



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 № 26/07-22

Об определении рыночной стоимости нежилого помещения площадью 63,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Иваново, пр-кт. Ленина, д. 43, пом. 86а,88а,88б,88в.

Дата оценки:	28 мая 2022 года
Дата составления отчета:	19 июля 2022 года
Заказчик:	Финансовый управляющий Матвиевского А.А. Родикова Л.А.
Исполнитель:	ООО «ВАШ Эксперт»
Экземпляр	№ 1

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. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ , ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, УСТАНОВЛИВАЕМЫХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	20
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	39
9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	42
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	50
ПРИЛОЖЕНИЯ	51



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8046 площадью 63,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Иваново, пр-кт. Ленина, д. 43, пом. 86а,88а,88б,88в.
Адрес объекта оценки	г. Иваново, пр-кт. Ленина, д. 43, пом. 86а,88а,88б,88в.

Основанием для проведения оценки является договор 11/05-22 от 28 мая 2022 года, заключенный между оценщиком и заказчиком.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Подходы	Нежилое помещение площадью 63,8 кв.м.
Затратный подход	не применялся (см. обоснование отказа в п. 8.4 настоящего отчета)
Сравнительный подход	3 130 921,84 руб.
Доходный подход	3 370 438,11 руб.

1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 37:24:010101:8046 площадью 63,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Иваново, пр-кт. Ленина, д. 43, пом. 86а,88а,88б,88в, по состоянию на дату оценки, с учетом ограничений и допущений, с учетом округления, составляет:

3 251 000 (три миллиона двести пятьдесят одна тысяча) рублей

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010101:8046 площадью 63,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Иваново, пр-кт. Ленина, д. 43, пом. 86а,88а,88б,88в.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации и каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки состоит из нежилого помещения не имеет составных частей
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 объекта.
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) <u>Обременения (ограничения) прав:</u> - Запрещение регистрации - Ипотека
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или	Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах: 1. Выписка из ЕГРН от 15.04.2022



ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	2. Технический паспорт от 02.04.2004 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.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике

Заказчик	Матвиевский Андрей Алексеевич
Паспорт	15.07.1991 года рождения, место рождения: г. Иваново, ИНН: 370228956149, СНИЛС: 155-057-936 75, адрес регистрации: 153003, г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 36, кв.18. Паспорт серия 24 09 №490930, выдан 25.01.2010, Отделом УФМС России по Ивановской области во Фрунзенском районе гор. Иваново

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	ООО «ВАШ Эксперт»



оценщик заключил трудовой договор:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ВАИ 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. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Общие допущения	<p>Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия, отраженные в задании на оценку (муниципальный контракт №11/05-22 от 28.05.2022 г), 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>Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <ul style="list-style-type: none"> Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества знаков после запятой. <ul style="list-style-type: none"> Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете. Осмотр объекта оценки выполнен в рамках сроков проведения оценки
------------------------	---



Общие ограничительные условия	<ul style="list-style-type: none">В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам не указана в объявлениях (или других источниках информации), либо указана неточно. В таких ситуациях для выполнения рекомендаций п. 13 ФСО №1 в части достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по состоянию на дату оценки по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа и актуальны по состоянию на дату составления отчета. Оценщик не несет ответственности за возможные изменения, произошедшие с объектами-аналогами после даты составления отчета. <p><u>Отчет об оценке был сделан при следующих общих ограничениях:</u></p> <ul style="list-style-type: none">Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.Информация, полученная от Заказчика, не проверялась оценщиком на достоверность и подлинность. Все, предоставленные Заказчиком, документы для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов.Пунктом 12 ФСО №3 установлено, что «Документы, предоставленные заказчиком ..., должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии».
--------------------------------------	---

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Законы, нормативные документы и источники информации

Законы и нормативные документы

Оценочная деятельность на территории Российской Федерации регулируется Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и иных, принимаемых в соответствии с настоящим законом нормативно-правовых актов.

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

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



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

Обоснование применения

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

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

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

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

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

Другие источники

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

5.2. Применяемые понятия и определения

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

Общие понятия оценки

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

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
4. Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком



согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

8. Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Подходы к оценке

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

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

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

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

**Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки**

специальных целей.

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

- 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. 282,92, 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.

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»).

Стоимость - является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы 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 соот-



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

Земельный участок – часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. (Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие /В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.:КНОРУС, 2008. – 224 с.)

Разрешенное использование земель – эксплуатация земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений и сервитутов. (Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие /В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.:КНОРУС, 2008. – 224 с.)

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Фактор стоимости – качественная или количественная характеристика объекта, влияющая на стоимость объекта, выраженная в конкретных единицах измерения.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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»).

5.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

Этапы оценки

В соответствии с п. 23. федерального стандарта оценки ФСО № 1, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

5.4. Перечень источников информации, используемых при проведении оценки

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

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

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

1. Выписка из ЕГРН от 15.04.2022
2. Технический паспорт от 02.04.2004 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](http://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.

6. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых Оценщиком, устанавливаемых количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из ЕГРН от 15.04.2022
2. Технический паспорт от 02.04.2004 г.

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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	г. Иваново, пр-кт. Ленина, д. 43, пом. 86а, 88а, 88б, 88в.
Расстояние от ближайшей остановки городского транспорта и такси	-300 м, транспортная обеспеченность – хорошая (автобус, маршрутное такси, троллейбус)
Характеристика расположения	
Наименование района	Проспект Ленина — одна из центральных улиц города Иваново. Начинается от площади Революции, проходит через площадь Пушкина, разделяя Ленинский и Фрунзенский районы, пересекает реку Уводь через Театральный мост и далее проходит на север через площадь Ленина, заканчиваясь у путепровода через железную дорогу в Октябрьском районе.
Окружающая застройка	Жилые многоквартирные дома, объекты социаль-



	ной значимости, объекты административной значимости. Зона смешанной застройки: коммерческие (административно-офисные, торговые) объекты
Близость к объектам социальной сферы	в радиусе 100 м
Техническое описание нежилого помещения, площадью 63,8 кв.м.	
Здание, в котором расположен объект оценки	Проект: Многофункциональные комплексы. Архитекторы: Панов А. И.. Застройщик: Областное управление торговли. Этажность: 3. Начало строительства: 09.1930. Окончание строительства: 1932. Стиль: Советский неоклассицизм. Текущее состояние: Используется. Название/назначение: Областное управление торговли В 1952 году здание перестроено по проекту А. И. Панова. После реконструкции в здании разместилось областное управление торговли, техникум советской торговли, училище продавцов, на первом этаже разместился ресторан Заря с кулинарией. С конца 1990-х годов в здании размещается филиал Российского экономического университета им. Г. В. Плеханова, на первом этаже университетом РИАТ-маркет Заря.
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое помещение
Фактическое использование	Нежилое (используется) офисное
Адресная часть	г. Иваново, пр-кт. Ленина, д. 43, пом. 86а,88а,88б,88в.
Расположение в здании	1
Общая площадь, кв.м	63,8
Внутренняя отделка	стены – окраска, плитка, штукатурка , потолки – окраска, амстронг , полы –плитка
Двери	- металлическая, ПВХ, (входная дверь)
Состояние	косметический ремонт (удовлетворительное)
Коммуникации	все в наличии
Конструктивные элементы дома	Фундамент – ленточный, Стены – кирпич Перекрытия – деревянные
Год постройки дома	1932
Кадастровый номер	37:24:010101:8046

Выводы: Оцениваемый объект находится в удовлетворительном состоянии и используется в качестве офисного помещения. Помещение расположено на первом этаже здания. Инженерное обеспечение в рабочем состоянии, несущие конструкции в норме. В помещении нет оконных проемов и отдельного входа с улицы.

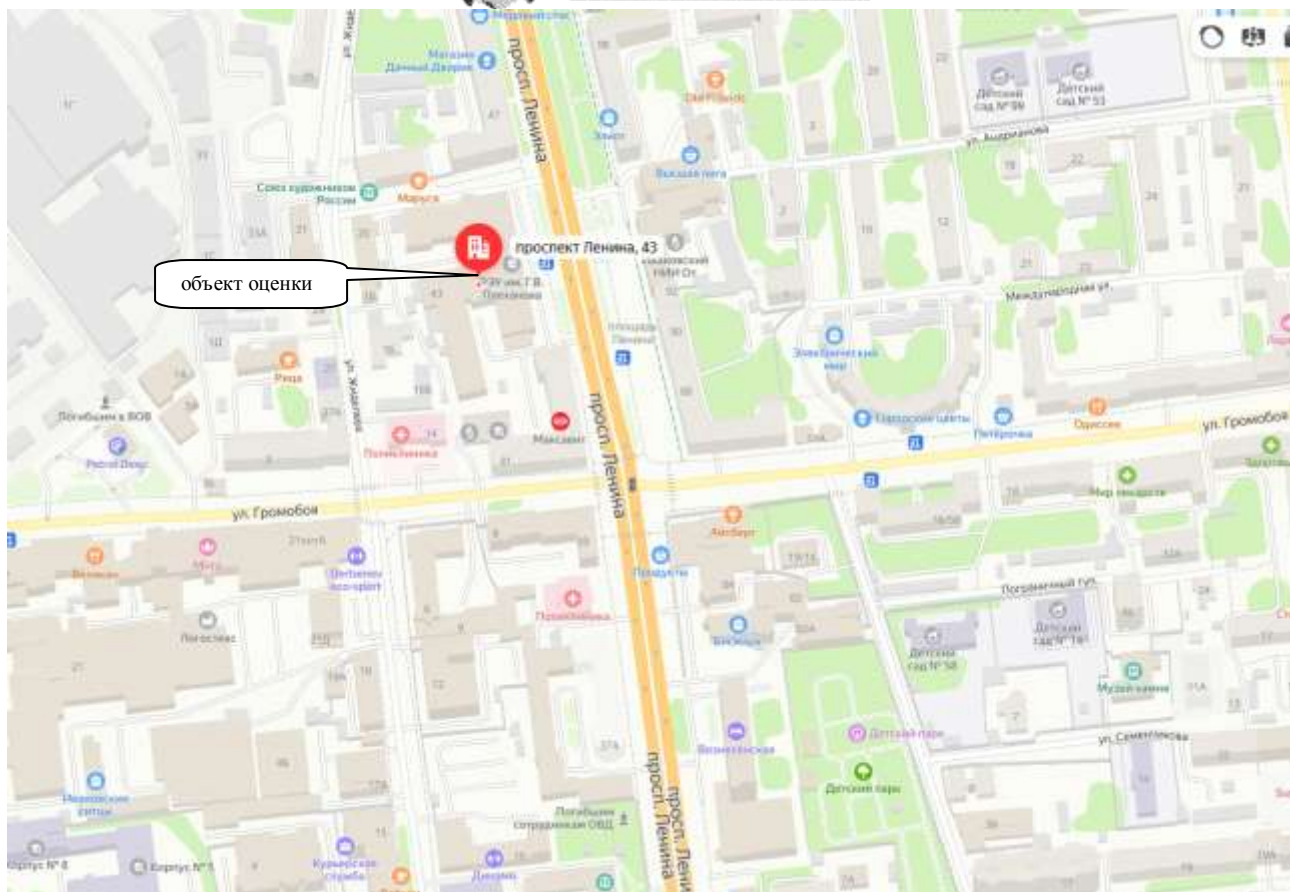
Район расположения Объекта оценки и анализ окружения

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения: близостью транспортных магистралей, «престижностью» района расположения и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры.

Под районом расположения объекта недвижимости понимается район, который представляет собой единую общность с точки зрения назначения застройки, архитектурного стиля. Как правило, район базируется на определенном экономическом и социальном статусе большинства его жителей. В настоящем отчете под понятием исследуемого района понимается любая отдельно идентифицируемая взаимосвязанная зона в рамках города с определенной общностью интересов ее жителей (субъектов).

Оцениваемый Объект расположен в г. Иваново Ивановской области.

СХЕМА расположения Объекта оценки на карте города



Описание прилегающей территории

Наименование фактора	Значение фактора
Населенный пункт, район	Оцениваемый объект расположен в историческом центре города. Данный район обладает высокой экономической привлекательностью.
Преобладающая застройка микрорайона	Преобладающая застройка – нежилая недвижимость. Инфраструктура района развита хорошо.
Транспортная доступность	Обладает хорошей транспортной доступностью для общественного (автобус, маршрутное такси, троллейбус) и личного транспорта. Остановка общественного транспорта находится в пределах 300 м.
Экологическая обстановка	Уровень шума и загазованности воздуха в пределах нормы.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешеходной доступности (менее 1 км).	Детские сады, общеобразовательные школы, магазины шаговой доступности, отделения почты России и пр.
Состояние прилегающей территории	Хорошее. Парковка вокруг объекта – не организована.
Состояние подъездных путей	Подъездные пути непосредственно к оцениваемому объекту осуществляется по асфальтированной дороге. Парковка личного транспорта осуществляется на открытой территории.
Благоустройство прилегающей территории	Наличие уличного озеленения.

Вывод о степени ликвидности объекта:

Степень ликвидность оценивается по следующим факторам:

1. Местоположение объекта
2. Физическое и функциональное состояние объекта
3. Расположение в здании (этажность)
4. Площадь объекта



В данном случае можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект обладает средней степенью ликвидности.

6.1.4. Сведения об износе

Понятие износа

В настоящее время в отечественной оценочной 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.

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 машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с относительным снижением их эффективности. Вторая форма функционального устаревания действует с наибольшей силой в первый период введения новых машин, установок, приборов; она особенно характерна для машинной техники. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды могут подвергаться функциональному устареванию одновременно в обеих формах.

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

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.

6.2. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки представляет собой нежилое помещение в нежилом здании.

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, 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 (нежилое помещение) 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 2

<i>Вариант использования объекта</i>	<i>Физическая возможность</i>	<i>Юридическая законность</i>	<i>Финансовая осуществимость</i>	<i>Максимальная эффективность</i>
Торговое	-	-	-	-
Офисное	+	+	+	+
Производственно- складское	-	-	-	-
Гостиничное	-	-	-	-

Из таблицы следует, что оцениваемое помещение является универсальным, т.к. может использоваться под разное назначение. Однако наиболее выгодным использованием является торгово-офисное, поэтому Оценщиком сделан вывод, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является офисное.

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

¹ https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_fevral_2022/



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 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%).

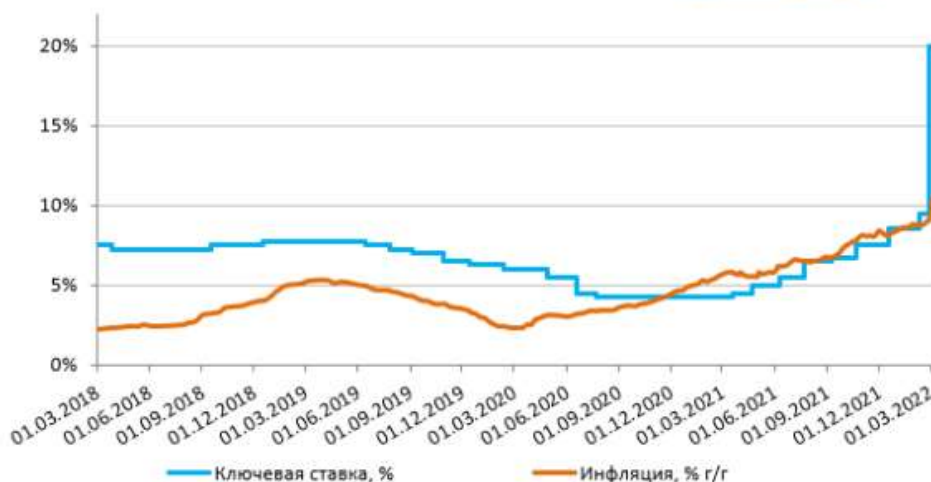
Что касается инфляции на потребительском рынке, то в феврале недельный рост цен колебался от 0,13% до 0,45%. По итогам месяца цены выросли на 1,17%. По итогам января-февраля инфляция составила 2,17%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 9,15% после 8,73% по состоянию на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

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2022 гг.

bf.arsagera.ru

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 запустил 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

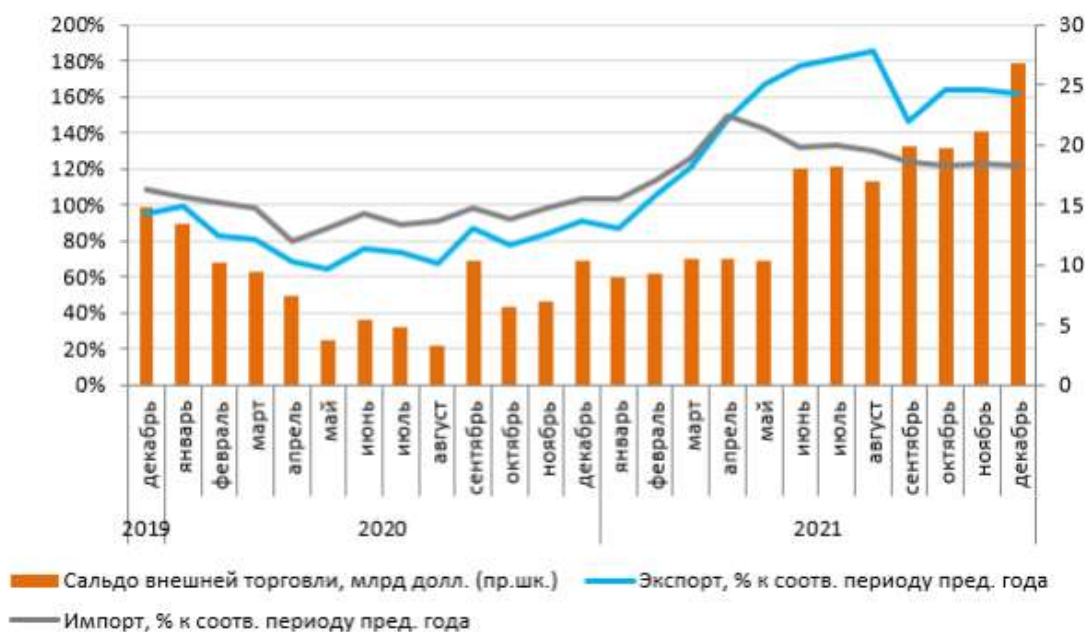


валюты и ограничил ее выдачу с действующих вкладов суммой \$10 тыс. сроком на полгода, объяснив эти решения введенными против РФ санкциями. Эти действия последовали за решением США и Евросоюза заблокировать ликвидность в долларах и евро, входящую в золотовалютные резервы России (так как информация о 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.



Показатель	Млрд долл.	2021 / 2020, %
	США	
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, продолжает



расти. Черeda банковских банкротств заставляет владельцев свободных денег стремиться к уменьшению риска убытков, вкладывая средства в недвижимость.

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

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

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

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

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

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

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;



- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жилье (жилые здания и помещения):

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

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Промышленная недвижимость:

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

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Таким образом, объект оценки относится к сегменту коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

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

Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения, которые относятся к сегменту коммерческой (офисно-торговой) недвижимости.

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

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

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

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

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

В таблице 3 представлен диапазон цен на коммерческие (офисно-торговые) помещения г. Иванова. Источниками информации послужили интернет-ресурсы: <http://ivanovo.nmls.ru/>, www.avito.ru, www.rosrealt.ru, <https://ivanovo.cian.ru/> и т.д.



Продажа коммерческих помещений г. Иваново

Таблица 3

№ п/п	Адрес	Площадь строения, кв.м.	Доп. информация	Стоимость, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Источник данных
1	Ивановская область, Иваново, пр-кт Ленина, 102	47	цоколь, отдельный вход	2 000 000	42 553,19	https://cre.mirkvarti.ru/266335682/
2	Ивановская область, Иваново, пр-кт Ленина, 102	33	1 этаж, отдельный вход	1 890 000	57 272,73	https://cre.mirkvarti.ru/264712151/
3	Ивановская область, Иваново, пр-кт Ленина, 112а	440	1 этаж, отдельный вход	19 000 000	43 181,82	https://cre.mirkvarti.ru/266335137/
4	Ивановская область, Иваново, пр-кт Ленина, 102	154,4	1 этаж, отдельный вход	9 500 000	61 528,50	https://cre.mirkvarti.ru/281812242/
5	Ивановская область, Иваново, пр-кт Ленина, 102	154	1 этаж, отдельный вход	9 000 000	58 441,56	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/272683204/
6	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Степанова, 10	129,5	1 этаж, отдельный вход	7 000 000	54 054,05	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/270172875/
7	Ивановская область, Иваново, ул. Красной Армии, 20	60	4 этаж	2 799 000	46 650,00	https://cre.mirkvarti.ru/276971668/

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

Таблица 4

Показатель	Величина показателя
Минимальная цена 1 кв.м., руб.	42533,19
Максимальная цена 1 кв.м., руб.	61528,50

Аренда коммерческих помещений г. Иваново

Таблица 5

№ п/п	Тип объекта (назначение)	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж	Арендная ставка, руб./кв.м.	Источник информации
1	торгово-офисное	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, мкр. Хуторово, просп. Ленина, 49	150	1	550,00	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/261665089/
2	торгово-офисное	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 62	65	цоколь	615,38	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/272048919/
3	торгово-офисное	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 62	70	1	500,00	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/225554002/
4	торгово-офисное	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, просп. Ленина, 11	108	1	800,00	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/264982135/
5	торгово-офисное	Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, просп. Ленина, 34	55	1	818,18	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/258783548/
6	торгово-офисное	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, просп. Ленина, 9	55,4	1	1300,00	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/241927485/#/area-parts



7	Ивановская область, Иваново, р-н Октябрьский, ул. Калинина, 22/2	145	1 этаж	70000	482,76	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/271544186/
8	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
9	Ивановская область, Иваново, Лежневская ул., 114	130	цоколь	52000	400,00	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_130_m_747002041
10	Ивановская область, Иваново, ул. Смирнова, 3	91	1 этаж	42000	461,54	https://www.avito.ru/ivanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_91_m1_etazh_2351731937?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, просп. Ленина, 34	60	1 этаж	60000	1000,00	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/264983540/
17	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, просп. Ленина, 11	108	1 этаж	86400	800,00	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/264982135/
18	Ивановская об-	205	1 этаж	200000	975,61	https://arendacre.mirkvartir.ru



ласть, Иваново, пр-кт Ленина, 98а					/283806337/
--------------------------------------	--	--	--	--	-----------------------------

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

Таблица 6

Показатель	Величина показателя
Минимальная цена 1 кв.м., руб.	255,56
Максимальная цена 1 кв.м., руб.	1300,00

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

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

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

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

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	янва.	февр.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	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

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



Рис. 4 Курс доллара США²

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

² <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>



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

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

Ниже приведены основные параметрические ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость 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					
объект оценки	<50	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
	<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, характеризующийся 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			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется 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 0,86. 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 7



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		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,25	1,43
	B, B+	0,80	1,00	1,14
	C и ниже	0,70	0,88	1,00

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

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.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение. Таким образом, объект оценки относится к сегменту офисно-торговой недвижимости.



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

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

Торг

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

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

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

Условия продажи

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

Передаваемые права.

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

Площадь

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

Физическое состояние помещений

Назначение объекта

Объекты сравнения подбираются с соответствующим назначением.

Местоположение объекта

Местонахождение объекта является одним из основных ценообразующих факторов.

И пр. факторы.

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

Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости

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

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



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

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

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

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

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

8.1. Затратный подход

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

Сфера применения затратного подхода:

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

Затратный метод оценки недвижимости реализуется в следующей последовательности:

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

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

8.2. Сравнительный подход (метод сравнения продаж)

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

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



Метод сравнения продаж при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

8.3. Доходный подход (метод капитализации доходов)

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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



отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

- Определение нормы капитализации.
- Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

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

8.4. Обоснование применяемых подходов

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

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (ФСО №7).

9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

Характеристика объектов-аналогов представлена ниже:

Таблица 8

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Ивановская область, Иваново, пр-кт Ленина, 102	Ивановская область, Иваново, пр-кт Ленина, 102	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Степанова, 10
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Текущее использование	по назначению	по назначению	по назначению
Общая площадь, кв. м.	33	154	129,5
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	все в наличии	все в наличии	все в наличии
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть
Дата предложения/продажи	апрель 2022 г.	апрель 2022 г.	апрель 2022 г.
Источник информации	https://cre.mirkvartir.ru/264712151/	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/272683204/	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/270172875/
Стоимость объекта, руб.	1890000	9 000 000	7000000
Цена 1 кв.м. аналога, руб.	57 272,73	58 441,56	54 054,05

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 $\Pi_{епi}$ единицы сравнения после учета i - й по счету процентной поправки вычисляется по формуле:

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

где $\Pi_{еп(i-1)}$ - цена единицы сравнения до внесения i - й процентной поправки,

$\Pi_{епi}$ - величина i - ой процентной поправки.

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

Скорректированная цена $\Pi_{едi}$ единицы сравнения после введения i - ой денежной поправки вычисляется по формуле:

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

где $\Pi_{ед(i-1)}$ – цена единицы сравнения объекта-аналога до внесения i - й денежной поправки;

$\Pi_{едi}$ - величина i - ой денежной поправки.

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

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, площадью 123,7 кв.м.

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 5,20%.

Корректировка на дату выставления на дату продажи

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на назначение

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

Корректировка на площадь

Объекты оценки входят в диапазон до 125 кв.м., аналоги №2,3 входят в диапазон площади 125-300 кв.м. поправки составили по 1,15. Аналог №1 в диапазоне меньше 50 кв.м., поправка составила 0,94.

Корректировка на местоположение

Объекты оценки и аналоги расположены в районах с одинаковой экономической привлекательностью, корректировки не применялись.

Корректировка на состояние

Аналоги №1,2,3 находятся в удовлетворительном состоянии, объекты оценки в удовлетворительном состоянии, поправка не применялась.

Корректировка на этаж

Объект оценки и аналоги расположены на первых этажах здания.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки не имеет отдельного входа. Аналоги №1,2,3 с отдельным входом, поправки составили по 0,85.



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

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

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

$$\Sigma(1/K_{BA/n}) = 1/(K_{BA/1} + 1) + 1/(K_{BA/2} + 1) + \dots + 1/(K_{BA/n} + 1)$$

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 $(1/(K_{BA/n} + 1)) / \Sigma(1/K_{BA/n})$.

Корректировка объектов-аналогов представлена в Таблице 9

Таблица 9

Параметр	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог №3
Цена 1 кв. м., рублей	57272,73	58441,56	54054,05
Поправка на цену предложения	0,948	0,948	0,948
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	54294,55	55402,60	51243,24
Поправка на дату предложения	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	54294,55	55402,60	51243,24
Поправка на условия продажи	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	54294,55	55402,60	51243,24
Поправка на назначение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	54294,55	55402,60	51243,24
Поправка на площадь	0,94	1,15	1,15
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	51036,87	63712,99	58929,73
Поправка на коммуникации	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	51036,87	63712,99	58929,73
Поправка на этаж	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	51036,87	63712,99	58929,73
Поправка на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	51036,87	63712,99	58929,73
Поправка на наличие отдельного входа	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	43381,34	54156,04	50090,27



Суммарная корректировка		26,20%	35,20%	35,20%
1/(Квал+1)	2,1983	0,7924	0,7396	0,7396
Весовой коэффициент	1,000	0,34880	0,32560	0,32560
Коэффициент вариации,	11%	Величина коэффициента вариации до 20%		
Стоимость 1 кв.м., руб. кв.м.		49 074,01		
Рыночная стоимость нежилого помещения площадью 63,8 кв.м. на дату оценки, руб.		3 130 921,84		

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 11,0%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, в рамках сравнительного подхода, составляет:

Рыночная стоимость нежилого помещения площадью 63,8 кв.м. на дату оценки, руб.	3 130 921,84 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 Октябрьский, просп. Ленина, 62	Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский, просп. Ленина, 34	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, просп. Ленина, 11
Назначение	нежилое	офисно-торговое	офисно-торговое
Общая площадь, кв. м.	65	55	108
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	все	все	все
Дата предложения/продажи	цоколь	1	1



Источник информации	апрель 2022 г.	апрель 2022 г.	апрель 2022 г.
Стоимость объекта, руб./кв.м.	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/272048919/	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/258783548/	https://ivanovo.cian.ru/rent/commercial/264982135/

Расчет рыночной стоимости аренды нежилого помещения, площадью 63,8 кв.м.

Корректировка объектов-аналогов представлена в табл. 11а

Таблица 11а

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена 1 кв. м., рублей	615,38	818,18	800,00
Поправка на цену предложения	0,913	0,913	0,913
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	561,85	747,00	730,40
Поправка на дату предложения	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	561,85	747,00	730,40
Поправка на состояние	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	561,85	747,00	730,40
Поправка на наличие отдельного входа	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	477,57	634,95	620,84
Поправка на площадь	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	477,57	634,95	620,84
Поправка на этаж	1,29	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.	616,06	634,95	620,84
Суммарная корректировка	1,001	0,913	0,776
Цена 1 кв. м., рублей	624,0		

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 -8,7% (0,913).

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

Аналог №1 расположен на цокольном этаже, корректировка 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

Поправка не применялась.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки не имеет отдельного входа. Аналоги №1,2,3 с отдельным входом, поправки составили по 0,85.



Таким образом, арендная ставка нежилого помещения составила 624,0 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 12,5%.

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 10,6% 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

П_3 – потери от недозагрузки помещений, руб./год

ЭВД – эффективный валовой доход, руб./год

Р_0 – операционные расходы, руб./год

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

Таблица 12

Показатель	Ед. изм.	примечания	нежилое помещение площадью 63,8 кв.м.
Арендная ставка	руб./кв.м		624,00
Срок	мес.		12,00
Площадь помещений, сдаваемых в аренду	кв.м		63,80
Прибыль, полученная от сдачи в аренду за год	руб.		477 734,40
Определение потенциального валового дохода			
Рыночная аренда	руб.		477 734
Прочие доходы	руб.		0
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб.		477 734
Определение действительного валового дохода			
Потери от незанятости и при сборе арендной платы	руб.	12,5% от ПВД	59 717
Действительный валовой доход (ДВД)	руб.	ПВД - потери	418 018
Определение величины операционных расходов			
Операционные расходы (ОР)	руб.	10,6% от ПВД	50 639,85
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	ДВД - ОР	367 378

9.3.5. Расчет ставки капитализации

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

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



Коэффициент капитализации для расчетов принят 10,9%, по максимальному значению (рассчитанный в статье Слуцкого А.А.)

Таблица 8. Обобщение и согласование результатов, полученных для офисов

	Ставка капитализации для офисов 1 кв. 2022, % годовых			
	Определённая через изменение безрисковой ставки	Определённая через премию за риск	Определённая через спред	Итоговый результат
Минимум		9,3	10,2	9,3
Наиболее вероятное	15,6	10,1	10,5	10,5
Максимум		10,9	10,8	10,9
Примечания	Используется только справочно	Использованы для определения итогового результата		

Таблица 9. Обобщение и согласование результатов, полученных для

9.3.6. Итоговый расчет рыночной стоимости доходным подходом

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

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость объекта,

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта,

k – коэффициент капитализации,

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

Таблица 15

Показатель	обозначение	нежилое помещение площадью 63,8 кв.м.
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД	367 378
Ставка капитализации, %	К	10,9
Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Скап = ЧОД / Ккап	3 370 438,11

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

Рыночная стоимость нежилого помещения площадью 63,8 кв.м. на дату оценки, руб.	3 370 438,11 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 объекта (таблица 16).

Таблица 16

Метод оценки	нежилое помещение площадью 63,8 кв.м.
Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	3 130 921,84 руб.
Доходный подход	3 370 438,11 руб.

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 экономики – эксплуатационными особенностями и характеристиками.

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

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

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

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

Таблица 17

нежилое помещение площадью 63,8 кв.м.			
Метод оценки	Полученная стоимость, руб.	Удельный вес	Вклад в стоимость, руб.
Затратный подход	<i>не применялся</i>	0%	0
Сравнительный подход	3 130 921,84	50%	1 565 460,92
Доходный подход	3 370 438,11	50%	1 685 219,05
ИТОГО:			3 250 679,97
Итого (округленно):			3 251 000

Итоговое заключение о величине стоимости (результаты оценки)

Рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 37:24:010101:8046 площадью 63,8 кв.м, расположенного по адресу: г. Иваново, пр-кт. Ленина, д. 43, пом. 86а,88а,88б,88в, по состоянию на дату оценки, с учетом ограничений и допущений, с учетом округления, составляет:

3 251 000 (три миллиона двести пятьдесят одна тысяча) рублей

Оценщик

 Шмелева И.Н.

Директор ООО «ВАШ Эксперт»

 Новикова Н.Н.




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

Федеральное государственное бюджетное учреждение "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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
15.04.2022г. № КУВН-001/2022-56537879			
Кадастровый номер:	37-24-010101-8046		
Номер кадастрового квартала:	37-24-010101		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 37-37-01/323/2010-028		
Местоположение:	Ивановская область, г. Иваново, пр-кт. Ленина, д. 43, пом. 86а, 88а, 88б, 88а		
Площадь:	63,8		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1219794,11		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37-24-010101-818		
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: 2	Всего листов выписки: 6
15.04.2022г. № КУВН-001/2022-56537879			
Кадастровый номер:	37-24-010101-8046		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Боева Мария Вячеславовна		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
15.04.2022г. № КУВН-001/2022-56537879			
Кадастровый номер:		37:24:010101:8046	
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	Собственность 37:24:010101:8046-37/001/2017-1 31.03.2017 14:57:21
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:		37:24:010101:8046-37/073/2022-11
	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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
15.04.2022г. № КУВН-001/2022-56537879			
Кадастровый номер:		37:24:010101:8046	
4.2	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		14.10.2021 09:39:18
	номер государственной регистрации:		37:24:010101:8046-37/073/2021-10
	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:		37:24:010101:8046-37/073/2021-8
	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.	



ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2-4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56537879			
Кадастровый номер:		37:24:010101:8046	
4.4	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	31.03.2017 14:57:44	
	номер государственной регистрации:	37:24:010101:8046-37/001/2017-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.03.2012 по 25.01.2020 с 26.03.2012 по 25.01.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Кранбанк", ИНН: 3728018834, ОГРН: 1023700007407	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества №Ф00/32-12/И1, выдан 25.09.2014, дата государственной регистрации: 07.10.2014, номер государственной регистрации: 37-37-01/263/2014-558	
		Договор купли-продажи, выдан 22.12.2014	
		Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 30.12.2014	
		Соглашение от 30.01.2015 о внесении изменений в договор залога недвижимого имущества №Ф/32-12/И1 от 27.03.2012, выдан 30.01.2015, дата государственной регистрации: 09.02.2015, номер государственной регистрации: 37-37/001-37/011/001/2015-1684/1	
		Договор залога недвижимого имущества, № Ф00/32-12/И1, выдан 27.03.2012, дата государственной регистрации: 30.12.2014, номер государственной регистрации: 37-37-01/053/2012-737	
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 № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2-4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56537879			
Кадастровый номер:		37:24:010101:8046	
4.5	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	31.03.2017 14:57:26	
	номер государственной регистрации:	37:24:010101:8046-37/001/2017-3	
	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 "Мир", 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	
	5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
	6 Заключения 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	Правотриггера 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.	





ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»

ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП
«РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ЗАПИСАНО В РЕЕСТР ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Дата: 02 апреля 2007

Июн. №: 24-401/001-010595760-0100

Адрес (местоположение):

Ивановская обл. Заволжье

Область, республика, край Ивановская
Район Октябрьский
Населенный пункт 153002, Иваново
Проспект Ленина
Дом 43

Технический паспорт

на Нежилое здание (Лит. А-А8)
наименование объекта учета

(дата обследования
объекта учета)

23.05.2007

Номер	порядковый	11845
	инвентарный	24-401/001-010595760-0100
	кадастровый	

Строительство-переоборудования
См. приложение 1

проведено без разрешения

РАЗРЕШЕНИЕ НА ПЕРЕУСТРОЙСТВО
И (ИЛИ) ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ
НЕ ПРЕДЪЯВЛЕНО
См. приложение 1
Баллы: 70% - Ф.И.О. Жукова Н.Н.
Дата: 05.10.2006

Строительство-переоборудования

См. приложение 1

проведено без разрешения

См. приложение 1

Техник

Разрешение на внос
объекта в кадастровый
лист 02.05.10 № 397/01-00-001-001-001
17.05.10 № 397/01-00-001-001-001



Ивановское областное
предприятие
по государственному учету
кадастровой стоимости
г. Иваново
ул. Голубый, 36
Телефон: 37-27-00, 37-10-40

Г.А. Голубый
Кадастровый номер
37:24:020126:41:4845/050

Этаж



Госстрой России	ГП "Голубый" г. Иваново	Инд. № 17845
Лист № 1	Выселировка по магазину по пр. Ленина, 43	Всего 1.200
Дата 19.07.2001	Исполнитель Трубинин А.А.	Проверен Кривошапкин А.А.

Голубый
01.12.03
Общедолевая
квартира



It is interesting that exporting (or otherwise) is effective in attaining more sustainable practices

Abcuneto

10. *Delella*

100% 100%

1000000

11845

NAME	MOORE
DATE	8/2/02
TIME	1:30 PM

1 Этаж



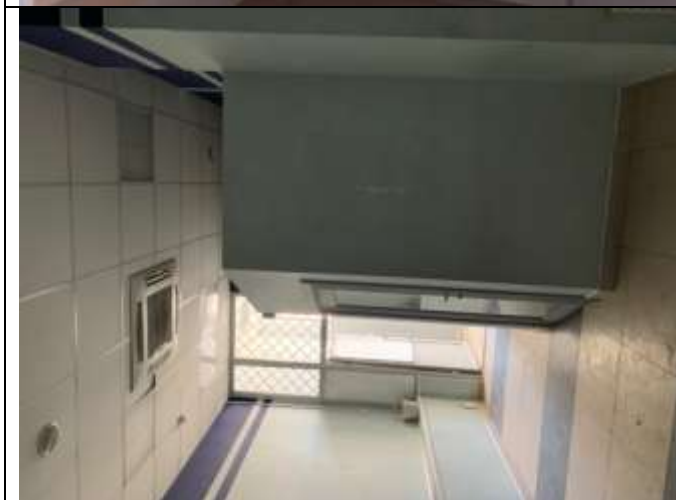
	Ивановская филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"		Лист N 11845
Лист 2	Полтавский план строения Лит.А по пр. Ленина, д.43		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
23.05.07	Инженер	Калашникова М.С.	
13.06.07	Проб.рук. группы	Кромова С.Н.	

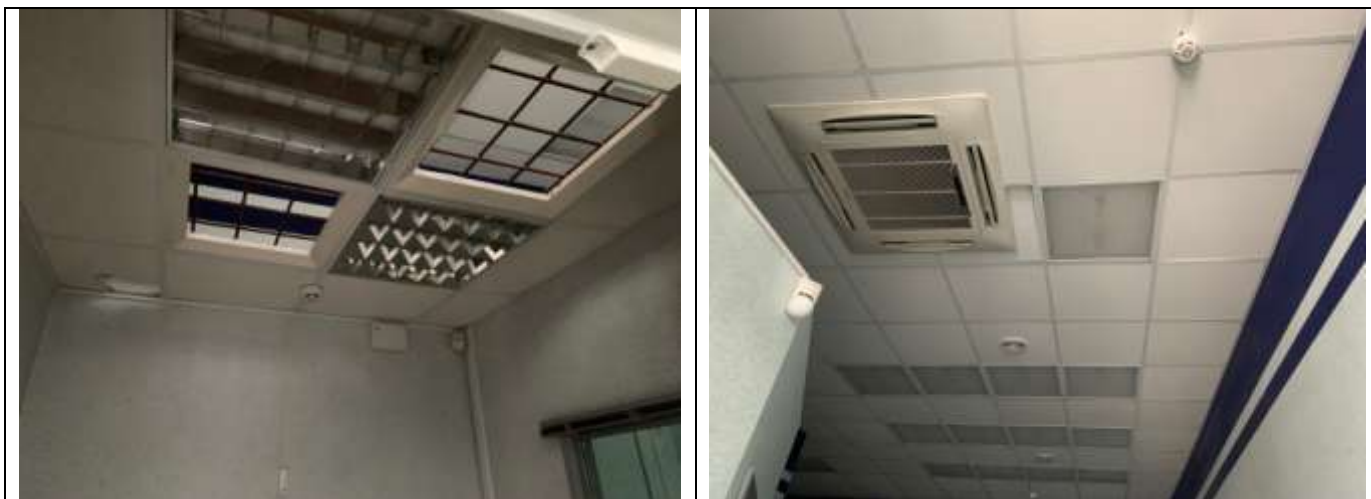


Приложение № 2. Фотографии объекта оценки









Приложение № 3 Объявления о продаже/аренде аналогичных объектов


25 фев, 14:30 49 просмотров, 0 за неделю

Свободное назначение, 129,5 м²
Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Степанова, 10 На карте

Выбрано

7 000 000 Р
34 055 Р за м²
Следить за изменениями цены
УСН
Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 13782163



4 фото

129,5 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Продан нежилое помещение в центре города. Два входа: основной и грузовой. Электроэнергия 35 кВт, центральные коммуникации. Отделка офисная. Расстояние до центра с уровнем высоты пола обр.

<https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/270172875/>



ВАШ Эксперт
Независимая оценка имущества


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

9 окт, 13:55 145 просмотров, 0 закладки

Свободное назначение, 108 м²

Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзевский просп., Ленина, 11. На карте

В избранное



7 фото

108 м² Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

Сдан помещение под любой вид деятельности. 1 этаж, отдельный вход, парковка, вход для разгрузки, большие витринные окна, коммуникации центральные, высокие потолки.

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

Остались вопросы по объявлению?

86 400 Р/мес.

9 600 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

УСН, без комиссии

[Показать телефон](#)

Агентство недвижимости ID 13782163

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

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


14 окт, 11:59 420 просмотров, 0 закладки

Свободное назначение, 55 м²

в торгово-офисном комплексе «Holiday (Холлидей)»

Ивановская область, Иваново, р-н Ленинский просп., Ленина, 34. На карте

В избранное



1 фото

55 м² Площадь 1 из 3 Этаж Свободно Помещение

центр города, отдельный вход, хорошая проходимость, все коммуникации

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните

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

45 000 Р/мес.

9 019 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

УСН, без комиссии

[Показать телефон](#)

Агентство недвижимости ID 13782163


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





2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островах, д. 4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/сч. 4070181060002001241 Кор/сч. 30101810600000000725 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441124 ОКОН 0445220 Тел./Факс: (495) 723-41-57	Шмелева Ирина Николаевна Дата рождения: 20.08.1987 Место рождения: г. Иваново Паспорт: 2407 329057 выдан Отделением УФМС России по Ивановской области в Ивановском районе, 27.09.2007 код подразделения: 379-004 Адрес регистрации: 158538, Ивановская область, Ивановский район, с. Чернореченский, ул. 2а Зачечная, д.1а, кв.2
От имени Страховщика М. П.	 И. Н. Шмелева

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.

ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB-0002436
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВЫЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь Объект страхования:	Шмелева Ирина Николаевна имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователи) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценок деятельности.										
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определенных в исключениях, предусмотренных Правилами страхования) установившийся вступивший в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).										
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».										
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей										
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей): <table><tr><td>Период страхования</td><td>Страховая премия за период страхования</td></tr><tr><td>с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года</td><td>200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)</td></tr><tr><td>с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года</td><td>200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)</td></tr><tr><td>с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года</td><td>200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)</td></tr><tr><td>с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.</td><td></td></tr></table>	Период страхования	Страховая премия за период страхования	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
Период страхования	Страховая премия за период страхования										
с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)										
с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)										
с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)										
с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.											
Срок действия	Полис:										

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.

При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.

Приложение: Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:

1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (тридцать тысяч) рублей.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023825-1
« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан
Шмелевой Ирине Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 »	июля	20 21 г. №	206
-----------	------	------------	-----

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

**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 иски, 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

Никифорова Н.Н./
Место и дата выдачи полиса:
Иваново, «17» июня 2021 г.

Страхователь

Полис № 4091R/776/500527/21

