021, Ивановское МОСПУ Управление Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 21
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56538109			
Кадастровый номер:		37:24:020139:44	
4.4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	06.12.2021 15:05:54	
	номер государственной регистрации:	37:24:020139:44-37/073/2021-38	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 195413077/3708, выдан 03.12.2021, Ивановское МОСПУправления Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
4.5	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	06.12.2021 14:59:06	
	номер государственной регистрации:	37:24:020139:44-37/073/2021-37	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 195412108/3708, выдан 03.12.2021, Ивановское МОСПУправления Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 21
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56538109			
Кадастровый номер:		37:24:020139:44	
4.6	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	06.12.2021 11:42:05	
	номер государственной регистрации:	37:24:020139:44-37/073/2021-36	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 195412218/3708, выдан 03.12.2021, Ивановское МОСПУправления Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
4.7	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	29.09.2021 13:43:53	
	номер государственной регистрации:	37:24:020139:44-37/073/2021-34	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 187253711/3708, выдан 21.09.2021, Ивановское МОСПУправления Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 21
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56538109			
Кадастровый номер:		37:24:020139:44	
4.12.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	25.03.2021 13:53:15	
	номер государственной регистрации:	37:24:020139:44-37/073/2021-25	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 164386209/3708, выдан 22.03.2021, Ивановское МОСПУ Управления Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.13.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.11.2020 17:03:14	
	номер государственной регистрации:	37:24:020139:44-37/073/2020-22	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 150418823/3708, выдан 17.11.2020, Ивановское МОСПУ УФССП России по Ивановской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 21
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56538109			
Кадастровый номер:		37:24:020139:44	
4.14.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.11.2020 15:53:07	
	номер государственной регистрации:	37:24:020139:44-37/073/2020-21	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 150418905/3708, выдан 17.11.2020, Ивановское МОСПУ УФССП России по Ивановской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.15.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	08.10.2020 13:25:03	
	номер государственной регистрации:	37:24:020139:44-37/073/2020-19	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 146083616/3708, выдан 06.10.2020, Ивановское МОСПУ Управления Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 21	
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56538109	
Кадастровый номер: 37:24:020139:44	
4.16	вид: Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации: 08.10.2020 11:34:35
	номер государственной регистрации: 37:24:020139:44-37/073/2020-18
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено
	основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 146083355/3708, выдан 06.10.2020, Ивановское МОСП УФССП по Ивановской области
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют	
4.17	вид: Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации: 08.10.2020 11:22:04
	номер государственной регистрации: 37:24:020139:44-37/073/2020-17
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено
	основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 146081830/3708, выдан 06.10.2020, Ивановское МОСП Управления Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 21	
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56538109	
Кадастровый номер: 37:24:020139:44	
4.18	вид: Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации: 07.10.2020 15:48:27
	номер государственной регистрации: 37:24:020139:44-37/073/2020-16
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено
	основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 146085054/3708, выдан 06.10.2020, Ивановское МОСП Управления Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют	
4.19	вид: Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации: 10.09.2019 16:48:17
	номер государственной регистрации: 37:24:020139:44-37/073/2019-15
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено
	основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 173565491/3704, выдан 29.08.2019, Фрунзенский РОСП г. Иванова УФССП по Ивановской области
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 21	
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56538109	
Кадастровый номер:	37:24:020139:44
4.20	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 29.01.2019 11:39:15
	номер государственной регистрации: 37:24:020139:44:37/073/2019-14
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 29.01.2019 с даты фактического предоставления кредита по 07.12.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302, ОГРН: 1027739326449
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке, № SE0111/1P1, выдан 24.01.2019 Документ нотариально удостоверен: 24.01.2019 нотариусом Ивановского городского нотариального округа Кабгородова Е.В. 37/41-н/37-2019-2-65
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об упрощенном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Закладные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правовитязанна и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 16
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 21	
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56538109	
Кадастровый номер:	37:24:020139:44
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 21
15.04.2022г. № КУВН-001/2022-56538109			
Кадастровый номер:		37:24-020139:44	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300	Условные обозначения		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 21	
15.04.2022г. № КУВН-001/2022-56538109							
Кадастровый номер:				37:24-020139:44			
Описание местоположения границы земельного участка							
№ п/п	Номер точки началь ная	Номер точки конечи ая	Дирекционный и угол	Горизонтальное протяжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	83°39.2	19.9	данные отсутствуют	37:24-000000-4074	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	173°41.9	4.92	данные отсутствуют	37:24-020139:49	Ивановская область, г.Иваново, ул.Ташкентская, д.83А, кв.14
3	1.1.3	1.1.4	83°38.2	24.18	данные отсутствуют	37:24-020139:49	Ивановская область, г.Иваново, ул.Ташкентская, д.83А, кв.14
4	1.1.4	1.1.5	171°15.4	12.43	данные отсутствуют	37:24-020139:49	Ивановская область, г.Иваново, ул.Ташкентская, д.83А, кв.14
5	1.1.5	1.1.6	264°5.8	42.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	352°31.7	2.46	данные отсутствуют	37:24-020139:2	Ивановская область, г.Иваново, ул.Полка Нормандия- Неман, д.83, кор.2, кв.14
7	1.1.7	1.1.8	354°22.2	8.46	данные отсутствуют	37:24-020139:2	Ивановская область, г.Иваново, ул.Полка Нормандия- Неман, д.83, кор.2, кв.14
8	1.1.8	1.1.9	352°30.2	4.6	данные отсутствуют	37:24-020139:2	Ивановская область, г.Иваново, ул.Полка Нормандия- Неман, д.83, кор.2, кв.14
9	1.1.9	1.1.1	294°47.3	2.89	данные отсутствуют	37:24-020139:2	Ивановская область, г.Иваново, ул.Полка Нормандия- Неман, д.83, кор.2, кв.14

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 21				
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56538109				
Кадастровый номер:		37:24:020139:44		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат Ижевско				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	2503.25	-519.74	-	-
2	2505.45	-499.96	-	-
3	2500.56	-499.42	-	-
4	2503.24	-475.39	-	-
5	2490.95	-473.5	-	-
6	2486.62	-515.37	-	-
7	2489.06	-515.69	-	-
8	2497.48	-516.52	-	-
9	2502.04	-517.12	-	-
1	2503.25	-519.74	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральное государственное учреждение
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»
Федеральное БТИ
Ивановский филиал ФГУП «Регистрация, кадастр и картография» - Федеральное БТИ»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Здание
Торговое

Адрес (местонахождение) объекта учета:

Идентификатор	070002		
Субъект Российской Федерации	Ивановская область		
Район	Октябрьский		
Муниципальное образование	тип	городской округ	Ивановский филиал ФГУП «Регистрация, кадастр и картография» - Федеральное БТИ»
	наименование	Иваново	
Высотный этаж	тип	этаж	Постановка на технический учет объектов кадастрового учета
	наименование	Иваново	
Улица (проект, переулок и т.д.)	тип	улица	Дата 14 марта 2015г.
	наименование	Королева Марко	
Винер код	1		
Винер код региона	Ивановская область		
Винер код страны	Россия		
Литера	А		
Иное значение местонахождения	ИПСОЛНИТЕЛЬ Смирнов С.А.		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в БТИ

Идентификационный номер	74-001-002-0001-12-01-0100
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРООН)

Наименование учетного органа	
Идентификационный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРООН	

Паспорт составлен на основании № _____ от _____ октября 2010 года

Руководитель (уполномоченное лицо) БТИ _____ (Королева И.А.)

IV. Общие сведения

Назначение: Нажилое

Использование: Торговое

Количество мест (мощности):

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

Примечание:

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)
А	Торговое	42,21*8,30 +1,05*2,40 +1,02*2,48 +1,03*2,40	357,9	2,82	1009
а1	входная площадка	2,40*1,37	3,3		
а2	входная площадка	2,48*1,51	3,7		
а3	входная площадка	2,40*1,35	3,2		
а4	входная площадка	1,10*1,37	1,5		
а5	входная площадка	1,10*1,37	1,5		
а6	входная площадка	1,10*1,37	1,5		
а7	входная площадка	1,10*1,37	1,5		

VI. Описание конструктивных элементов и их технического состояния

Литера А Год постройки 2002 Число этажей 1

Группа капитальности а Вид инженерной отделки штукатурка

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (качество, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (оценки, трещины, вмятины и т.д.)	Удельный вес по объёму	Плотность в зависимости от материала, %	Удельный вес в зависимости от материала, %	Техническое состояние				
										класс в %	
										по качеству	по прочности
1	Полы	Линолеум	хорошо	9	1	9	10	0,9			
2	Стены	штукатурка	хорошо	20	1	20	10	2			
3	Перегородки	Д-А 100мм									
4	Гипсокартон										
	Перегородки	деревянные	хорошо	14	1	14	10	1,4			
	перегородки	металлические	хорошо	15	1	15	10	1,5			
5	Ванна	сталь	хорошо								
6	Печи	штукатурка	хорошо	10	1	10	10	1			
7	Прокаты										
	Прокаты	10% по площади	хорошо	5	1	5	10	0,5			
	Прокаты	штукатурка	хорошо								
8	Стеклопакеты	двухкамерные									
9	Система вентиляции										
	Система	от ТЭЦ									
	Вентилятор	центробежный									
	Машина	автоматическая									
	Гидроизоляция	от ТЭЦ	хорошо	11	1	11	10	1,1			
	Двухкамерные										
	Телефон	двухкамерный									
	Вентиляция	двухкамерная									
10	Техническая	штукатурка	хорошо	7	1	7	10	0,7			
	Итого:					100	10				

% класса по формуле: % класса / (гр.3 / удельный вес гр.2) * 100

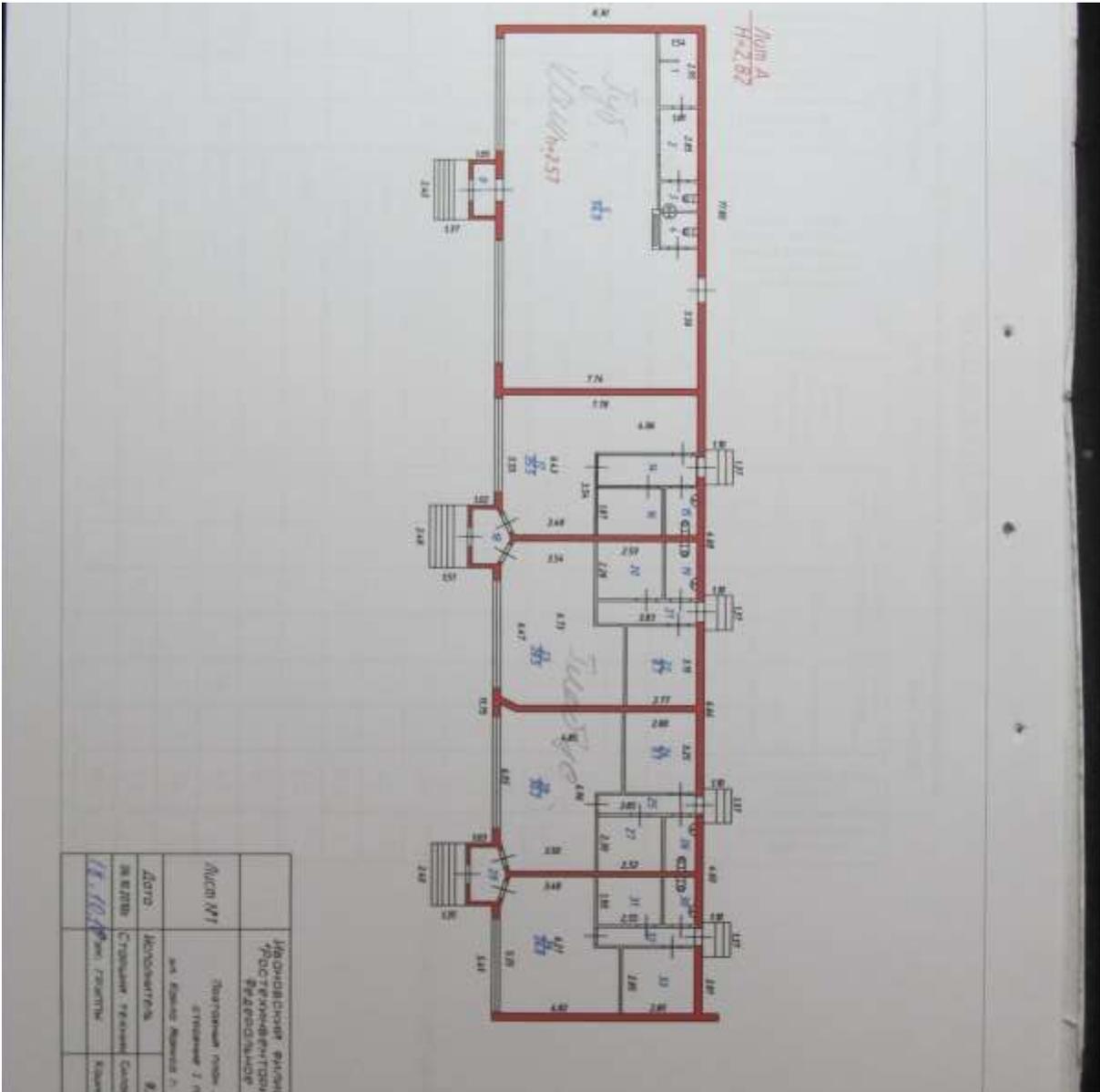
10 %

IX. Техническое описание пристрой и других частей здания

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Бетон	Удельный вес по таблице	Получено	Удельный вес в натуральном	Плиты		Удельный вес в натуральном	Дерево	Удельный вес по таблице	Получено	Удельный вес в натуральном	
						Получено	Удельный вес в натуральном						
1	Фундаменты												
2	Стены и перегородки												
3	Перекрытия												
4	Полы												
5	Двери												
6	Остаточные работы												
7	Электропроводка												
Итого:			100	X				100	X			100	X
1	Фундаменты												
2	Стены и перегородки												
3	Перекрытия												
4	Полы												
5	Двери												
6	Остаточные работы												
7	Электропроводка												
Итого:			100	X				100	X			100	X

X. Исчисление стоимости служебных построек

Линия	Наименование построек	№ обмеров	№ таблицы	Единица измерения	Стоимость единицы по таблице	Показатели стоимости (коэффициенты) на						Стоимость в натуральном выражении	Коэффициент поправки на инфляцию	Восстановительная стоимость в руб.	% от цены	Денежная стоимость		
						1	2	3	4	5	6							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	



ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения (на нежилые в здании со встроенными помещениями)
 Этажность: 1-й этаж
 Ул. Капитанская д. 1
 Лист № 31-424

Этаж (уровень), этаж в общ. здании	Жилые, общ. (архитект. № 1-2)	Виды помещений (арх. № 1-2, 1)	Назначение помещений (арх. № 1-2, 1)	Объемная масса помещений по проекту (куб. м)	Площадь по полу помещений (кв. м), в том числе предназначенная для размещения:				Объем помещений (куб. м)	Высота помещений (м)
					Эксплуатационная	Складские	Канализационные	и др.		
1	1	кассет	4,5					4,5		
	2	коридор	4,6					4,6		
	3	гидрот.	1,6					1,6		
	4	гидрот.	1,9					1,9		
	5	подвальный	94,9					94,9	2,57	
	8	подвальный	1,5					1,5		
	14	подвальный	5,0					5,0		
	15	гидрот.	2,3					2,3		
	16	кабинет					4,7	4,7		
	17	подвальный	35,5					35,5		
	18	подвальный	2,2					2,2		
	19	гидрот.	2,5					2,5		
	20	кабинет					5,9	5,9		
	21	подвальный	5,0					5,0		
	22	санит.					8,7	8,7		
	23	подвальный	28,5					28,5		

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Формы контроля качества	Контроль за содержанием отходов в м. в год						Итого (по кварт. отчета, строению)	Ведомственный по виду отхода
				Твердые		Сжигание		Контрольные			
				основ	вспом.	основ	вспом.	основ	вспом.		
24	свалка				9,1				9,1		
25	корпуса			4,4					4,4		
26	бульд.			2,7					2,7		
27	вагонет					5,8			5,8		
28	корпусный зал			30,2					30,2		
29	шахтёр			2,2					2,2		
30	бульд.			2,3					2,3		
31	вагонет					5,0			5,0		
32	корпуса				4,6				4,6		
33	свалка					8,1			8,1		
34	корпусный зал			26,8					26,8		
Итого по таблице 1				220,4	42,8	25,9		21,4	310,5		

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	к/б/с/к				к/б/с/к				к/б/с/к			
	Литера - Г1 H=2.15	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес с поправками	Литера - Г2 H=2.15	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес с поправками	Литера - Г3 H=2.15	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес с поправками
Фундаменты	-				-				-			
Стены и пер-ки	метал	82	1	82	метал	82	1	82	метал	82	1	82
Перекрытия												
Крыша	желез				желез				желез			
Полы	дошчатые				дошчатые				дошчатые			
Проемы	простые				простые				простые			
Отдел. работы	окраска				окраска				окраска			
Электроос-не	1.0	18	1	18	1.0	18	1	18	1.0	18	1	18
Прочие работы	отметки				отметки				отметки			
Итого:	S=3.2				S=6.4				S=14.3			
	V=7				V=14				V=31			
	10%			100	10%			100	10%			100
	к/б/с/к											
	Литера - Г4 H=2.15											
Фундаменты	-											
Стены и пер-ки	метал	82	1	82								
Перекрытия												
Крыша	желез											
Полы	дошчатые											
Проемы	простые											
Отдел. работы	окраска											
Электроос-не	1.0	18	1	18								
Прочие работы	отметки											
Итого:	S=6.2											
	V=13			100								

X. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование постройки	№ здания	№ таблицы	Итого работ	Стоимость материалов по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:							Стоимость материалов с поправками	Количество (объемы) (м ³ , м ² , м ¹)	Восстановительная стоимость в руб.	% ввода	Дефляционная стоимость в руб.
						Удельный	Класс. район										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Г1	к/б/с/к	33	106	М3	221.0	1.0							221.0	7	1547	10	1392
Г2	к/б/с/к	33	106	М3	189.0	1.0							189.0	14	2646	10	2381
Г3	к/б/с/к	33	106	М3	56.3	1.0							56.3	31	1745	10	1571
Г4	к/б/с/к	33	106	М3	189.0	1.0							189.0	13	2457	10	2211

XI. Техническое описание служебных построек

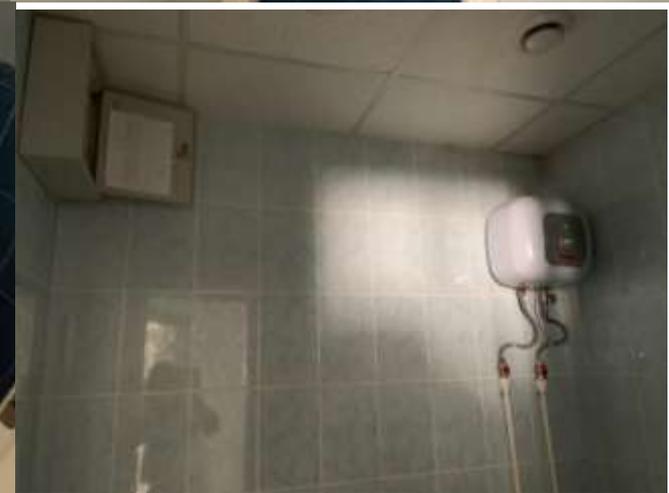
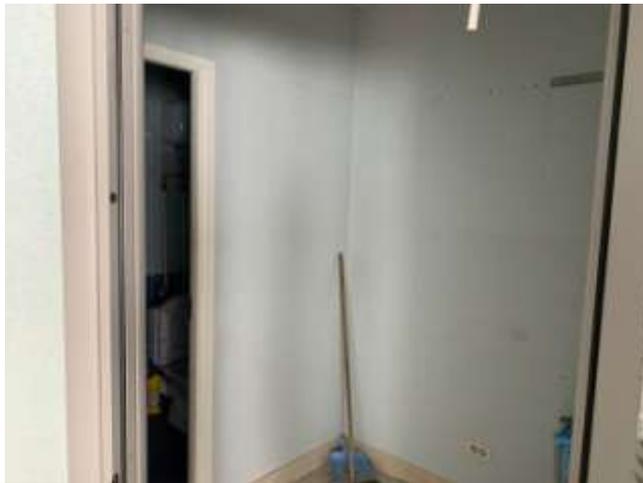
Наименование конструктивных элементов	кв.мск			кв.мск			кв.мск					
	Литера - Г3 И-2.15	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес по таблице	Литера - Г8 И-2.15	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес по таблице	Литера - Г7 И-2.15	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес по таблице
Фундаменты	-			-			-					
Стены и перегородки	металл	82	1	82	металл	82	1	82	металл	82	1	82
Перекрытия												
Крыши	железо			железо			железо					
Полы	дощатые			дощатые			дощатые					
Проемы	простые			простые			простые					
Отдел. работы	окраска			окраска			окраска					
Электроосв-е	1.0	18	1	18	1.0	18	1	18	1.0	18	1	18
Прочие работы	отмостки			отмостки			отмостки					
Итого	S=13.1 V=28 10%				S=10.5 V=23 10%				S=10.6 V=23 10%			100
	кв.мск Литера - Г8 И-2.15											
Фундаменты	-											
Стены и перегородки	металл	82	1	82								
Перекрытия												
Крыши	железо											
Полы	дощатые											
Проемы	простые											
Отдел. работы	окраска											
Электроосв-е	1.0	18	1	18								
Прочие работы	отмостки											
Итого	S=26.8 V=58 10%			100								

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование постройки	№ таблицы		Исчерпана	Стоимость в таблице по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты по)							Стоимость поправленная	Корректировка (объем в кубометрах)	Восстановительная стоимость в руб	% класса	Действительная стоимость в руб
		Удельный	Класс район			10	11	12	13								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Г5	кв.мск	33	10%	М3	99.8	1.0							99.8	28	2794	10	2515
Г6	кв.мск	33	10%	М3	99.8	1.0							99.8	23	2295	10	2066
Г7	кв.мск	33	10%	М3	99.8	1.0							99.8	23	2295	10	2066
Г8	кв.мск	33	100	М3	56.3	1.0							56.3	50	2815	10	2534
Г9	кв.мск	33	100	М3	56.3	1.0		0.95					53.5	8	428	10	383

Приложение № 2. Фотографии объекта оценки











Приложение № 3. Объявления о продаже аналогичных объектов

ivanovo.cian.ru/sale/commercial/169193285/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Ивановская область Иваново Коммерческая Продажа коммерческих участков в Иваново Фрунзенский ул. Варенцавой 16 70 сот. 10 окт. 2025 351 просмотр 2 закладки

Коммерческая земля, 5 сот.

Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Варенцавой 16, 70 сот.

10 000 000 Р

2 000 000 Р за сот.

Следить за изменениями цены

УСН

Позвонить телефону

Написать сообщение

ID 11092717



5.0 сот. Земли промышленности

Площадь Категория

<https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/169193285/>

ivanovo.cian.ru/sale/commercial/245495777/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Ивановская область Иваново Коммерческая Продажа коммерческих участков в Иваново Ленинский ул. 10 Августа 170 сот. 14 апр. 2024 299 просмотров 3 закладки

Коммерческая земля, 20 сот.

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, ул. 10 Августа, 170 сот.

26 000 000 Р

1 300 000 Р за сот.

Следить за изменениями цены

УСН

Позвонить телефону

Написать сообщение

Дмитрий Пасудин

Опытный

Деловые контакты проверены

Негосударственный

Стаж работы: 1993 год

Еще 27 объектов



20.0 сот. Участок поселений (можно изменить)

Площадь Категория

Мы используем файлы cookie. Созданные об использовании Принять

<https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/245495777/>

ivanovo.cian.ru/sale/commercial/246959504/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Услуги

Ивановская область, Иваново > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Иваново > Фрунзенский > ул. Жарова

13 апр. 2017 302 просмотра 3 закладки

Коммерческая земля, 10 сот.

Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Жарова, 70/6 На карте

В избранном



2 фото

12 000 000 Р

1 200 000 Р за сот.

Следить за изменениями цены

УСН

Показать телефон

Написать объявлению

Дмитрий Посудин

Опытный

Документы агента проверены

Нет отзывов

Опыт работы: 1990 года

Еще 27 объектов

Мы используем файлы cookie. Соглашайтесь об использовании [Принять](#)

<https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/246959504/>

cre.mirkvartir.ru/267746909/

ПСН (помещение свободного назначения), 180 м², 1/10 этаж

13 800 000 Р 78 887 руб/м²

размещено 06.04.21 в 23:25, объявление 14.04.21 в 23:00

% ипотека [Следить за ценой](#)




180 м² 1 из 10 13 800 000 Р

Базовые показатели

Ивановская область, Иваново, Шереметевский пр-кт, 153 стр.2

Продать · Шереметевский проспект, 1 линия, помещение свободного назначения 180 кв.м., отдельный вход, с хорошим ремонтом, может быть использовано, как помещение без перегородок, или как оно есть в данный момент, под мини гостиницу с комнатами по 10, 14, 60 кв.м., или как помещения: офисные, под медицинские и учебные, торговые, в наличии душевые кабины, сан/уз, спортивный мини зал. Есть место на здании под рекламу. В шаговой доступности остановки общественного транспорта во всех направлениях, авто и железнодорожный вокзал.

Связаться с продавцом

13407966 Агентство недвижимости 4 объявления

Позвонить

Используя работу сайта, мы используем файлы cookie и другие технологии. Продолжая пользоваться сайтом, вы даете свое согласие на использование файлов cookie.



<https://cre.mirkvartir.ru/267746909/>

cre.mirkvartir.ru/281812242/

КВАРТИР ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ ИЗМЕНИТЬ

Минская область - Минск - Центральный - 150

ПСН (помещение свободного назначения), 154.4 м², 1/5 этаж ❤️

9 500 000 ₪ 81 528 ₪/м²

ИПОТЕКА СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Площадь: **13782163**
 Количество недвижимости: 130 объявлений

☎ ПОЗВОНИТЬ



М. 281.60.70

Улучшить работу сайта, мы используем cookies и другие технологии. Продолжая использование сайта, Вы даете свое согласие на обработку файлов cookie.

СХЕМА



<https://cre.mirkvartir.ru/281812242/>

cre.mirkvartir.ru/246761276/

ИРКВАРТИР ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ ИЗМЕНИТЬ

Минская область - Минск - Южная Мясная - 140/17

ПСН (помещение свободного назначения), 104 м², 1/4 этаж ❤️

8 000 000 ₪ 76 924 ₪/м²

ИПОТЕКА СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Площадь: **46043384**
 Количество недвижимости: 23 объявления

☎ ПОЗВОНИТЬ

100% АИР (подтверждено АИ)
Yandex.ru
14 240 000 ₪
 Опубликовано: 22 МАЙ 2024 13:18 Обновлено: 21 МАЙ 2024 8:56



М. 246.91.276

Улучшить работу сайта, мы используем cookies и другие технологии. Продолжая использование сайта, Вы даете свое согласие на обработку файлов cookie.

ХОРОШО



<https://cre.mirkvartir.ru/246761276/>

ivanovo.cian.ru/rent/commercial/258783548/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Иванове · Коммерческая · Аренда помещений свободного назначения в Иванове · Ленинский · проспект Ленина

14 кв.м, 13.59 · 438 просмотров, 3 за неделю

Свободное назначение, 55 м²

в торгово-офисном комплексе «Holiday (Халидей)»
Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, просп. Ленины 34 На карте

В избранное



1 фото

45 000 Р/мес. +
9 819 Р за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

Позвонить телефону

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 13782163

55 м² 1 из 3 Свобо

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании [Принять](#)

<https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/258783548/>

ivanovo.cian.ru/rent/commercial/264982135/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Иванове · Коммерческая · Аренда помещений свободного назначения в Иванове · Фрунзенский · проспект Ленина

6 кв.м, 13.55 · 153 просмотра, 2 за неделю

Свободное назначение, 108 м²

Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, просп. Ленина 21 На карте

В избранное



7 фото

108 м² 1 из 5 Свободно
Площадь Этаж Помещение

86 400 Р/мес. +
7 400 Р за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

Позвонить телефону

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 13782163

Сдам помещение под любой вид деятельности

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании [Принять](#)

<https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/264982135/>

arendacire.mirkvartir.ru/283313739/

Ивановская область · Иваново · Центр-В Лемма · 429

ПСН (помещение свободного назначения), 65 м², -1/5 этаж

40 000 ₽ в месяц

следить за ценой

Прозвонить

Июград
Деловый центр
27 объявлений

ПОЗВОНИТЬ

№ 283-119-739

улучшить работу сайта, мы используем cookies и другие технологии. Продолжая пользоваться сайтом, вы даете свою согласие на обработку файлов cookies.

100%

0,00 м²

-1 из 5 фото

40 000 ₽ в месяц

<https://arendacire.mirkvartir.ru/283313739/>

Приложение № 4. Документы оценщика



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Выявлена в Едином государственном реестре субъектов экономической деятельности (с/б) от 04.09.2018 г. № М-0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«16» января 2012 г.

№ 0557

**Шмелева
Ирина Николаевна**

Паспорт 24.07.329057, выдан Отделением УФМС России по Ивановской области в Ивановском районе. Дата выдачи 27.09.2007 г. Код подразделения 370-004

Выявлена в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 16.01.2012 г. № 0557.

Освоение: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.12.2011 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

000557

Срок действия настоящего свидетельства - до прекращения членства в ДБО «СПОЭН-ИС»

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4091R/776/500527/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4091R/776/500527/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **ООО «ВАШ Эксперт»**
Местонахождение: 153037, Ивановская обл., г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 57
ИНН 3702199872

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 0/100) рублей.
Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 0/100) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «18» июня 2021г. и действует до «17» июня 2022г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
600001, г. Владимир,
ул. Дворянская, д. 20 А.
ИНН 7713056834


Павлов А.В./

Страховщик

Страхователь:
ООО «ВАШ Эксперт»
153037, Ивановская обл., г. Иваново,
пр. Шереметевский, д. 57
ИНН 3702199872


Новикова Н.Н./

Место и дата выдачи полиса:
Иваново, «18» июня 2021 г.
Страхователь

Полис № 4091R/776/500527/21