



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 20-127-Н

рыночной стоимости объектов недвижимости – объект незавершенного строительства и земельный участок, расположенные по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В и нежилые помещения, расположенные по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4

Дата оценки: 27.03.2020 г.

Дата составления отчета: 30.05.2020 г.

ЗАКАЗЧИК:

АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ БАНК «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК» (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)

107078, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 6

ИНН/КПП 7701014396/ 770101001

ОГРН 1027739253520, дата присвоения 25.09.2002 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-безопасность»

РБ, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24

Телефон: +79174168439, +79173436403

e-mail: audit@ufanet.ru, audit-ab@yandex.ru

ИНН 0275018010 ОГРН 1020202559321, дата присвоения: 27.11.2002 г.

ОЦЕНЩИК:

Шершова Екатерина Александровна

Член СРО – Общероссийская Общественная Организация «Российское общество оценщиков»

Регистрационный номер – 009798

**АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ
БАНК «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК» (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)**
107078, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 6
ИНН/КПП 7701014396/ 770101001
ОГРН 1027739253520, дата присвоения 25.09.2002 г.

В соответствии с Договором об оказании услуг по оценке № 2020-2061/78 от 27.03.2020 г. ООО «Аудит-безопасность» произведен расчет рыночной стоимости объектов недвижимости – объект незавершенного строительства и земельный участок, расположенные по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В и нежилые помещения, расположенные по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4, именуемого в дальнейшем объект оценки.

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости по состоянию на 27.03.2020 г. округлена и составила:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	Объект незавершенного строительства, кадастровый № 37:05:031601:643	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В	270 000	40 760 000	225 000	40 715 000
	Земельный участок, кадастровый № 37:05:031601:301		40 490 000		40 490 000 ¹	
2	Нежилые помещения, кадастровый № 40:26:000300:1643	Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4	10 910 000	10 910 00	9 091 667	9 091 667
Итого				51 670 000		49 806 667

Все расчеты произведены в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции); Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; Сводом Стандартов и Правил РОО 2015 (утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р)².

Генеральный директор ООО «Аудит-безопасность»

Кузнецова Н.К.

Оценщик

Шершова Е.А.



¹ Согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая) п. 2: "3. В целях настоящей главы не признаются объектом налогообложения: ...п.б. операции по реализации земельных участков (долей в них);"

² В части, не противоречащей Федеральным Стандартам

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	4
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	10
1.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
1.2. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
1.4.СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	28
3.1.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.....	28
3.2.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	38
3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.....	39
3.4.АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	49
3.5.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ	54
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	55
4.1.НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО	55
4.2.НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ	57
5.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	60
5.1.Описание процесса оценки.	60
5.2. Обоснование подходов, используемых в процессе оценки.	60
6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ	63
6.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	64
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ	79
7.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	80
8.ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ	89
8.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	89
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	100
10. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА.....	102
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	103



ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предложениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;

- в отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененных объектов или намеревающихся совершить с ними сделку;

- оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки;

- анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен в полном соответствии с требованиями законодательства РФ и федеральными стандартами оценки;

- осуществил личный осмотр объекта оценки, который явился предметом рассмотрения в настоящем отчете;

- в ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал оценщику существенной профессиональной помощи;

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

- оценщик имеет опыт оценки, соответствующий квалификации, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

30.05.2020 г.

Оценщик

Е.А. Шершова

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки: договор об оказании услуг по оценке № 2020-2061/78 от 27.03.2020 г.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Объекты недвижимости, расположенные по адресам: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В и Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес
	1	Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта незавершенного строительства 9%, площадь застройки 63,9 кв.м., кадастровый № 37:05:031601:643	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В
		Земельный участок, общей площадью 33 000,0 кв.м., кадастровый № 37:05:031601:301, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения объектов физической культуры	
	2	Нежилые помещения, расположенные на втором этаже, общей площадью 304,2 кв.м., кадастровый № 40:26:000300:1643	Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4

Таблица 2. Согласование результатов объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В

Наименование подхода оценки	Стоимость, руб. с учетом НДС	Удельный вес	Стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с учетом НДС (округленно)
Затратный	40 760 000	1,0	40 760 000	40 760 000	40 760 000
Сравнительный	-	-			
Доходный	-	-			

Таблица 3. Согласование результатов объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4

Наименование подхода оценки	Стоимость, руб. с учетом НДС	Удельный вес	Стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с учетом НДС (округленно)
Затратный	-	-	10 910 000	10 910 000	10 910 000
Сравнительный	9 930 000	0,5			
Доходный	11 890 000	0,5			

В результате расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 27.03.2020 г. составила:

Таблица 4

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	Объект незавершенного строительства, кадастровый № 37:05:031601:643	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В	270 000	40 760 000	225 000	40 715 000
	Земельный участок, кадастровый № 37:05:031601:301		40 490 000		40 490 000 ³	
2	Нежилые помещения, кадастровый № 40:26:000300:1643	Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4	10 910 000	10 910 00	9 091 667	9 091 667
Итого				51 670 000		49 806 667

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Оценщики опирались на информацию, предоставленную Заказчиком.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась без учета обременений. А также с учетом того, что представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

- В соответствии со ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) «рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 мес. от даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ».

³ Согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая) п. 2: "3. В целях настоящей главы не признаются объектом налогообложения: п.6. операции по реализации земельных участков (долей в них);"

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 5. Задание на оценку

Объект оценки	Объекты недвижимости, расположенные по адресам: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В и Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес
	1	Объект незавершенного строительства, степень готовности объекта незавершенного строительства 9%, площадь застройки 63,9 кв.м., кадастровый № 37:05:031601:643	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В
		Земельный участок, общей площадью 33 000,0 кв.м., кадастровый № 37:05:031601:301, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения объектов физической культуры	
	2	Нежилые помещения, расположенные на втором этаже, общей площадью 304,2 кв.м., кадастровый № 40:26:000300:1643	Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/293333062 от 06.11.2019 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/293322295 от 06.11.2019 г. Договор ипотека № ДИ-5137 от 02.06.2014 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/305971099 от 09.01.2020 г. Кадастровый паспорт (кадастровый № 40:26:000300:1643) от 02.10.2012 г.		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	- Объект с кадастровым номером 37:05:031601:643 - Правообладатель (правообладатели): Вербинская Ирина Григорьевна Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 37-37-01/110/2014-229 от 20.03.2014 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: Запрещение регистрации дата государственной регистрации: 17.04.2019 номер государственной регистрации: 37:05:031601:643-37/073/2019-1 вид: Ипотека дата государственной регистрации: 16.07.2014 номер государственной регистрации: 37-37-01/173/2014-166 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 16.07.2014 по 31.05.2019 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерный коммерческий межрегиональный топливно-энергетический банк «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК» (открытое акционерное общество), ИНН: 7701014396 основание государственной регистрации: 'Договор ипотеки' № ДИ-5137 от 02.06.2014 - Объект с кадастровым номером 37:05:031601:301 Правообладатель (правообладатели): Вербинская Ирина Григорьевна Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 37-37-01/100/2014-298 от 20.03.2014 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: Запрещение регистрации дата государственной регистрации: 17.04.2019 номер государственной регистрации: 37:05:031601:301-37/073/2019-1 вид: Ипотека дата государственной регистрации: 16.07.2014 номер государственной регистрации: 37-37-01/173/2014-166 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 16.07.2014 по 31.05.2019		



	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерный коммерческий межрегиональный топливно-энергетический банк «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК» (открытое акционерное общество), ИНН: 7701014396 основание государственной регистрации: 'Договор ипотеки' №ДИ-5137 от 02.06.2014 • Объект с кадастровым номером 40:26:000300:1643 Правообладатель (правообладатели): Доценко Александр Константинович Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, № 40-40-01/064/2012-285 от 23.10.2012 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: Ипотека, весь объект дата государственной регистрации: 21.08.2015 номер государственной регистрации: 40-40/001-40/001/030/2015-2051/1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 21.08.2015 по 19.08.2020 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерный коммерческий межрегиональный топливно-энергетический банк «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК» (публичное акционерное общество), ИНН: 7701014396 основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 19.08.2015 №ДИ-004/102-51/1
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (задачи оценки)	Определение рыночной стоимости залогового имущества в целях последующей реализации
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	27.03.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Оценка проводится при допущении, что в отношении Объекта оценки отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц, ограничения (обременения) (в т.ч.: судебные разбирательства, споры, залоговые обязательства, притязания со стороны третьих лиц), а также экологическое загрязнение. 2. В случае наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документах, при проведении оценки необходимо руководствоваться документами, имеющими более позднюю дату выдачи. 3. В процессе подготовки отчета оценщик исходит из достоверности представленных Заказчиком бухгалтерских и иных документов, необходимых для выполнения оценки. 4. В обязанности оценщика не входит юридическая экспертиза прав в отношении объектов оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 5. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, будут получены из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, будут указаны ссылки на источник информации. В отсутствие рыночных данных о ключевых показателях, доступных оценщику в открытых источниках информации, в том числе о механизмах ценообразования, а также о тенденциях и прогнозах развития компаний отрасли при проведении аналитической работы и расчетных процедур оценщик полагается на соответствующую информацию, предоставленную Заказчиком или Обществом, подлежащим оценке. 6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 7. От оценщика не требуется предоставлять показания в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененных объектов, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.



	8. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на соответствующую стоимость объекта оценки. 9. Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась без учета обременений. А также с учетом того, что представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. 10. Другие допущения на дату заключения настоящего Договора не установлены. В случае если Оценщиками будут сделаны дополнительные допущения, то они должны быть отражены в отчете об оценке.		
Иные расчетные величины	Не определяются		
Иные сведения			
Срок проведения оценки	Предоставление Заказчику окончательного Отчета – не позднее 22.05.2020 г.		
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Не требуется		
Дата обследования (осмотра) объекта оценки Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра	Осмотр объекта расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В проведен 20.05.2020 г. Осмотр объекта расположенного по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4 не проводился в связи с предоставлением Заказчиком оценки фотографий объекта в достаточном количестве		
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	-		
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимая для процесса оценки документация предоставляется Заказчиком не позднее даты осмотра объекта оценки		
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	-		
Срок экспозиции объекта оценки	№ п/п	Объекта оценки	Срок экспозиции ⁴
	1	Объект, расположенный по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В	5-7 месяцев
	2	Объект, расположенный по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля, д. 15, пом. 4	6-7 месяцев
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)	Рыночные		

⁴ Выводы о степени ликвидности объекта оценки относительно срока экспозиции представлены в разделе «2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» (стр. 26-27 отчета). Источник, содержащий срок экспозиции: справочник оценщика недвижимости-2018. Методика расчета ликвидационной стоимости. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности. Под ред. Лейфера Л.А.



1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения о заказчике

Наименование организации (включая организационно-правовую форму)	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ БАНК «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК» (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)
Местонахождение	107078, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 6
Реквизиты	ИНН/КПП 7701014396/ 770101001

Таблица 7. Сведения об оценщике и исполнителе

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	
Фамилия, имя, отчество	Шершова Екатерина Александровна
Местонахождение оценщика	РБ, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24 Конт. телефон +79173436403 Электронная почта: audit-ab@yandex.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации	«Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078 РФ, г. Москва, 1-ый Басманный переулок, 2а, офис 5 регистрационный номер 009798, дата включения в реестр СРО – 29.02.2016 г.
Сведения об образовании в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: Диплом Башкирской академии государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан о профессиональной переподготовке № 022400920331 от 12.12.2014 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 001209-1 от 07.12.2017 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 007980-2 от 29.03.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 922/1642729723 от 26.11.2018 г. заключен с СПАО «РЕСО-Гарантия». Срок действия с 27.11.2019 г. по 26.11.2020 г., на сумму 30 000 000 руб., лимит ответственности в размере страховой суммы.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Местонахождение Оценщика / Контактная информация / Адрес электронной почты	РБ, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24 Конт. телефон +79173436403 Электронная почта: audit-ab@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Соответствует требованиям ст. 16 Федерального закона № 135 – ФЗ от 29.07.1998 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Отчет выполнен подписавшим его оценщиком-специалистом – Шершовой Е.А. Иные специалисты и организации в подготовке отчета не участвовали. Иные специалисты при проведении оценки не привлекались.
СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-безопасность»
Местонахождение	РБ, г. Уфа, ул. Худайбердина, 24
Реквизиты	ИНН: 0275018010; ОГРН: 1020202559321, дата присвоения: 27.11.2002 г. Дата регистрации: 27.11.2002 г.
Страхование ответственности	ОАО «Альфа-Страхование», страховой полис № 8491R/776/00015/5-08 на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, действующий с 30.09.2019 г. по 08.04.2020 г., на сумму 515 000 000 (Пятьсот пятнадцать миллионов) рублей, действующий с 09.04.2020 г. по 03.03.2021 г. Лимит ответственности в размере страховой суммы. Франшиза не установлена.



Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации – <u>требование о независимости выполнено</u> Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки – <u>требование о независимости выполнено</u>
---	--

1.2. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Общие условия.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание и толкование Сторонами.

Все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон.

Общая цель Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в настоящем тексте целей, т.е. проведенный анализ и данные оценщиками заключения не содержат (полностью или частично) предвзятых мнений, допущений и предпосылок.

Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости (сумма денежного выражения ценности собственности, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой).

Конфиденциальность.

Стороны выдвигают и взаимно принимают требования строгой конфиденциальности относительно любой информации, полученной от Заказчика или рассчитанной в ходе исследования. Эксперты обязуются хранить в тайне любые факты и данные, ставшие известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между заказчиком и экспертом.

Ответственность Оценщиков.

Оценщик утверждает, что проведенная в соответствии с договором работа по оценке соответствует общепризнанным, профессиональным стандартам оценки, а привлеченный для ее выполнения персонал соответствует действующим требованиям.

Настоящий Отчет был подготовлен на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии со стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, Кодекса профессиональной этики и Стандартов профессиональных организаций.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность относительно управления исследуемым Объектом со стороны Заказчика.

В своих действиях Оценщик выступает как независимый и незаинтересованный исполнитель, размер вознаграждения которого никоим образом и ни в какой степени не связан с его выводами относительно конечной оценки стоимости Объекта.

Оценщик исходит из того, что вся представленная ему информация об Объекте является

точной и правдивой, не требующей дальнейшей проверки.

Освобождение от ответственности.

Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить и защитить Оценщика от предъявления претензий, материальной ответственности, от всякого рода расходов, убытков и потерь, происходящих из претензий и исков третьих лиц, вследствие легального использования третьими лицами результатов настоящего Отчета об оценке, за исключением случаев, когда окончательным решением суда определено, что данные претензии, материальная ответственность, расходы, убытки, потери и задолженности являются следствием прямого мошенничества, профессиональной халатности и умышленно неправомочных действий со стороны персонала Оценщика в процессе выполнения им своих обязательств по настоящему Отчету.

Дополнительные работы.

От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или присутствия и дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если иное не оговорено иным Соглашением.

Описание Объекта (имущества).

Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества Объекта оценки и любые утверждения относительно юридических аспектов прав собственности на Объект в целом или его части. Эти права (права собственности на оцениваемое имущество и недвижимость, а также имущественные права) предполагаются полностью соответствующими требованиям действующего Законодательства РФ, если иное не оговорено специально.

Имущество Объекта оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад и не находящимся под арестом, если иное не оговорено специально.

Оценщик исходит из того, что налицо полное соответствие правового положения собственности Объекта требованиям нормативных документов государственного и муниципального уровней, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в настоящем Отчете.

Оценщик исходит из того, что отсутствуют факты выходов за территорию и нарушений действующего Законодательства (положений зонирования или иных) касательно оцениваемого Объекта, и что на территории Объекта отсутствуют вредоносные почвы, ограничивающие его наилучшее и оптимальное использование.

В случаях наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих документах и данных технической инвентаризации, при проведении оценки Оценщик руководствуется документами, максимально приближенными к дате оценки.

Неявные характеристики и скрытые дефекты.

Оценщик не несет ответственности за оценки состояния тех частей Объекта, которые невозможно обнаружить иначе, как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.

Настоящий Отчет рассматривал права землепользования лишь относительно поверхностного слоя земли, не затрагивая иных аспектов этой проблемы.

Оценка не учитывала возможного влияния токсичных, вредоносных или зараженных веществ, материалов или их компонентов, находящихся на Объекте, а также стоимость их удаления, в определении которых Оценщик не вправе считать себя достаточно компетентным.

Заключительные положения.

Информация, предоставленная специалистами сторонних организаций, представляется Оценщику вполне надежной, но без каких-либо гарантий с его стороны или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера, вся разрешительная документация законодательных и исполнительных властей существует или может быть запрошена и получена или обновлена для исполнения любых предполагаемых функций на

Объекте оценки, для которого производились настоящие расчеты.

Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации.

Допущения.

Все расчеты производились оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько отличаться от указанных в отчете.

Оценка стоимости объекта недвижимости проводилась при допущении, что объект не заложен, не является долговой гарантией в споре и под арестом не состоит. Кроме того, Оценщики исходили из того, что права на объект третьих лиц и иные обременения отсутствуют, кроме оговоренных в отчете.

При определении стоимости объекта оценки мы опирались на данные, предоставленные Заказчиком,

При осмотре объекта оценки не проводилась как часть работы какая-либо проверка характеристик объекта оценки, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра, а так же не учитывали возможное присутствие в почве токсичных, вредоносных и зараженных веществ или различных электромагнитных и других излучений над территорией земельного участка и в районе его расположения.

Все выводы и заключения, содержащиеся в отчете, относятся только к данной оценке и не могут быть использованы вне её контекста. Данная оценка действительна только на дату её проведения и только для целей, указанных в настоящем отчете.

Полученный результат стоимости и доходности объекта оценки вероятен при условии всех принятых допущений и предположений.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к отчету являются неотъемлемой частью отчета.

Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщикам наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.

Данные о строительном объеме в технических документах отсутствуют, строительный объём рассчитан на основании осмотра. Ответственность за расхождение рассчитанного объёма с данными, полученными в последствие специализированными службами, осуществляющими технический учет и инвентаризацию объектов недвижимости Оценщик не несет.

Согласно данных технических паспортов у объектов незавершенного строительства отсутствуют подвальные помещения.

Высота здания рассчитывалась от уровня чистых полов первого этажа до верха засыпки чердачного перекрытия и составила 6 м.

1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В настоящем отчёте применяется следующая основная законодательная и нормативная база:

1. Федеральный закон №135–ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями. Данный закон регулирует оценочную деятельность в Российской Федерации и определяет правовые основы её регулирования;
2. Федеральные стандарты оценки (ФСО):
 - 2.1) ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
 - 2.2) ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости»;
 - 2.3) ФСО № 3 «Требования к отчёту об оценке»;
 - 2.4) ФСО № 7 «Оценка недвижимости».

Использование федеральных стандартов оценки объясняется обязательностью их



применения при осуществлении оценочной деятельности.

Свод Стандартов и Правил РОО 2015 (утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р).

1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Процедура оценки имущества — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов и оформления результатов оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

1.5 . ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

Стоимость объекта оценки — это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Итоговая величина стоимости — стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;



- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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 статьей 24.19 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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.

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.

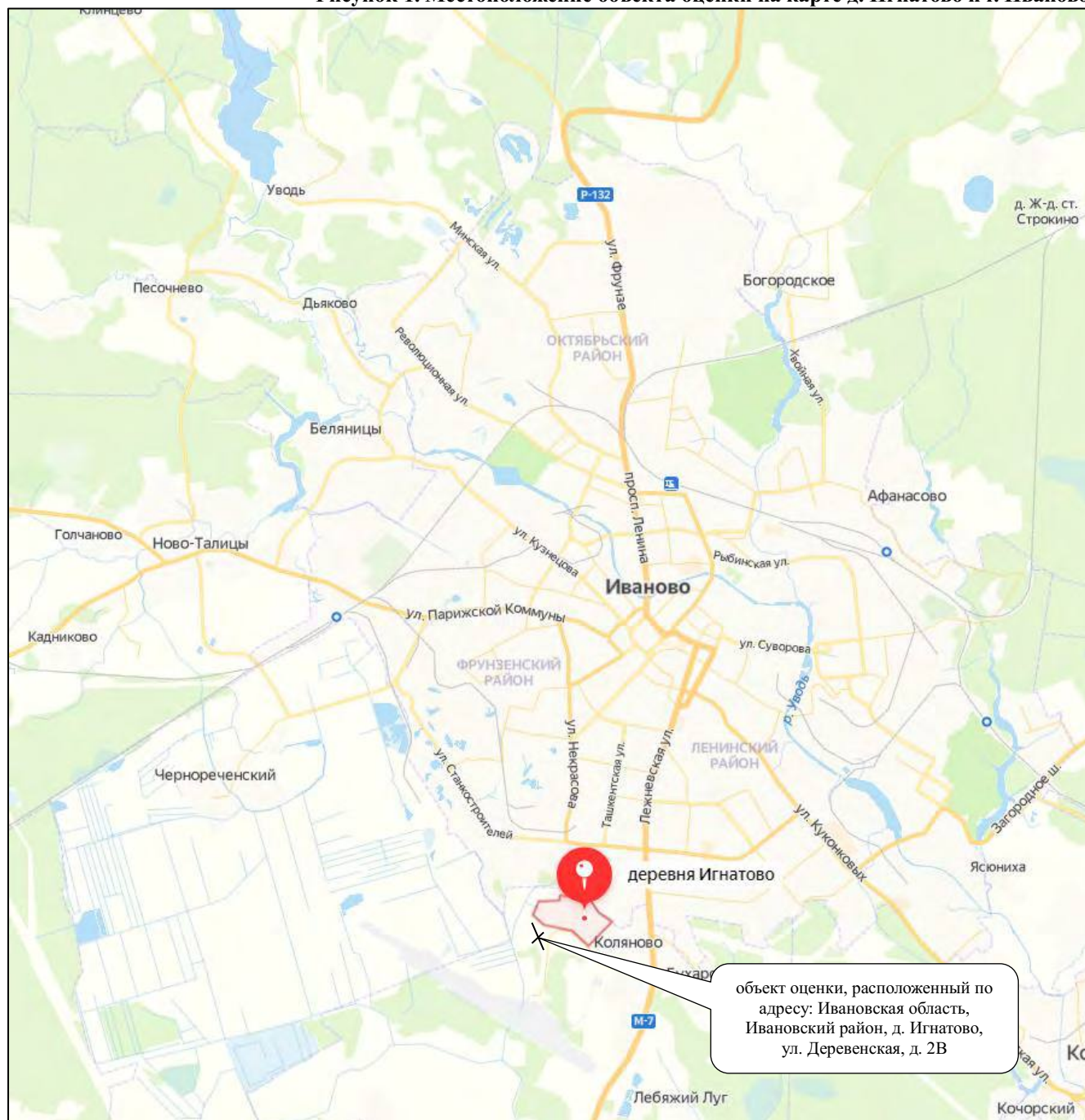
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены по адресам: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В и Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4.

Объект оценки, расположенный по адресу:

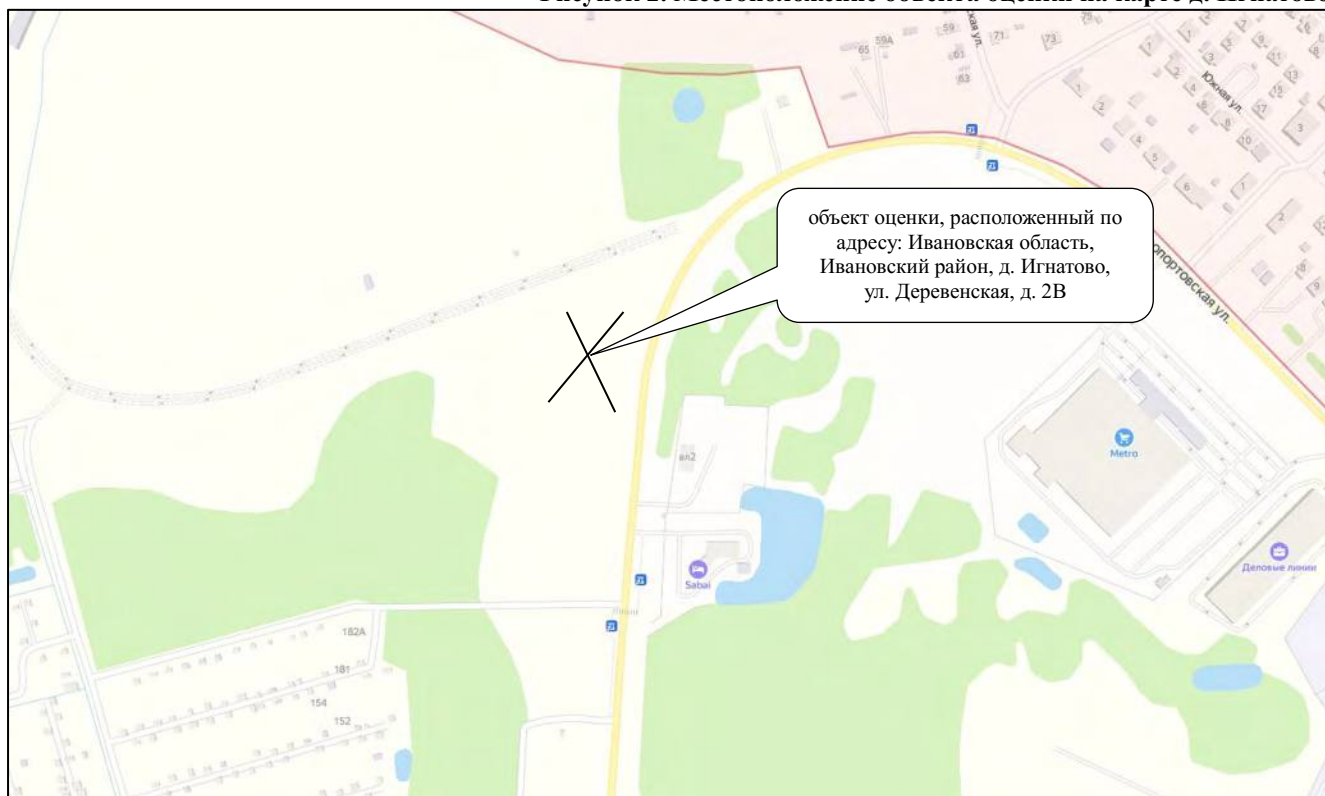
Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте д. Игнатово и г. Иваново



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 2. Местоположение объекта оценки на карте д. Игнатово



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Таблица 8. Характеристика локального местоположения объекта оценки

Окружение	Зеленые зоны, объекты придорожной инфраструктуры
Транспортная доступность	Удовлетворительная, подъезд на личном автомобиле
Подъезд	Удовлетворительный, подъезд круглогодичный
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Экологическая обстановка	Благоприятная

Источник: данные визуального осмотра Оценщиком

Объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства, расположенный компактно на земельном участке. Объект оценки примыкает к автодороге ведущей к аэропорту «Иваново», д. Игнатово расположена в пригороде г. Иваново.

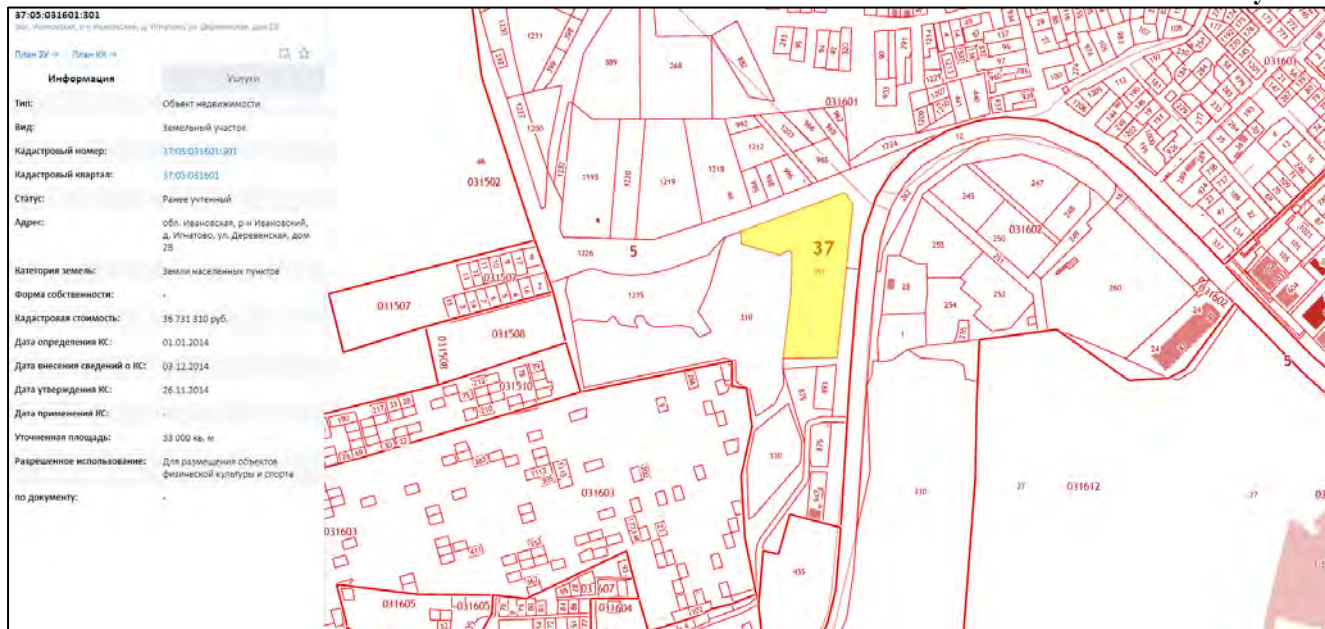
Таблица 9. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым № 37:05:031601:301

Имущественные права	Право собственности: Вербинская Ирина Григорьевна
Обременения объекта оценки	Запрещена регистрация (номер государственной регистрации: 37:05:031601:301-37/073/2019-1, дата государственной регистрации: 17.04.2019 г.) Ипотека (номер государственной регистрации: 37-37-01/173/2014-166, дата государственной регистрации: 16.07.2014 г.)
Местонахождение	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов физической культуры и спорта
Текущее использование	По назначению
Общая площадь, кв.м.	33 000,00
Кадастровый номер	37:05:031601:301
Кадастровая стоимость, руб.	36 731 310,00
Балансовая стоимость, руб.	Принадлежит физическому лицу, на балансе не числится
Рельеф	Ровный
Форма	Многоугольник

Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация проходят по границе участка
Транспортная доступность	Авто подъезд

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в р. 9 настоящего Отчета, дополнительные сведения приняты на основании данных Росреестра // <http://pkk.rosreestr.ru/>

Рисунок 3



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Таблица 10. Количественные и качественные характеристики объекта незавершенного строительством с кадастровым № 37:05:031601:643

Фундамент	
Имущественные права на объект оценки	Право собственности: Вербинская Ирина Григорьевна
Обременения объекта оценки	Запрещена регистрация (номер государственной регистрации: 37:05:031601:643-37/073/2019-1, дата государственной регистрации: 17.04.2019 г.) Ипотека (номер государственной регистрации: 37-37-01/173/2014-166, дата государственной регистрации: 16.07.2014 г.)
Местонахождение	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В
Надворные постройки	Отсутствуют
Площадь застройки, кв.м.	63,9
Кадастровый №	37:05:031601:643
Функциональное назначение	Фундамент под строительство здания администрации, 3-этажный (подземных этажей -0) ⁵
Фактическое (текущее) использование	Не используется
Степень готовности, %	9,0 ⁶
Год постройки	Н/д
Балансовая стоимость	Принадлежит физическому лицу, на балансе не числится
Физический износ (качественная экспертная оценка)*	Техническое состояние – хорошее
Устаревания	Не выявлены
Строительные характеристики улучшения	
Фундамент	Бетонный ленточный

⁵ На основании данных договора ипотеки № ДИ-5137 от 02.06.2014 г.

⁶ На основании данных выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/293333062 от 06.11.2019 г.



Стены	-
Перекрытия	-
Кровля	-
Инженерные системы	
Электричество	-
Водоснабжение	-
Канализация	-
Отопление	-
Газоснабжение	-

***Состояние объектов капитального строительства определено экспертно на основании Таблицы 13
Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки,
представлены в р. 9 настоящего Отчета**



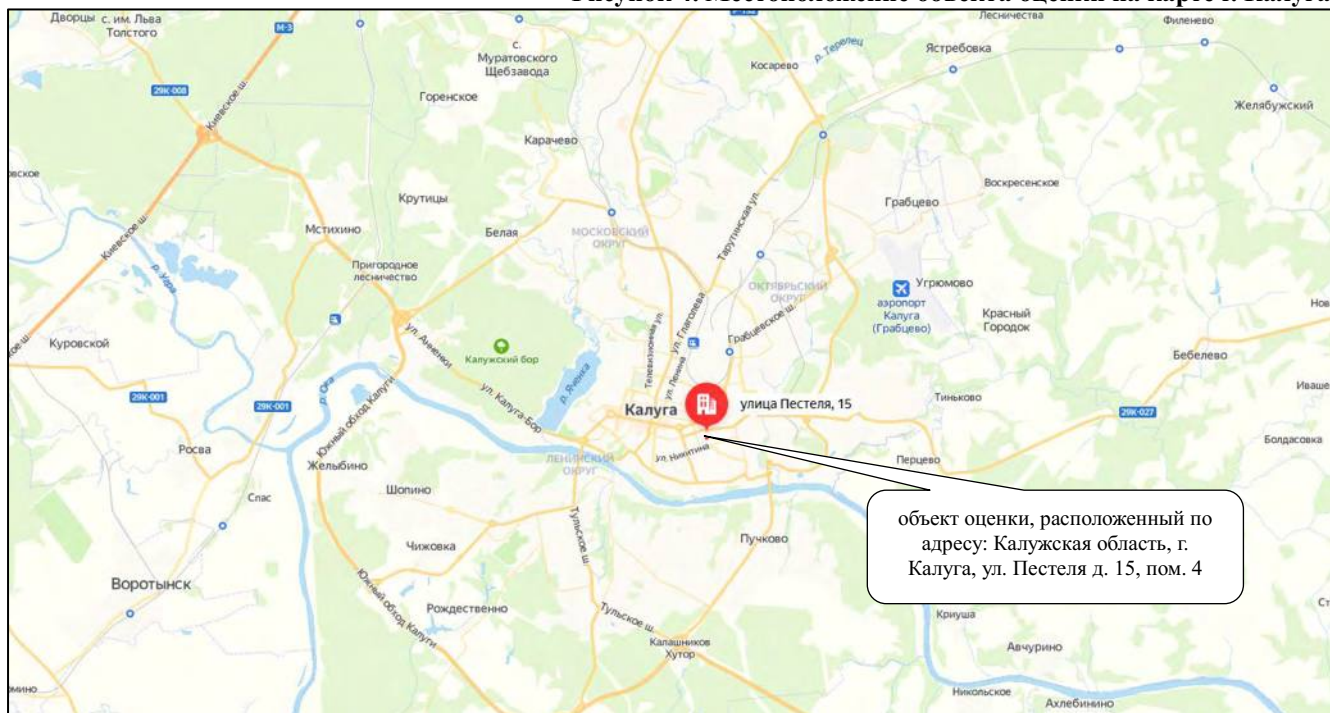






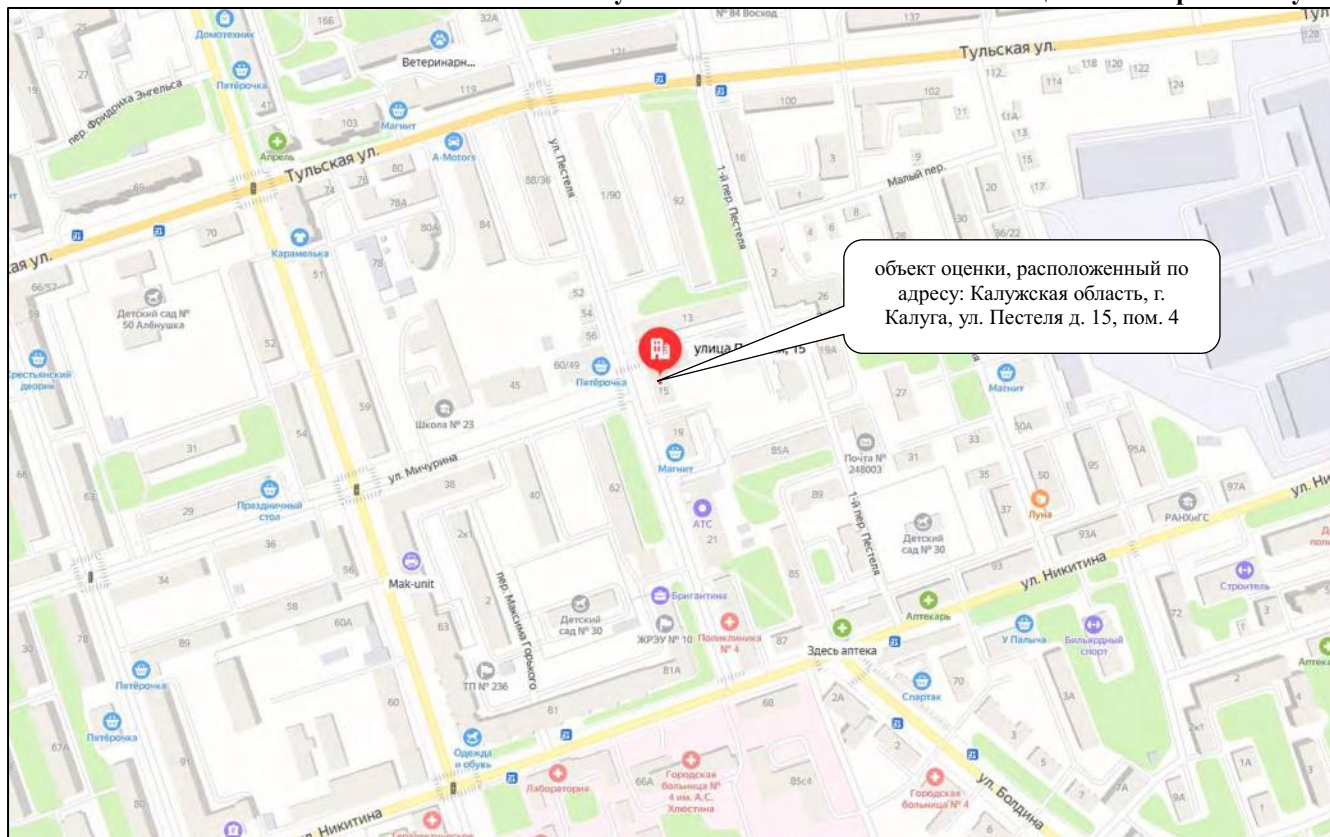
**Объект оценки, расположенный по адресу:
Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4**

Рисунок 4. Местоположение объекта оценки на карте г. Калуга



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 5. Местоположение объекта оценки на карте г. Калуга



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Таблица 11. Характеристика локального местоположения объекта оценки

Окружение	Многоквартирные жилые дома, объекты социальной инфраструктуры
Транспортная доступность	Хорошая, подъезд на личном автомобиле, городском транспорте
Подъезд	Хороший, подъезд круглогодичный

Интенсивность движения транспорта	Средняя
Экологическая обстановка	Благоприятная

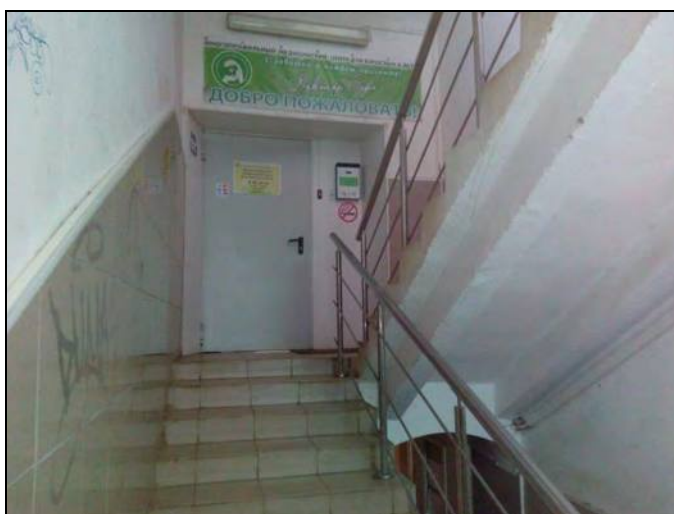
Источник: данные с карт сайта <https://yandex.ru/maps/>

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, расположенные в административном здании, размещенный компактно на земельном участке. Выделение долей земельного участка собственникам в натуре не проводилось, документы на земельный участок заказчиком оценки и собственником не предоставлены.

Таблица 12. Количественные и качественные характеристики нежилых помещений с кадастровым № 40:26:000300:1643

Нежилые помещения	
Имущественные права на объект оценки	Право собственности: Доценко Александр Константинович
Обременения объекта оценки	Ипотека, весь объект (номер государственной регистрации: 40-40/001-40/001/030/2015-2051/1, дата государственной регистрации: 21.08.2015 г.)
Местонахождение	Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4
Этаж/этажность	2/3
Общая площадь, кв.м.	304,2
Балансовая стоимость, руб.	Принадлежит физическому лицу, на балансе не числится
Функциональное назначение	Офисное
Разрешенное использование	Офисное
Год постройки	Н/д
Состояние	Хорошее
Качество отделки	Косметический ремонт
Устаревания	Не выявлены
Выход на «красную линию»	Да
Общий или отдельный вход	Общий
Строительные характеристики здания расположения объекта оценки	
Фундамент	Бетонный
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Кровля	Из профилированного настила
Инженерные системы	
Электричество	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Отопление	+
Внутренняя отделка	
Полы	Кафель
Окна	Пластиковые окна, деревянные рамы
Двери	Металлическая, деревянная
Внутренняя отделка	Косметический ремонт
Физический износ (качественная экспертная оценка)*	Техническое состояние нежилых помещений – хорошее. Выполнен косметический ремонт

*Состояние объектов капитального строительства определено экспертно на основании Таблицы 13
Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в р. 9 настоящего Отчета



Определение физического износа объектов оценки

Экспертный метод – определение количественных и качественных характеристик, показателей, экономических величин, явлений на основе суждений специалиста-эксперта или самого оценщика⁷.

Таблица 13. Экспертная оценка физического состояния объекта недвижимости

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, построенное и еще не эксплуатировавшееся, в отличном состоянии	0 - 5
Очень Хорошее	Бывшее в эксплуатации до ¼ нормативного срока службы, полностью отремонтированное или реконструированное, в очень хорошем состоянии	10 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации более ¼ нормативного срока службы, после капитального ремонта или реконструкции, в хорошем состоянии	20 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены отдельных короткоживущих конструктивных элементов	40 - 50
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации в состоянии пригодном для эксплуатации, требующее ремонта долгоживущих элементов, либо не эксплуатирующееся и имеющие незначительное разрушение или отсутствие короткоживущих элементов	50 - 70

⁷ А.Б. Борисов Большой экономический словарь, М.: Книжный мир, 2001

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта либо реконструкции, либо затрат на устранение недостатков равных 65 % и более от стоимости восстановления; не эксплуатирующееся и имеющее разрушения или отсутствие долгоживущих элементов, либо физический срок которых превышает срок его экономической жизни	70 - 80
Негодное к эксплуатации	Бывшее в эксплуатации, требующее затрат на устранение недостатков равных 85 % и более от стоимости восстановления, в отношении которых нет перспектив на продажу, кроме как по стоимости возврата материалов; опасное для пребывания человека либо полностью разрушенное	от 80

Источник: <http://www.levonevski.net/pravo/norm2009/num07/d07371/page6.html>

Выводы о физическом состоянии объектов оценки:

Объект незавершенного строительства находится в хорошем состоянии, физический износ определен экспертно на основании проведенного осмотра и Таблицы 13. Физический износ у объекта незавершенного строительства составляет 30%.

Нежилые помещения находятся в хорошем состоянии, физический износ определен экспертно на основании предоставленных фотографий и Таблицы 13. Физический износ у нежилых помещений составляет 30%.

Ликвидность объектов оценки

Ликвидность объекта оценки, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозирования срока продажи. В рамках настоящего Отчета принята следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 14. Показатели ликвидности для земельных участков

Класс объектов	Типичный срок экспозиции, мес.		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	8	7	9
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	6	5	7
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9	8	10
4.1. Земельные участки под МЖС	7	6	7
4.2. Земельные участки под ИЖС	5	4	5
5. Земельные участки под объекты рекреации	9	8	10
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	7	6	8

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018.

Методика расчета ликвидационной стоимости. Типичные сроки экспозиции.

Коэффициенты ликвидности. Под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 15. Показатели ликвидности для офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Типичный срок экспозиции, мес.	
	Среднее	Доверительный интервал
Активный рынок		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7	6 – 7
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8	7 – 8
3. Высококласная торговая недвижимость	7	7 – 8

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018.

Методика расчета ликвидационной стоимости. Типичные сроки экспозиции.

Коэффициенты ликвидности. Под ред. Лейфера Л.А.

Выводы о степени ликвидности объекта оценки, расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В при реализации:

- Представлен полный пакет правоустанавливающих документов, объект оценки прошел техническую инвентаризацию, поставлен на кадастровый учет (анализ «юридической чистоты» правоустанавливающих документов не входит в компетенцию Оценщика);

- Объект оценки находится в хорошем состоянии (согласно данным таблицы 13 определения физического износа), устаревания объекта не выявлены. Объект незавершенного строительства представляет собой фундамент под строительство здания администрации, 3-этажный (подземных этажей -0);

- Объект оценки расположен по ул. Деревенская д. Игнатово Ивановской области;

Земельный участок расположен в пригороде г. Иваново и примыкает к автодороге ведущей в сторону аэропорта, что обеспечивает высокий транспортный поток. Участки с аналогичным местоположением пользуются спросом. Следовательно, земельный участок относится к активному рынку. Согласно таблице 14 земельный участок относится к земельным участкам под офисно-торговую застройку со сроком реализации 5-7 месяцев.

Примерный срок реализации объекта на рыночных условиях составит 5-7 месяцев.

Выводы о степени ликвидности объекта оценки, расположенного по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4 при реализации:

- Представлен полный пакет правоустанавливающих документов, объект оценки прошел техническую инвентаризацию, поставлен на кадастровый учет (анализ «юридической чистоты» правоустанавливающих документов не входит в компетенцию Оценщика);

- Объект оценки находится в хорошем состоянии (согласно данным таблицы 13 определения физического износа), устаревания объекта не выявлены. Объект оценки может использоваться в качестве нежилых помещений торгово-офисного назначения;

- Объект оценки расположен по ул. Пестеля г. Калуга Калужской области;

Нежилые помещения расположены в центральной части г. Калуга. Нежилые помещения в центральной части областного центра пользуются спросом. Следовательно, объект оценки относится к активному рынку. Согласно таблице 15 нежилые помещения относятся к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости со сроком реализации 6-7 месяцев.

Примерный срок реализации объекта на рыночных условиях составит 6-7 месяцев.

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

3.1. 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

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

Рынок недвижимости прямо зависит от уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов. Но всё это, в целом, зависит от общего состояния экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на рынок недвижимости.

Положение России в мире⁸

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.

2. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами природных ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это обуславливает перспективы экономического развития страны и благосостояния российского народа.

3. Россия занимает ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, оборонный потенциал.

4. Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19, от которого и на сегодня пока нет надежных средств лечения и вакцинации. Это повлекло введение по всей России, как и во всём мире, карантинных мер, остановку работы многих предприятий и грозит значительной деградацией и изменением структуры экономики.

Влияние пандемии сократило мировой спрос на сырьевые товары и усилилось обрушением мировых цен нефти в начале марта из-за резко нарастающей добычи сланцевой нефти в США (с 5 Мб/д в 2010 г. до 13 Мб/д (8 Мб/д – сланцевая) в 2019 году).

(При этом нужно учитывать, что США – самый крупный потребитель и переработчик и вышли на экспорт нефти лишь в ноябре 2019 года (впервые после 1953 года)).

В результате падения рынка нефти, в условиях американского финансового доминирования и международной сырьевой (нефтяной) специализации России резко снизился

⁸ Источник: <https://statrilt.ru/arkhiv-analizov>

курс рубля к доллару с 63 руб./долл.США 11.02.2020 года до 81 руб./долл.США 18.03.2020 года. Сейчас курс рубля повысился до 76-75 руб./долл.США.

Таблица 16. Основные показатели России (в сопоставимых ценах)

	Январь-февраль	
	ед.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт за 2019 г., млрд рублей	110046,1	
Индекс промышленного производства		+2,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	191,1	+3,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	438,7	-1,9
в том числе, железнодорожного транспорта	197,4	-3,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2619,8	+3,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	830,9	+1,5
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США (за январь)	46,6	-1,5
в том числе: экспорт товаров	29,5	
импорт товаров	17,0	
Инвестиции в основной капитал за 2019 г., млрд рублей	19318,8	+1,7
Реальные располагаемые денежные доходы за 2019 г.		+0,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь :		
номинальная, рублей	46674	+9,1
реальная		+6,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	-6,7
Ключевая ставка с 10.02.2019г.	6,0 %	
Инфляция по итогам марта 2020 года		+2,5
Сальдированный финансовый результат организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах за 2019 год, млрд руб.	15758,4	+17,5
в январе 2020 г.	1238,7	-24,0
Суммарная задолженность организаций на конец 2019 года	116144,0	+4,2
просроченная	4647,8	+11,1
Депозиты и средства организаций на счетах (кроме кредитных организаций) в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах	29,2	+1,1
Средства физических лиц, трлн руб.	30,8	+0,9
Корпоративные кредиты нефинансовым организациям, трлн. руб.	39 457	+4,4
Кредиты физическим лицам, трлн. руб.	18,0	+17,8
Исполнение консолидированного бюджета РФ, млрд руб. в т.ч доходы	20,187	+3,8
расходы	18,213	+9,0
Золотовалютные резервы на 20.03.2020	551,2	+13,2
Объем строительно-монтажных работ в сопоставимых ценах, млрд руб.	957,4	+1,8%
Ввод в эксплуатацию жилых зданий, млн. кв.м. общей площади	9,9	+2,6

Источник: <https://statrilt.ru/arkhiv-analizov>

Инфраструктурное и промышленное строительство⁹

Транспортная и инженерная инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК.

Внешнеэкономическая сфера: самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию; инфраструктура Северного морского пути.

Наиболее значимые объекты: газопровод «Сила Сибири», газопровод «Северный поток-2», газопровод «Турецкий поток», железнодорожная часть Крымского моста, первый энергоблок Белорусской атомной электростанции, автомобильный мост через р. Амур в Китай, газоперерабатывающий завод в г. Свободный, «Запсибнефтехим» в Тобольске, «Арктик СПГ-

⁹ Источник: <https://statrilt.ru/arkhiv-analizov>

2», «Ямал СПГ, Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь), Тайшетский алюминиевый металлургический завод, Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень), масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Влияние на экономику пандемии¹⁰

Учитывая осложнение санитарно-эпидемиологической обстановки в связи с распространением нового вируса в стране Президентом России объявлен нерабочий период по 30 апреля 2020 года с целью локализации очагов заболеваний. При этом сохраняется работа организаций, выполняющих противоэпидемиологические мероприятия срочного характера, ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, выполняющих неотложные работы, и организаций, обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами.

Остановлена или ограничена работа предприятий сферы услуг (туристического и гостиничного бизнеса, торговли промтоварами, общепита и бытовых услуг), а также пассажирского транспорта и строительства. Некоторые сотрудники, по возможности, переведены на удаленную работу (на дому) с использованием современных средств коммуникации и связи.

Сотрудникам остальных предприятий и организаций предложено соблюдать режим самоизоляции в домашних условиях для исключения распространения инфекции.

Запланированы и осуществляются дополнительные мероприятия и расходы государственного бюджета для поддержки населения и бизнеса. Всё это несомненно отрицательно отразится на результатах экономики, на доходах населения и бизнеса, на спросе рынка недвижимости и на строительной отрасли.

Выводы и перспективы российской экономики¹¹

Общие экономические показатели пока положительны: снижена инфляция, отмечен рост промышленного и сельскохозяйственного производства, восстановились потребительский спрос, оптовая и розничная торговля и услуги, строительство, восстановился рост средств на счетах организаций и населения, возросли международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволили не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны, а 26,5% от всех предприятий - убыточны, что отражает стагнацию экономики. Рост просроченной задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам. Такая в целом отрицательная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний и, особенно, в условиях пандемии разрушительно отразится на их финансовой устойчивости. Это ведёт к обвальному падению малого и среднего бизнеса многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки, а также меры по стимулированию спроса и деловой активности.

По причине высокой зависимости от доллара США, большого влияния спекулятивного мирового капитала и оттока из страны валютных накоплений, а также международной сырьевой специализации Россия тяжелее всех переносила экономические кризисы 1998, 2008 и 2014

¹⁰ Источник: <https://statrilt.ru/arkhiv-analizov>

¹¹ Источник: <https://statrilt.ru/arkhiv-analizov>

годов – со значительной девальвацией рубля, падением доходов населения и внутреннего спроса. Поэтому сегодняшнее падение мировых цен нефти, карантинные условия и ограничения, сложное финансовое положение среднего и малого бизнеса, вероятно, тоже отразятся снижением макроэкономических показателей.

Распространение коронавируса по всему миру и связанное с этим прекращение работы многих компаний и предпринимателей, снижение мировых цен нефти, газа, металлов для производства снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций. В ближайшее время это вызовет волну разорений субъектов бизнеса по всему миру, включая Россию, девальвацию валют и инфляцию.

Возможность начала восстановления рынков и мировой экономики появится только после улучшения эпидемиологической ситуации. Многие вирусологи ожидают, что это произойдет не раньше начала июня-июля этого года.

Перспективы рынка недвижимости¹²

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность участников рынка, вызванная падением темпов роста российской экономики 2015-2017гг., стала причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Коррекция цен недвижимости в 2015–2017 годах и дальнейшее восстановление роста экономики и доходов населения оздоровили и стабилизировали этот рынок. С 2019 года недвижимость немного дорожала.

Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных средств, защиты их от обесценивания. Иностранные валюты (США, европейских стран, Японии) тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов этих стран и ещё больших, чем в России, проблем с эпидемией коронавируса.

Источник: <https://statrilt.ru/arkhiv-analizov>

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

Характеристика Ивановской области

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

Площадь – 21 436 км².

Население – 997 196 человек (на 01.01.2020, предварительная оценка).

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

Область расположена в центре европейской части России. Большая часть лежит в междуречье Волги и Клязьмы. Площадь – 21 436 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.

На территории Ивановской области насчитывается порядка 1578 месторождений общераспространенных полезных ископаемых, из которых в группе эксплуатируемых относится 50 месторождений (участков недр местного значения).

В 2018 году на территории Ивановской области в отрасли недропользования осуществляли деятельность 24 предприятия на 45 участках недр местного значения, по 5 видам общераспространенных полезных ископаемых: песчано-гравийная смесь, песок, суглинки, сапропель и известняк.

¹² Источник: <https://statrilt.ru/arkhiv-analizov>

Общий годовой объем добычи полезных ископаемых Ивановской области в 2018 году составил 4431,646 тыс.м3. Песчано-гравийной смеси было добыто 4005,56 тыс. м3, песка строительного – 326,086. м3, карбонатных пород 100 тыс.м3.

Прирост запасов общераспространенных полезных ископаемых, стоящих на государственном балансе, за 2018 год составил 0,321 млн.куб.м.

По результатам геологоразведочных работ, проведенных за счет средств недропользователей, в 2018 году было выдано свидетельство об установлении факта открытия месторождения песчано-гравийного месторождения «Хмельниковское 2», расположенного вблизи д. Хмельники Тейковского района Ивановской области. В рамках действующего законодательства о недрах, недропользователь, открывший месторождение, получил лицензию без торгов.

Изучены запасы строительных материалов: суглинки легкоплавкие для производства керамического кирпича. В государственном балансе запасов полезных ископаемых учтено 36 месторождений, участков суглинков, глин и песка - отощителя. Балансовые запасы составляют 47,699 млн.м3.

Запасы керамзитового сырья - 14,2 млн.м3, строительных и силикатных песков 77,4 млн.м3, песчано-гравийного материала 148,4 млн. м3.

В области имеются формовочные пески, запасы которого составляют 11,9 млн. м3.

Разведаны 1456 месторождений торфа, из них:

- балансовые запасы 397 торфяных месторождений площадью более 10 га составляют 71,55 млн. тонн, забалансовые - 55,311 млн. тонн;

- балансовые запасы 981 месторождения площадью менее 10 га составляют 9,971 млн. тонн, забалансовые - 55,311 млн. тонн;

- прогнозные ресурсы по 78 месторождениям площадью более 10 га составляют 6,67 млн. тонн.

Запасы стекольных песков федерального значения оценены в объеме 4,616 млн. м3.

Ресурсная база питьевых и технических подземных вод Ивановской области характеризуется величиной прогнозных ресурсов 2668,4 тыс. м3/сут, разведанных и оцененных запасов по 175 месторождениям (участкам месторождений) –687,349 тыс. м3/сут. Обеспеченность населения запасами питьевых и технических подземных вод 640,5 л/сут на 1 человека.

Прирост запасов питьевых и технических подземных вод за 2018 год по имеющимся данным составляет 0,750 тыс. м3/сут.

Ресурсная база минеральных подземных вод представлена запасами по 12 месторождениям (участкам месторождений) в количестве 1,524 тыс. м3/сут.

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

В структуре ВРП Ивановской области за последние 2 года среди положительных тенденций необходимо отметить рост доли строительства на 4,3 п. п. (с 1,9% до 6,2%), также наблюдался рост на 0,9 п. п. доли сельского, лесного хозяйства, охоты, рыболовства и рыбоводства, доли здравоохранения на 0,5%, на 0,2 п. п. выросла доля обрабатывающих производств и составила 19,2% в ВРП.

Однако снизилась доля транспортировки и хранения – на 2,8 п. п., оптовой и розничной торговли - на 2,2 п. п., а также обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – на 0,6 п. п. и деятельности в области информации и связи – на 0,4 п. п.

ВРП Ивановской области в расчёте на душу населения вырос со 103 тыс. рублей в 2010 году до 196 тыс. рублей в 2018 году. В 2018 году по сравнению с предыдущим годом он вырос на 14,6 тыс. рублей, или на 8,1% в действующих ценах (на 2,2% в сопоставимых ценах).

По итогам 2019 года индекс промышленного производства региона составил 103,3%, в том числе по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» – 104,5%, «Обрабатывающие производства» – 104,8%, «Обеспечение электрической энергией, газом и

паром; кондиционирование воздуха» – 99,2%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 84,2%.

В структуре промышленного производства наибольший удельный вес занимают обрабатывающие производства – 81,1%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 16,1%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 2,3%, доля добычи полезных ископаемых составила 0,5%.

Основу экономического потенциала Ивановской области, по-прежнему, составляют предприятия по производству текстильных изделий и одежды, их доля в структуре обрабатывающих производств занимала – 40,0%; машиностроение – 27,3%; производство пищевых продуктов и напитков – 9,0%. Удельный вес этих отраслей составляет 76,3% от общего объема отгруженных товаров обрабатывающих производств.

За 2019 год выросло производство льняных тканей в натуральном выражении – 123,7% к уровню 2018 года, трикотажного или вязаного полотна – 119,3%, медицинской марли – 108,5%, готовых тканей – 106,7%, из них производство хлопчатобумажных тканей – 105,7%.

Крупнейшими предприятиями по производству текстильных изделий являются: ОАО ХБК «Шуйские ситцы», ООО «ТДЛ текстиль», ООО «Протекс», Группа компаний «Нордтекс», Группа компаний «Русский дом», ООО «МИРтекс», ООО «Дилан Текстиль», ООО «Ультростаб», ПО «Спецтекстиль» и другие.

В производстве одежды в 2019 году выросло производство спецодежды – 114,1%, рукавиц и производственных (профессиональных) перчаток – 116,5%, белья нательного трикотажного – 116,5%.

Производят одежду в Ивановской области следующие ведущие швейные предприятия: ПА «Исток-Пром», Группа компаний «Бисер», ПАО Швейная фирма «Айвенго», ГК «Валенти», а также предприятия малого и среднего предпринимательства, специализирующиеся на выпуске трикотажных изделий и постельных принадлежностей.

Машиностроение является второй по значимости отраслью промышленности региона и представлено следующими крупнейшими предприятиями: ООО «Верхневолжский сервисный металлоцентр», ООО «ИМЗ АВТОКРАН», МГ КРАНЭКС, ООО «Профессионал», ООО «Завод подъемников», ООО «Стандартпласт», АО «Поликор», ЗАО «Электроконтакт», ООО «Кей Эй Си», ООО «Нейрософт» и другие.

Источник: <http://www.ivanovoobl.ru/region/about>

Игнатово - деревня в Ивановском районе Ивановской области России. Входит в Коляновское сельское поселение.

Расположена в 5 км к югу от центра Иванова, у самой южной границы города, почти сливаясь с ним. К северу от Игнатово расположены дачные участки, за ними — крупный распределительный центр ЗАО «Тандер», головной компании сети магазинов «Магнит», и электроподстанция № 6. Ближайшие к Игнатово микрорайоны Иванова — Воробьёво, Никулиха и Балашовка.

На юго-востоке Игнатово сливается с деревней Коляново, центром сельского поселения — граница населённых пунктов проходит по улице Тополиной. На южной окраине (улица Аэропортовская) находится торговый центр «Metro», юго-западнее — садовые участки, ещё южнее — аэропорт Иваново-Южный.

Источник: <http://ivanovo7m.ru/company/st-pri-p-s-6-1f0b2>, <https://pkk.rosreestr.ru/>, <http://7fa.ru/pred/128900715>

Политическая и социально-экономическая обстановка в Ивановской области

В марте перед регионами ставилось несколько задач, которые хотя и не находились в содержательном конфликте между собой, однако создавали неопределенность при выработке приоритетов.

Первый – подготовка к голосованию по поправкам к Конституции, запланированному на 22 апреля. После инициативы об «обнулении» целеполагание голосования приобрело

законченность, однако драматургия ее выдвижения создавала риски нарастания поляризации в обществе – особенно в крупных городах.

Второй - адаптация к девальвации рубля и нестабильности на нефтяном рынке. Регионы уже переживали серию подобных стрессов (самые заметные – в 2014 и 2016 годах) и в целом выходили из них относительно спокойно, однако такие изменения по-прежнему были связаны с рисками роста социальной напряженности и появления новых экономических вызовов, хотя и давали шанс на улучшение динамики части отраслей благодаря эффекту девальвации.

Третий – минимизация последствий пандемии коронавируса – к 20-м числам марта оказался ключевым, по сути отодвинув большую часть прежних приоритетов – от голосования по Конституции и подготовки к сентябрьскому Единому дню голосования до реализации национальных проектов. Неодинаковая стартовая ситуация, отсутствие консенсусного рецепта эффективной профилактики, риски форс-мажорных ситуаций, двойственная реакция общества, нарастание экономического пессимизма и противоречивость идущих с федерального уровня сигналов, появление риторики об усилении роли губернаторов и полпредов – все это поставило глав регионов перед серьезным выбором, связанным с поиском баланса в принятии антикризисных мер, и привело к снижению оценок устойчивости всех субъектов Федерации в настоящем рейтинге.

Оценка эффективности сделанных шагов с точки зрения противодействия пандемии на сегодняшний день лишена смысла, поскольку масштаб угрозы заражения пока не прояснен. Если рассуждать о действиях региональных властей в измеряемых величинах, то на сегодняшний день может быть оценена степень самоизоляции – не в плане невыхода граждан на улицы, а в уровне дистанцирования от других территорий («вирусный суверенитет»). По факту наблюдается воспроизводство практик времен децентрализации – от закрытия границ и введения ограничений для неместных жителей до усиления негативной риторики местного патриотизма, предполагающей поиск источника рисков за пределами своей территории.

Отношение федеральной власти к этим шагам остается двойственным: на декларативном уровне такие практики подвергаются критике, однако ресурсов и воли для их пресечения из Москвы не демонстрируется, поскольку в противном случае Центру пришлось бы брать на себя избыточную (с его точки зрения) политическую ответственность за ситуацию с пандемией в регионах.

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

Среди положительных результатов необходимо отметить, что за январь – март 2020 года по сравнению с I кварталом 2019 года отмечен рост промышленного производства – на 8,8%, объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство» - на 13,1%; оборота розничной торговли - на 3,6%.

На уровне 3-х месяцев 2019 года остался объем оборота общественного питания.

Уровень безработицы по отношению к экономически активному населению по состоянию на 01.04.2020 составил 0,64% (на 01.04.2019 - 0,77%).

По итогам 2х месяцев 2020 года среднемесячная номинальная заработная плата выросла на 7,9%, реальная заработная плата с учетом инфляции - на 5,6%.

Однако снизился ввод жилых домов без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, на 43,7%.

Индекс промышленного производства за I квартал 2020 года составил 108,8%. Увеличение промышленного производства связано с ростом по 4 основным видам производства, в первую очередь, с ростом в обрабатывающих производствах на 10,6%, которые занимают 78,5% всего промышленного производства региона, ростом производства по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений на 17% (доля данной отрасли составляет 2,3% в промышленности региона), ростом производства в добыче полезных ископаемых на 3% (удельный вес в промышленном производстве - 0,4%), по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - на 1,9% (удельный вес – 18,8%).

Среди обрабатывающих производств рост произошёл по 13 видам из 20, при этом *наибольший рост* производства отмечен в следующих производствах: резиновых и пластмассовых изделий – на 81,9%; машин и оборудования, не включённых в другие группировки – на 80,6%; мебели – на 49,3%; компьютеров, электронных и оптических изделий – на 47,7%; химических веществ и химических продуктов – на 33,8%, металлургическом – на 18%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 16,9%; кожи и изделий из кожи – на 15,3%.

В производстве текстильных изделий наблюдалось снижение на 1,5%, а в производстве одежды – рост на 4,2%.

Снижение наблюдалось по 7 видам обрабатывающих производств, в том числе в: полиграфической деятельности – на 23,3%; производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 23%; производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 18,3%; производстве пищевых продуктов – на 4% и по ремонту и монтажу оборудования – на 9,2%.

ИПЦ в регионе вырос на 2,4% по отношению к январю - марту 2019 года, в том числе на непродовольственные товары – на 2,8%, на продовольственные – на 2,3% и на услуги – на 2%. В марте т. г. к декабрю 2019 года рост инфляции составил 101,8%.

Источник: <https://fpp.spb.ru/fpp-rating-2020-03>, <http://derit.ivanovoobl.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/>

Характеристика Калужской области

Калужская область - субъект Российской Федерации. Входит в состав Центрального федерального округа.

Область расположена в центре Европейской части России.

Областной центр — город Калуга, расположен в 143 км от МКАД.

В области разведано около 552 месторождения твёрдых полезных ископаемых по 22 видам минерального сырья, 54 месторождения на 131 участке пресных подземных вод и 10 месторождений минеральных подземных вод. К примеру, бурый уголь, составляет 36% от разведанных запасов в Подмосковном бассейне; огнеупорные и тугоплавкие глины составляют 61%, стекольные пески - 20%, фосфориты - 17%, трепел, - 10% от разведанных запасов в Центральном регионе России.

Леса занимают 47 процента территории области (1 408 тыс. га).

Экономически активное население – 530,8 тыс. человек (около 50% от общей численности региона).

В промышленной сфере Калужской области действуют около 27 900 организаций и предприятий (в том числе индивидуальных предпринимателей), около 1 000 малых предприятий.

В сельскохозяйственной сфере действуют 435 сельхозорганизаций, около 1 464 крестьянских фермерских хозяйств. Развитая пищевая промышленность базируется на мощной сырьевой базе - сельском хозяйстве. Основная специализация сельского хозяйства области - молочно-мясное скотоводство. Наряду с этим, выращивают зерновые, картофель, овощи, лён. Развито птицеводство.

Источник: <http://admoblkaluga.ru/main/work/>

Калуга - город Калуга расположен в центре европейской части России к юго-западу от Москвы. Калуга является крупным транспортным узлом. Структура экономики города представлена такими отраслями, как машиностроение и металлообработка, пищевая и легкая промышленность, электроэнергетика, промышленность строительных материалов и др. Калуга является территорией с высоким научным потенциалом.

Калуга с 1944 года является административным центром Калужской области, которая граничит с Московской, Тульской, Орловской, Брянской и Смоленской областями.

Сам же городской округ «Город Калуга» граничит с Дзержинским, Малоярославецким, Ферзиковским, Перемышльским, Бабынинским районами Калужской области.

Территория городского округа «Город Калуга» насчитывает 547,4 кв.км., из них территория города Калуги занимает 168,8 кв. км.

Кроме города Калуги в состав территории городского округа входит еще 72 населенных пункта.

Калуга в настоящее время является городом с развитой инфраструктурой, крупным транспортным узлом, одним из научных, культурных, экономических и духовных центров Центрального федерального округа России.

Структура экономики города представлена такими отраслями, как автомобилестроение, машиностроение и металлообработка, пищевая и легкая промышленность, электроэнергетика, промышленность строительных материалов и др.

Промышленное производство занимает ведущее место в структуре хозяйственного комплекса Калужской области. Город Калуга характеризуется функциями областного центра с наиболее высоким в области промышленным потенциалом. Доля города в объеме отгруженной продукции Калужской области занимает лидирующие позиции, удельный вес в области составил 51,4 %.

Создание благоприятных условий для малого и среднего предпринимательства, устранение административных барьеров, финансовая и имущественная поддержка являются приоритетом в деятельности Правительства Калужской области и города Калуги. Малое предпринимательство – это стержень экономики. Именно этот сектор экономики не только обеспечивает значительную долю занятости, но и способен решить проблему вспомогательных производств крупных предприятий, взять на себя часть работ, которые экономически нецелесообразно выполнять на крупных предприятиях, оптимизировать использование заводских площадей и помещений. Поддержка организаций малого и среднего предпринимательства осуществляется как в форме имущественной, нормативной правовой и финансовой помощи, так и в форме оказания информационной, консультационной и кадровой поддержки. По оценке на 01.01.2020 в муниципальном образовании «Город Калуга» фактически действует 6 776 малых и 46 средних предприятий.

Источник: <https://www.kaluga-gov.ru/>

Политическая и социально-экономическая обстановка в Калужской области

В марте перед регионами ставилось несколько задач, которые хотя и не находились в содержательном конфликте между собой, однако создавали неопределенность при выработке приоритетов.

Первый – подготовка к голосованию по поправкам к Конституции, запланированному на 22 апреля. После инициативы об «обнулении» целеполагание голосования приобрело законченность, однако драматургия ее выдвижения создавала риски нарастания поляризации в обществе – особенно в крупных городах.

Второй - адаптация к девальвации рубля и нестабильности на нефтяном рынке. Регионы уже переживали серию подобных стрессов (самые заметные – в 2014 и 2016 годах) и в целом выходили из них относительно спокойно, однако такие изменения по-прежнему были связаны с рисками роста социальной напряженности и появления новых экономических вызовов, хотя и давали шанс на улучшение динамики части отраслей благодаря эффекту девальвации.

Третий – минимизация последствий пандемии коронавируса – к 20-м числам марта оказался ключевым, по сути отодвинув большую часть прежних приоритетов – от голосования по Конституции и подготовки к сентябрьскому Единственному дню голосования до реализации национальных проектов. Неодинаковая стартовая ситуация, отсутствие консенсусного рецепта эффективной профилактики, риски форс-мажорных ситуаций, двойственная реакция общества, нарастание экономического пессимизма и противоречивость идущих с федерального уровня сигналов, появление риторики об усилении роли губернаторов и полпредов – все это поставило глав регионов перед серьезным выбором, связанным с поиском баланса в принятии

антикризисных мер, и привело к снижению оценок устойчивости всех субъектов Федерации в настоящем рейтинге.

Оценка эффективности сделанных шагов с точки зрения противодействия пандемии на сегодняшний день лишена смысла, поскольку масштаб угрозы заражения пока не прояснен. Если рассуждать о действиях региональных властей в измеряемых величинах, то на сегодняшний день может быть оценена степень самоизоляции – не в плане невыхода граждан на улицы, а в уровне дистанцирования от других территорий («вирусный суверенитет»). По факту наблюдается воспроизводство практик времен децентрализации – от закрытия границ и введения ограничений для неместных жителей до усиления негативной риторики местного патриотизма, предполагающей поиск источника рисков за пределами своей территории.

Отношение федеральной власти к этим шагам остается двойственным: на декларативном уровне такие практики подвергаются критике, однако ресурсов и воли для их пресечения из Москвы не демонстрируется, поскольку в противном случае Центру пришлось бы брать на себя избыточную (с его точки зрения) политическую ответственность за ситуацию с пандемией в регионах.

Индекс промышленного производства за I квартал т.г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в марте т.г., составил 3 млрд 420 млн рублей, в I квартале т.г. – 8 млрд 921 млн рублей (в фактических ценах) и увеличился (в сопоставимой оценке) по сравнению с I кварталом 2019г. на 15,8% (в I квартале 2019г. – увеличился на 12,3%).

Животноводство. На конец марта т.г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, имелось 201,1 тыс. голов крупного рогатого скота (на 12,2% больше по сравнению с аналогичной датой 2019г.), из него коров – 87,6 тыс. голов (на 17,5% больше), свиней – 102,7 тыс. голов (на 3,4% меньше), овец и коз – 31,6 тыс. голов (на 5,5% больше), птицы – 5 млн 492 тыс. голов (на 1,1% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 2,9% поголовья крупного рогатого скота, 7,5% – свиней, 43,3% – овец и коз (на конец марта 2019г. соответственно 3,6%, 8,9% и 45,4%).

В сельхозорганизациях по сравнению с концом марта 2019г. увеличилась доля поголовья крупного рогатого скота на 1,5 процентного пункта, овец и коз – на 0,5 процентного пункта, уменьшилась доля поголовья свиней – на 2,5 процентного пункта.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте т.г. составил 2 млрд 398 млн рублей или 73% (в сопоставимых ценах) к марту 2019г., в I квартале т.г. – 8 млрд 228 млн рублей или 85% к соответствующему периоду прошлого года.

Оборот розничной торговли в I квартале т.г. составил 52 млрд 24 млн рублей, что в товарной массе на 2,2% больше, чем в I квартале 2019г.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги в марте т.г. по отношению к февралю составил 100,6%, по отношению к декабрю 2019г. – 101,3%.

В марте т.г. по отношению к февралю индекс цен производителей промышленных товаров составил 100%.

По оперативным данным Министерства финансов Калужской области, за январь-февраль т.г. доходы консолидированного бюджета составили 10 млрд 153 млн рублей и превысили расходы на 1 млрд 769 млн рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата в марте т.г., по оценке, составила 39900 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 0,1%.

Численность рабочей силы (экономически активного населения) в декабре 2019г. - феврале 2020г. (в среднем за последние три месяца), по итогам обследования рабочей силы, составила 531,6 тыс. человек, в том числе 511,4 тыс. человек или 96,2% от численности рабочей силы, были заняты в экономике и 20,2 тыс. человек (3,8%) не имели занятия, но активно его

искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Источник: <https://fpp.spb.ru/fpp-rating-2020-03>, <https://kalugastat.gks.ru/folder/30902?print=1>

Выводы и перспективы рынка недвижимости

Экономические последствия от пандемии коронавируса, а также скачок курса рубля к доллару в марте и снижение цены на нефть внесли коррективы в прогнозы по развитию всех сегментов рынка жилой и коммерческой недвижимости.

Популярность офисных площадей ощутимо снизится, ведь многие компании поймут, что эти дорогостоящие квадратные метры им просто не нужны и можно организовать работу определенной части сотрудников дистанционно. То же касается и большого количества торговых площадей, так как интерес к покупке товаров онлайн только растет, и пандемия здесь сыграла свою роль. Но, по мнению генерального директора Cushman&Wakefield, стремление к социализации у людей не исчезнет, не будет массового стремления жить вдали от цивилизации и других людей.

Источник: <https://pronovostroy.ru/news/11721336-kak-koronavirus-i-obval-rublia-budut-vliiat-na-rynok-nedvizhimosti/>, <https://zen.yandex.ru/media/gipernn/epoha-peremen-cto-jdet-rynok-nedvizhimosti-v-2020-godu-5eb4ff6ce4773935a401cb0a>

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

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

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, коммерческая, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса.

Виды коммерческой недвижимости:

- офисная недвижимость;
- торговая недвижимость;
- производственная недвижимость;
- складская недвижимость;
- земельные участки;
- гостиничная недвижимость.

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

Вывод: объектами оценки является коммерческая недвижимость – нежилые помещения офисного назначения и земельный участок с фундаментом под строительство здания

администрации, 3-этажный (подземных этажей -0). Таким образом, в рамках настоящего Отчета рассматривается рынок земельных участков коммерческого назначения для Ивановской области и рынок коммерческой недвижимости офисного назначения для Калужской области.

3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Ивановская область

Динамика изменения цен по продаже всех представленных назначений участков на рынке (в том числе и земельных участков под коммерческое назначение) в г. Иванове.



Источник: <https://ivanovo.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Таблица 17. Динамика средних цен на земельные участки в г. Иваново

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
22 мая 2020	162659.9	+0%
21 мая 2020	162659.9	+8.33%
08 мая 2020	149110.5	-23%
23 апреля 2020	183400	-17.91%
10 апреля 2020	216238.1	+9.71%
26 марта 2020	195237	-2.83%
06 марта 2020	200758.2	-0.92%
20 февраля 2020	202607.8	-2.06%
06 февраля 2020	206781.3	-1.06%
23 января 2020	208977.9	-2.12%
09 января 2020	213402.9	+3.37%
26 декабря 2019	206206.5	-2.76%
28 ноября 2019	211895	-0.3%
15 ноября 2019	212524.6	+0.58%
31 октября 2019	211294.7	-0.9%

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
17 октября 2019	213202.4	+5.02%
03 октября 2019	202499.8	+2.04%
19 сентября 2019	198362.6	+9.98%
05 сентября 2019	178570.5	-3.23%
22 августа 2019	184346.9	-1.63%
08 августа 2019	187347.6	-2.89%
25 июля 2019	192770.2	+9.57%
11 июля 2019	174327	-1.77%
27 июня 2019	177419.3	+5.84%
13 июня 2019	167054.8	+6.97%
30 мая 2019	155415.4	

Источник: <https://ivanovo.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Действующие предложения по продаже земельных участков под коммерческую недвижимость в пригороде г. Иваново (рассматривается весь пригород г. Иваново, так как количество предложений по продаже земельных участков в направлении аэропорта ограничено):

Таблица 18

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
Ивановская область, Ивановский район, в Дерябиха	18 290,00	Продам Земельный Участок, 1,8 Га, собственность, в д. Дерябиха, сзади Леруа Мерлен. Возможна продажа 1/2 участка (90 соток). Можно под строительство Многоэтажных домов или Торгового Центра. Коммуникации все рядом.	17 000 000	929	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/224011647/
Ивановская область, Ивановский район, с. Чернореченский, ул. ДПМК, д. 1	1 450,00	Продам кирпичное одноэтажное строение 149 м2 (в собственности), потолки 4,5 м, 1450м2 прилегающей территории, возможно расширение земельного участка (земля в собственности). Объект находится на въезде в УЧХОЗ, 1 км от ул. Суздальская. Электроэнергия в данный момент отключена, сделано тех.условие на 15 кВт, есть возможность подключения электричества повышенной мощности под требования нового владельца. Водоскважина, каналья - выгребная яма. Торг возможен	1 400 000	966	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelynye_uchastki/uchastok_14.5_sot_pro_mnaznacheniya_1805595496
Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская	10 200,00	Участок в собственности 102 сотки. Расположен в м. Игнатово, на первой линии в аэропорт, по улице Деревенская. Кадастровый номер: 37:05:031601:875 Категория земли: "Земли населенных пунктов". Разрешенное использование: "Обслуживание автотранспорта (стоянка автомобильного транспорта)". Технические условия получены на электричество, водоснабжение и канализацию. Цена: 11 млн. рублей.	11 000 000	1 078	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelynye_uchastki/uchastok_1.02_ga_prom_naznacheniya_1468219732
Ивановская область, Ивановский район	48 500,00	Продам участок между Кохмой и Богданихой. Площадь 48 500 кв.м., собственность, на начальной стадии	67 000 000	1 381	https://ivanovo.cian.ru/sale/commercial/180586118/

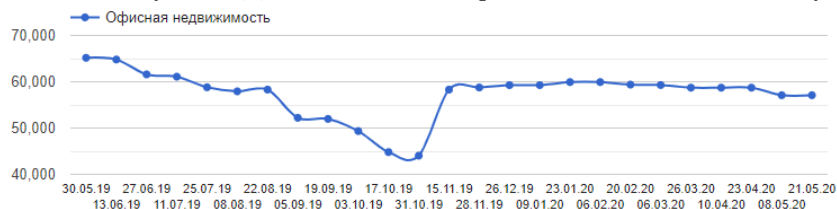
Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
район, между д. Кохмой и д. Богданихой		строительства здание коммерческого назначения. На материалы было потрачено 150тыс.руб. Возможность смены назначения. рассмотрю варианты обмена на квартиру, машину. Участок ровный, прямоугольной формы, можно продолжить начатое строительство.			
Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово	15 000,00	Продам участок до 150 сот. Игнатово. Район ТЦ Метро. Газ, свет. Собственность. Универсально зона. Цена за сотку.	22 500 000	1 500	https://ruads.org/
Ивановская область, Ивановский район, д. Говядово, ул. Лётчика Покрышкина	1 100,00	Продам земельный участок, общей площадью - 11 соток в деревне Говядово на ул. Лётчика Покрышкина. Земельный участок коммерческого назначения в месте с высоким автомобильным трафиком, удобными подъездными путями. Согласовано размещение рекламной конструкции. В данном месте будет очень востребовано торговое помещение! Коммуникации все рядом. Сделано межевание. Кадастровый номер земельного участка - 37:05:010447:77	1 800 000,00	1 636	https://www.avito.ru/ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.6_ga_promnaznacheniya_1888028342
Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 3В	1 465,00	В районе ТЦ Метро.Собственность. Подъездные пути. Газ. 150КВ. Возможна рассрочка, обмен.	2 500 000	1 706	https://ruads.org/
Ивановская область, Ивановский район, с. Ново-Талицы, ул. Авдодоровская, д. 4а	582,00	Продам участок коммерческого назначения под мини кафе магазин первая линия с. Ново-Талицы Ул. Авдодоровская 4а, напротив военной части в собственности.	1 300 000	2 234	https://ruads.org/
Среднее значение, руб./кв.м.				1 429	

На рынке коммерческой недвижимости пригорода г. Иваново предложения объектов незавершенного строительства не выявлены.

Калужская область

Динамика изменения цен по продаже офисных помещений в г. Калуга.

Рисунок 7. Динамика цен на офисные помещения в г. Калуга



Источник: <https://kaluga.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

Таблица 19. Динамика средних цен на офисные помещения в г. Калуга

Даты	Офисная недвижимость, за кв.м., руб.	Изменение
21 мая 2020	57094.5	+0%
08 мая 2020	57094.5	-2.85%



Даты	Офисная недвижимость, за кв.м., руб.	Изменение
23 апреля 2020	58720.9	+0%
10 апреля 2020	58720.9	+0%
26 марта 2020	58720.9	-0.97%
06 марта 2020	59291.7	-0.15%
20 февраля 2020	59380.9	-0.92%
06 февраля 2020	59927.6	+0%
23 января 2020	59927.6	+1.1%
09 января 2020	59268.9	+0%
26 декабря 2019	59268.9	+0.85%
28 ноября 2019	58762.7	+0.78%
15 ноября 2019	58303.3	+24.47%
31 октября 2019	44036.8	-1.75%
17 октября 2019	44809.4	-10.13%
03 октября 2019	49348.4	-5.32%
19 сентября 2019	51975.5	-0.45%
05 сентября 2019	52207.3	-11.68%
22 августа 2019	58306.8	+0.65%
08 августа 2019	57927.7	-1.52%
25 июля 2019	58806.5	-3.89%
11 июля 2019	61094.6	-0.81%
27 июня 2019	61589	-5.22%
13 июня 2019	64803.3	-0.56%
30 мая 2019	65166.6	
21 мая 2020	57094.5	+0%

Источник: <https://kaluga.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

Действующие предложения по продаже офисных помещений в центральной части г. Калуга:

Таблица 20

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
Калужская область, г. Калуга, ул. Маяковского, д. 64	138,0	Продаю нежилое помещение в цокольном этаже жилого многоэтажного дома, расположенного в новом динамично развивающемся микрорайоне "Солнечный". Помещение имеет два отдельных входа, окна. Дом заселен уже функционирует алкомаркет "Красное белое", пиццерия, суши-бар. В соседних домах сетевые магазины "Магнит", "Пятерочка", "Дикси" и другие помельше. Подойдет под торговлю, сервисные услуги, общепит, офис, хостел. Большой рекламный потенциал -возможно разместить вывеску на фасаде дома. Хорошая видимость с ул. Маяковского. Возможно использовать как под собственный бизнес, так и под сдачу в аренду имея постоянный пассивный доход. В собственности физического лица, все документы готовы к сделке.	3 390 000	24 565	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/206195813/
Калужская область, г. Калуга, ул. Никитина, д. 85/2	168,6	Продаются 2 нежилых помещения площадью 103,1 кв.м., 65,5 кв.м., расположенные на 1 этаже в 5-этажном жилом доме. Состояние - удовлетворительное. Отдельный вход есть. Варианты использования - свободное назначение.	4 300 000	25 504	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/225449769/
Калужская область, г. Калуга, ул. Карла Либкнехта, д. 40	48,0	на 1м этаже 2х этажного дома по ул.Карла Либкнехта д.40 расположена 2 комнатная квартира. Отдельный вход, изолированные комнаты, угловая. Требуется ремонт. Хороший вариант для коммерции. объявл. 9 771 564	1 400 000	29 167	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/230448291/
Калужская область, г. Калуга, ул. Болотникова, д. 11	133,0	ПСН с отдельным входом с улицы, рядом с магазином "Красное&Белое". Цокольный этаж с окнами. Типовой ремонт, площадь по документам 133 кв.м., по факту 160 кв.м. Полная сумма в договоре.	4 100 000	30 827	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/217523839/
Калужская область, г. Калуга, ул. Социалистическая, д. 12	617,3	ОТ СОБСТВЕННИКА!!! БЕЗ КОМИССИИ!!! Продаётся нежилое помещение на первом этаже кирпичного жилого дома с подвалом, общей площадью 617,3 кв. м, из них: 1-й этаж 366,0 кв. м, подвал -251,3 кв. м, по ул. Социалистическая, под любой вид коммерческой деятельности (магазин, офис, ресторан, салон, банк, медицинский центр и др.). Помещение расположено на первой линии, с индивидуальным подъездом и парковкой, два отдельных вход-выхода, есть бассейн и сауна, в наличии все коммуникации: отопление, водоснабжение и канализация центральные, электроснабжение 220/380 В. В шаговой доступности сосновая роща, магазины, аптеки, банки, остановки общественного транспорта во все направления города.	19 500 000	31 589	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/225285358/
Калужская область, г. Калуга, ул. Воробьевская, д. 9	52,0	Продаётся торговое или офисное помещение площадью 52 метров квадратных на улице Воробьевская. Расположено в цокольном этаже трехэтажного жилого дома. Есть отдельный вход. Прекрасно подходит под офис отделения банка, стоматологический кабинет, салон красоты, ювелирный магазин, а также для разных иных целей, предполагающих как посещение клиентами, так и без таковых. Прекрасное место для бизнеса города Калуги!ТОРГ!!! Работа в режиме одного окна по страхованию и одобрению ипотеки на выгодных для Вас условиях. Работаем со	1 700 000	32 692	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/228167296/

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
		всеми социальными программами (материнский капитал, военный сертификат и т.д.) Также при совершении сделки в Федеральной риэлтерской компании "Этажи" выдается Гарантийный сертификат, подтверждающий безопасность сделки, срок действия которого составляет 1 год! Звоните в любое время! Доп. описание: современный ремонт . Номер в базе: 3902777.			
Калужская область, г. Калуга, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 26	118,0	Вашему вниманию предлагается помещение свободного назначения на цокольном этаже кирпичного дома на ул. Салтыкова-Щедрина, д. 26. Общая площадь помещения 143 кв.м. Имеются санузел и два оборудованных входа. Есть просторное помещение для складских запасов. Жилой дом после капитального ремонта, заменены все коммуникации и перекрытия, имеется пожарная и охранная сигнализация. Таким образом, Вы приобретаете полностью безопасное помещение на цокольном этаже. Густонаселённый район города, рядом остановки, подходит под все виды деятельности от салона, парикмахерской и до магазина и детского клуба. Большой пешеходный и автомобильный трафик. Средняя проходимость места составляет 15 400 человек в день, что отразилось на быстрой окупаемости инвестиций. Рядом имеется место для паркинга. Полностью безопасная и быстрая сделка с компанией "Этажи". Звоните в любое время! Доп. описание: обычное состояние, также имеются: воздушные фильтры, пожарная сигнализация, охранная сигнализация . Номер в базе: 2800000.	4 716 000	39 966	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/228234714/
Калужская область, г. Калуга, ул. Глаголева, д. 7	558,8	Продается новое отдельно стоящее здание в районе Московской площади, прямая продажа от застройщика. Район с развитой инфраструктурой и лучшей транспортной развязкой в городе, удобно добираться в любую часть города Калуга. Здание выполнено на основе монолитного каркаса, стены газобетон обложенный облицовочным кирпичом. Планировка и назначение здания предполагает различные возможности для использования; торговые, офисные помещения, общепит, гостиничный бизнес и т.д. Звоните успевайте купить по цене от застройщика! . Номер в базе: 2671391.	22 352 000	40 000	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/228421841/
Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15	312,0	Продается нежилое помещение свободного назначения общей площадью 312 кв. м, расположенное на первом этаже трехэтажного кирпичного здания по ул. Пестеля. Помещение находится в хорошем состоянии и готово к эксплуатации, в наличии все коммуникации, рядом есть парковка для транспорта. В настоящий момент помещение сдается в аренду и приносит доход.	13 800 000	44 231	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/227493439/
Калужская область, г. Калуга, ул. Максима Горького, д. 88	138,3	Продается помещение свободного размещения в г. Калуга, по ул. Максима Горького, дом 88. Общая площадь 138.3 кв.м., 4 кабинета, все с окном. Подходит практически под любой вид деятельности (не имеет ограничений на продажу алкоголя). 2 выхода. Есть санузел, газ, горячая/холодная вода, проведен интернет.	6 200 000	44 830	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/226674200/
Калужская область, г. Калуга,	97,0	ОТ СОБСТВЕННИКА! Продается имиджевое офисное помещение в центре	4 599 000	47 412	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/20107274



Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
ул. Кирова, д. 39		города. На этаже ресторан Крылья. Приточная система вентиляции. Офис очень комфортный как зимой так и летом. Стена граничащая с общим коридором из гипсокартона и можно как угодно нарезать помещение и сделать вход в любом месте (раздробить на более маленькие офисы) Срочно, торг.			7/
Калужская область, г. Калуга, ул. Плеханова, д. 48/8	246,2	ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. Продается помещение свободного назначения 246,2 кв.м. в ТЦ Сити. - центр города, высокий пешеходный трафик; - цокольный этаж современного здания ТЦ; - система вентиляции и кондиционирования; - помещение с хорошим ремонтом, вложений не требует; - возможна перепланировка; - наличие пожарного выхода; - 2 с/у; - в ТЦ Сити находятся: кафе 8 чашек, фитнес-центр, м-н Fix Price, клиника красоты "Золотое сечение", офисы.	12 300 000	49 959	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/227687983/
Калужская область, г. Калуга, ул. Кирова, д. 36	460,0	Помещение на 1-ом этаже торгово-офисного центра На центральной улице города Сумасшедший пешеходный и автомобильный трафик Для размещения магазина, выставок (выставочный зал), ярмарок Помещение с ремонтом Отдельная зона под разгрузку товара	25 000 000	54 348	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/226259808/
Калужская область, г. Калуга, ул. Плеханова, д. 18	143,3	ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. Продается помещение свободного назначения, 143,3 кв.м., Калуга, ул.Плеханова, д.18, 2-ой этаж 2-ух этажного здания. Основные характеристики помещения: - высокая проходимость, здание хорошо просматривается с ул.Плеханова; - рядом расположены офис сотовой компании, банк, фитнес центр; - в соседних зданиях и помещениях расположены автосервис, офисы, массажный салон, салон красоты; - круглосуточный доступ, удобный заезд и парковка; - евроремонт, пол ламинат, потолки гипсокартон, светодиодные светильники; - высота потолков 3 метра; - отдельный вход, отдельный санузел, холодное/горячее водоснабжение; - скоростной интернет, телефон, оборудовано пожарно-охранной сигнализацией; - собственная газовая котельная. По всем вопросам обращаться к Вашему персональному менеджеру: Калинченко Вячеслав "АГЕНТСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ" Вся коммерческая недвижимость города Калуги. ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ.	8 580 000	59 874	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/222106726/
Среднее значение, руб./кв.м.				39 640	

Динамика изменения цен по аренде офисных помещений в г. Калуга.

Рисунок 8. Динамика средних арендных ставок на офисные помещения в г. Калуга

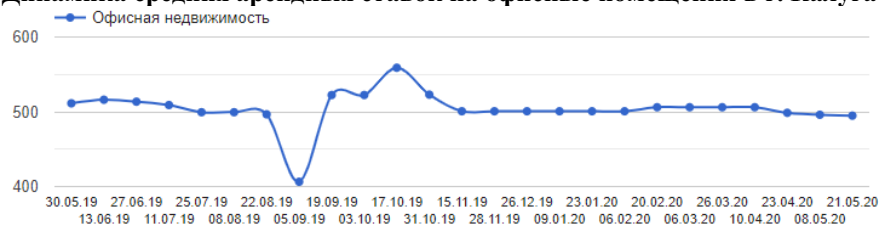
Источник: <https://kaluga.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/#form1>

Таблица 21. Динамика средних арендных ставок на офисные помещения в г. Калуга

Даты	Офисная недвижимость, за кв.м., руб.	Изменение
21 мая 2020	494.8	-0.24%
08 мая 2020	496	-0.52%
23 апреля 2020	498.6	-1.5%
10 апреля 2020	506.1	+0%
26 марта 2020	506.1	+0%
06 марта 2020	506.1	+0%
20 февраля 2020	506.1	+1.07%
06 февраля 2020	500.7	+0%
23 января 2020	500.7	+0%
09 января 2020	500.7	+0%
26 декабря 2019	500.7	+0%
28 ноября 2019	500.7	+0%
15 ноября 2019	500.7	-4.43%
31 октября 2019	522.9	-6.88%
17 октября 2019	558.9	+6.53%
03 октября 2019	522.4	+0%
19 сентября 2019	522.4	+22.21%
05 сентября 2019	406.4	-22.19%
22 августа 2019	496.6	-0.56%
08 августа 2019	499.4	+0%
25 июля 2019	499.4	-1.92%
11 июля 2019	509	-0.88%
27 июня 2019	513.5	-0.51%
13 июня 2019	516.1	+0.93%



Даты	Офисная недвижимость, за кв.м., руб.	Изменение
30 мая 2019	511.3	

Источник: <https://kaluga.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/#form1>

Действующие предложения по аренде офисных помещений в центральной части г. Калуга:

Таблица 22

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Ставка аренды, руб./месяц	Ставка аренды, руб./кв.м./месяц	Источник информации
Калужская область, г. Калуга, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 133	65,0	Сдается помещение 65 кв.м. по ул.Салтыкова-Щедрина, г.Калуга: - высокий автомобильный трафик; - первая линия; - отдельный вход; - все коммуникации; - рядом ТЦ "Салтыковский"; - в 5 метрах остановка общ.транспорта в обе стороны; отлично подойдет под общепит, выпечку и прочее.	26 000	400	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/211827459/
Калужская область, г. Калуга, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 133Ас1	365,0	ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. Сдается помещение свободного назначения 365 кв.м. на 3-м этаже ТЦ Салтыковский. - современное здание; - качественный ремонт; - панорамное остекление; - кондиционирование; - в здании 2 грузопассажирских лифта; - большая парковка; - место для размещения рекламы на фасаде;	146 000	400	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/220615548/
Калужская область, г. Калуга, ул. Никитина, д. 41	46,0	ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. Сдается помещение свободного назначения 46 кв.м. в цокольном этаже г.Калуга, ул.Никитина, д.41. - здание расположено на первой линии; - цокольный этаж торгово-офисного здания; - отдельный вход на этаж; - высокие потолки; - отопление включено в стоимость аренды; - парковка; - рядом м-ны Магнит Косметик, Магнит, Пятерочка;; - также сдается смежное помещение 40 кв.м (есть возможность аренды 2-х помещений общей площадью 86 кв.м.) отлично подойдет под офис, пункт выдачи, салон красоты.	18 400	400	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/230125371/
Калужская область, г. Калуга, ул. Дзержинского, д. 35	240,0	ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. Сдается помещение свободного назначения 240 кв.м. в ТЦ Торнадо (Калуга, ул.Дзержинского, д.35). - высокий автомобильный и пешеходный трафик; - современное здание в самом центре города; - единое помещение без перегородок; - выполнен качественный ремонт; - система кондиционирования; - наличие 3 выходов в самом помещении; - в здании есть грузовой лифт; - арендаторы в ТЦ: м-н Эльдорадо, предметы интерьера, мебельные салоны, прочие торгово-офисные помещения; - отлично подойдет под размещение мебельного магазина, салона красоты, выставочного зала и прочее;	96 000	400	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/218152851/
Калужская область, г. Калуга, ул. Плеханова, д.	134,80	ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. Предлагается в аренду помещение свободного назначения, 134,8 кв.м.,	67 000	497	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/221472116/



Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Ставка аренды, руб./месяц	Ставка аренды, руб./кв.м./месяц	Источник информации
18		Калуга, ул.Плеханова, д.18, 2-ой этаж 2-ух этажного здания. Основные характеристики помещения: - хорошо просматривается с ул.Плеханова; - в непосредственной близости располагаются офис сотовой компании, банк, фитнес центр; - в соседних зданиях и помещениях расположены автосервис, офисы, массажный салон; - удобный заезд и парковка; - лоджия, мини-кухня, отдельный вход, отдельный санузел, холодное/горячее водоснабжение, евроремонт, высота потолков 3 метра; - скоростной интернет, телефон, оборудовано пожарно-охранной сигнализацией; - собственное газовое отопление. По всем вопросам обращаться к Вашему персональному менеджеру: Калинченко Вячеслав "АГЕНТСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ" Вся коммерческая недвижимость города Калуги. ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ.			
Калужская область, г. Калуга, ул. Дзержинского, д. 26	351,00	Сдается помещение свободного назначения 351 кв.м. в цокольном этаже нового здания г.Калуга, ул.Дзержинского, д.26. - хороший ремонт; - высокие потолки; - 2 входа; - индивидуальное отопление; - собственная парковка;	175 500	500	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/201046877/
Калужская область, г. Калуга, ул. Труда, д. 31	197,0	Сдам помещение свободного назначения 197 кв.м. в новом здании г.Калуга, ул.Труда, д.31 - здание на первой линии; - новый качественный ремонт; - парковка; - потолки 3 метра; - собственный санузел; - 3 помещения 147, 17, 27 кв.м; - все коммуникации, индивидуальное отопление на здание; - в стоимость включено отопление (вода, свет по счетчикам); - в соседнем здании открылся фитнес клуб JoyFit;	98 500	500	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/193933038/
Калужская область, г. Калуга, ул. Кирова, д. 50А	142,0	Сдаются офисные помещения по адресу ул Кирова 50А. Вторая линия. 2 этаж. 142 кв.м. (4 изолированные комнаты, 2 проходные комнаты+ 2 кладовые). Можно снимать как одним блоком, так и помещения по отдельности. Офисная отделка. Мебель по договоренности. 530руб/кв.м. (все ку, счетчики и интернет включены). Без комиссии агентства	75 260	530	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/217969049/
Калужская область, г. Калуга, ул. Карла Ленина, д. 102А	150,0	Сдается помещение общ. площадью 150 кв.м. по ул. Ленина 102 а Эт.1 Все коммуникации. Индивидуальное отопление Цена 75 000 р. ТОРГ!!! БЕЗ КОМИССИИ!!!	90 000	600	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/232255107/
Калужская область, г. Калуга, ул. Карпова, д. 24	91,8	Сдается нежилое помещение 91,8 кв.м. на 1-м этаже элитного жилого дома по адресу г.Калуга, ул.Карпова, д.24. - отдельный вход; - индивидуальное отопление; - черновая отделка; - высокие потолки; - панорамные окна;	55 200	601	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/215105429/

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Дополнительная информация	Ставка аренды, руб./месяц	Ставка аренды, руб./кв.м./месяц	Источник информации
		- 2 входа; - новый элитный дом; - предоставляются арендные каникулы на период ремонта; - возможно пользование подземным паркингом;			
Калужская область, г. Калуга, ул. Телевизионная, д. 33А	340,00	ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. Сдается помещение свободного назначения 340 кв.м. на 2-м этаже торгово-офисного центра на оживленном перекрестке ул.Телевизионная-К.Либкнехта. - высокий автомобильный и пешеходный трафик; - остановка общ.транспорта в 20 метрах; - современное здание; - хороший ремонт; - свободная планировка; - высокие потолки - 4 м; - место для наружной рекламы на фасаде; - большая собственная парковка;	221 00	650	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/226237436/
Калужская область, г. Калуга, Грабцевское шоссе, д. 12	120,0	Сдается помещение свободного назначения 120 кв.м. на 2-м этаже ТЦ г.Калуга, Грабцевское шоссе, д.14. - высокий автомобильный и пешеходный трафик; - качественный ремонт; - панорамное остекление; - есть лифт; - парковка; - остановка общ.транспорта в 10 метрах; - арендаторы ТЦ: Пятерочка, Управдом, мебельные магазины, и др. - в непосредственной близости Центральный рынок, Клиника семейной медицины, мебельный центр "МАЯК", строймагазины "Белый Дом", "Русские Гвозди".	78 000	650	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/215105413/
Калужская область, г. Калуга, ул. Степана Разина, д. 28	646,0	Сдаю в аренду нежилое помещение 650 кв.м., свободная планировка, 1 этаж, 1 линия. Высокий пешеходный и автомобильный трафик, парковка, значительный жилой массив! Помещение расположено на 1 (первом) этаже жилого дома, с отдельным входом в помещение с улицы. Центральный вход оборудован пандусом для колясок и тележек, есть отдельный вход в помещение для персонала, а также зона разгрузки с лифтом грузоподъемностью 1000 кг. Внутри: вентиляция - приточная, отопление - центральное, водоснабжение, электроснабжение 80 кВт (100А). Узнайте больше	452 200	700	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/220063676/
Калужская область, г. Калуга, ул. Максима Горького, д. 4/26	100,0	Площадь под коммерческую деятельность. Находится в самом прибыльном районе города . Можно разместить как офисное помещение, помещение общепита , салон красоты , обучающие курсы и многое другое. Принимаем ваши идеи и бизнеспроекты к рассмотрению . Все вопросы и ответы по телефону.	80 000	800	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/219555098/
Среднее значение, руб./кв.м./месяц				545	

3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Выделяют следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков:



а) - передаваемые имущественные права. Цена предложения объекта, оформленного в собственность, выше цены предложения объекта, неоформленного в собственность (договор долевого участия, инвестиционный договор).

б) - условия финансирования. Цена предложения для различных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.

в) - условия продажи. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуется наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

г) - рыночные условия. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.

д) местоположение. Одним из основных факторов, влияющих на формирование цены жилья, является местоположение, то есть удаленность его от центра, транспортных магистралей, объектов социальной сферы. В районах с хорошо развитой инфраструктурой (шаговая доступность школы, детского сада, поликлиники, аптеки, продовольственных магазинов), стабильной транспортной доступностью, цены на квартиры выше, чем в удаленных или малопрестижных районах.

е) физические характеристики:

-подъездные пути. Земельные участки с асфальтированными подъездными путями стоят дороже земельных участков с грунтовой дорогой.

-общая площадь. Площадь объектов недвижимости влияет на их цену предложения, а именно тенденция на рынке такова, что чем больше площадь, тем дешевле его удельная цена.

-инженерные коммуникации. Земельные участки с доступом к инженерным коммуникациям стоят дороже земельных участков без доступа к инженерным коммуникациям.

Выделяют следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки офисного назначения:

а) - передаваемые имущественные права. Цена предложения объекта, оформленного в собственность, выше цены предложения объекта, неоформленного в собственность (договор долевого участия, инвестиционный договор).

б) - условия финансирования. Цена предложения для различных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.

в) - условия продажи. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуется наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

г) - рыночные условия. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных

ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.

д) местоположение. Одним из основных факторов, влияющих на формирование цены жилья, является местоположение, то есть удаленность его от центра, транспортных магистралей, объектов социальной сферы. В районах с хорошо развитой инфраструктурой (шаговая доступность школы, детского сада, поликлиники, аптеки, продовольственных магазинов), стабильной транспортной доступностью, цены на квартиры выше, чем в удаленных или малопрестижных районах.

е) физические характеристики:

-этаж/этажность. Помещения, расположенные на первых этажах стоят дороже помещений, расположенных на вторых и выше этажах. Помещения, расположенные на вторых и выше этажах стоят дороже помещений, расположенных в цоколе и подвале.

- класс качества внутренней и наружной отделки. Помещения классом качества внутренней и наружной отделки «В» стоят дороже помещений классом качества внутренней и наружной отделки «С».

-общая площадь. Площадь объектов недвижимости влияет на их цену предложения, а именно тенденция на рынке такова, что чем больше площадь, тем дешевле его удельная цена.

-выход на красную линию. Помещения, расположенные в зданиях на красной линии стоят дороже помещений, расположенных в зданиях внутриквартально.

-наличие входной группы. Помещения с собственной входной группой стоят дороже помещений с общей входной группой.

Источник: <https://studopedia.org/13-583.html>, <https://econ.bobrodobro.ru/72463>, https://studopedia.ru/18_54835_vidi-rinkov-nedvizhimosti-i-tsenoobrazuyushchie-faktori-v-otsenke-ob-ektov-nedvizhimosti.html

Таблица 23. Ценообразующие факторы земельных участков

№	Наименование фактора	Доверительный интервал
1	Передаваемые имущественные права	0-30
2	Местоположение	0-30
3	Условия финансирования	0-30
4	Условия продажи	0-30
5	Рыночные условия	0-30
6	Местоположение	0-30
7	Подъездные пути	0-30
8	Наличие капитальных улучшений	0-30
9	Инженерных коммуникаций	0-30
10	Общая площадь	0-30

Таблица 24. Ценообразующие факторы офисной недвижимости

№	Наименование фактора	Доверительный интервал
1	Передаваемые имущественные права	0-30
2	Местоположение	0-30
3	Условия финансирования	0-30
4	Условия продажи	0-30
5	Рыночные условия	0-30
6	Местоположение	0-30
7	Этаж/этажность	0-30
8	Класс качества внутренней и наружной отделки	0-30
9	Общая площадь	0-30
10	Выход на красную линию	0-30
11	Наличие входной группы	0-30

При расчете корректировок в рамках настоящего Отчета Оценщиком была введена шкала корректировок. Допустимый диапазон корректировок составляет от 0% до 30%. Использование

корректировок, превышающих 30%, не рекомендуется, поскольку можно сделать вывод, что выбранный объект-аналог не является действительно таковым и должен быть исключен из выборки. Исключение могут составить отдельные ситуации, когда оценивается объект, характеризующийся крайне низким спросом, когда данных по более близким объектам – аналогам собрать не представляется возможным. В этом случае рекомендуется приводить подробное обоснование используемых корректировок. Кроме того, результаты оценки, полученные с использованием корректировочных коэффициентов, превышающих 30-процентный порог, могут использоваться как индикативные. В этом случае они могут предостеречь оценщика от ошибок, которые возможны в случае некорректного использования метода парных продаж.

Источник: Рекомендации к использованию в практической работе по оценке недвижимости к Справочнику оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» Под редакцией Лейфера Л. А.

Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» (рекомендовано Комитетом АРБ по оценочной деятельности - Протокол от 25 ноября 2011 г.)

При анализе финансовой устойчивости организации определяется ряд показателей, одним из которых является коэффициент капитализации, характеризующий долгосрочную платежеспособность компании и показывающий соотношение заемных и собственных средств. С помощью данного коэффициента можно понять, насколько организация зависит от заемных средств. Коэффициент капитализации является показателем оценки предпринимательского риска организации. Чем ниже значение этого показателя, тем стабильнее и привлекательнее будет считаться данная компания для инвесторов и кредиторов. Ниже в таблице приведен коэффициент капитализации из различных источников для торгово-офисной недвижимости.

Источник: <https://glavkniga.ru/situations/k509435>

Таблица 25. Коэффициент капитализации для торгово-офисной недвижимости

№ п/п	Источник	Среднее значение коэффициента капитализации, %
1	Справочник оценщика недвижимости-2018. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А.	11,5%
2	https://statrilt.ru/	10,5%

Основным индикатором привлекательности инвестирования в любом направлении бизнеса является быстрота возвращения вложенного капитала. Срок окупаемости предоставляет предпринимателю возможность сравнить варианты создания или совершенствования производства и выбрать проект, в наибольшей степени соответствующий его устремлениям и денежным возможностям. Ниже в таблице приведен период окупаемости для коммерческой недвижимости.

Источник: <https://yandex.ru/turbo/s/vse-investicii.ru/beginner/otsenka-investitsij/srok-okupaemosti>

Таблица 26. Период окупаемости для коммерческой недвижимости

№ п/п	Источник	Период окупаемости, лет
1	https://prostocoin.com/finance/real-estate-investment	6-8
2	https://ekb.dk.ru/news/dohodnost-ot-13-okupaemost-8-10-let-kak-zarabotat-na-investitsiyah-v-nedvizhimost-237094076	8-10

Операционные расходы – это издержки предприятия, которые не имеют отношения к производству товаров или оказанию услуг. Они необходимы для функционирования предприятия. Ниже в таблице приведены операционные расходы для торгово-офисной недвижимости.

Источник: <https://yandex.ru/turbo/s/urist-bogatyr.ru/article-item/operacionnye-raskhody/>

Таблица 27. Операционные расходы для торгово-офисной недвижимости

№ п/п	Источник	Среднее значение операционных расходов, %
1	Справочник оценщика недвижимости-2018. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А.	17,9%
2	https://statirelt.ru/	27%
3	Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2019. Живаев М.В.	12%

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Ниже в таблице приведены потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей для торгово-офисной недвижимости.

Источник: <https://infopedia.su/17xb3cb.html>

Таблица 28. Потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей для торгово-офисной недвижимости

№ п/п	Источник	Среднее значение операционных расходов, %
1	Справочник оценщика недвижимости-2018. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А.	12,1%
2	https://statirelt.ru/	12,5%
3	Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2019. Живаев М.В.	11,5%

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Ниже приведены сроки экспозиции.

Таблица 29. Срок экспозиции для земельных участков

Класс объектов	Типичный срок экспозиции, мес.		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	8	7	9
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	6	5	7
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9	8	10
4.1. Земельные участки под МЖС	7	6	7
4.2. Земельные участки под ИЖС	5	4	5
5. Земельные участки под объекты рекреации	9	8	10
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	7	6	8

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018.

Методика расчета ликвидационной стоимости. Типичные сроки экспозиции.

Коэффициенты ликвидности. Под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 30. Срок экспозиции для офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Типичный срок экспозиции, мес.		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7	6	7
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8	7	8
3. Высококласная торговая недвижимость	7	7	8

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018.

Методика расчета ликвидационной стоимости. Типичные сроки экспозиции.

Коэффициенты ликвидности. Под ред. Лейфера Л.А.



Срок экспозиции для земельных участков под офисно торговую застройку составляет 5-7 месяцев, срок экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет 6-7 месяцев.

3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ

Объектом оценки является объект незавершенного строительства - фундамент под строительство здания администрации, 3-этажный (подземных этажей -0) и земельный участок, расположенные по адресам: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В.

На основании таблицы 18 видно, что стоимость земельных участков под коммерческую застройку в пригороде г. Иваново может варьироваться от 929 руб./кв.м. до 2 234 руб./кв.м., среднее значение 1 429 руб./кв.м.

Срок экспозиции для земельных участков под офисно торговую застройку составляет 5-7 месяцев (на основании таблицы 29).

Объектом оценки является нежилые помещения офисного назначения, расположенные по адресам: Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4.

На основании таблицы 20 видно, что стоимость продажи офисных помещений в г. Калуга может варьироваться от 24 565 руб./кв.м. до 59 874 руб./кв.м., среднее значение 39 640 руб./кв.м.

На основании таблицы 22 видно, что стоимость аренды офисных помещений в г. Калуга может варьироваться от 400 руб./кв.м./месяц до 800 руб./кв.м./месяц, среднее значение 545 руб./кв.м./месяц.

Срок экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет 6-7 месяцев (на основании таблицы 30).

Коэффициент капитализации для торгово-офисной недвижимости составляет 10,5% - 11,5% (на основании таблицы 25), период окупаемости для коммерческой недвижимости составляет 6-10 месяцев (на основании таблицы 26), операционные расходы для торгово-офисной недвижимости составляют 12% - 27% (на основании таблицы 27), потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей для торгово-офисной недвижимости составляют 11,5% - 12,5% (на основании таблицы 28).

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ НЭИ (наилучшего наиболее эффективного использования) предполагает рассмотрение различных вариантов использования земельного участка и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности, обеспечивая тем самым максимальную стоимость земли.

На практике может существовать НЭИ участка земли как свободного и отличное от него НЭИ участка земли как улучшенного, поэтому анализ НЭИ всегда проводится в два этапа:

□ на первом – участок анализируется как свободный от застройки. В этом случае под НЭИ понимается такое использование недвижимости, которое среди прочих разумных, возможных и узаконенных альтернативных вариантов оказывается физически возможным, соответствующим образом обеспеченным, финансово осуществимым и ведущим, в результате к наивысшей стоимости земли.

□ на втором – как улучшенный. В этом случае НЭИ может быть определено, как отличающееся от существующего использования, при этом существующее использование может продолжаться до тех пор, пока стоимость земли варианта НЭИ не превысит стоимости существующих объектов капитального строительства с учетом издержек на их уничтожение.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое:

- физически возможно;
- юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки);
- финансово оправдано.

Если прогнозируемое использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант.

Физическая возможность. Базируется на том, что освоение (использование) участка должно быть физически возможным, т.е. участок должен быть пригодным (по своим физическим характеристикам) для строительства на нем анализируемых объектов капитального строительства

Юридическая разрешённость. Базируется на общественных юридических ограничениях обусловленных правилами зонирования территории, градостроительными кодексами, законодательством в области окружающей среды и другими действующими нормативно-правовыми актами, а также на частных ограничениях, привносимых застройщиками и переходящими от владельца к владельцу.

Финансовая оправданность. Экономическая целесообразность того или иного потенциального использования – это степень соответствия варианта использования типичного инвестора относительно сроков возмещения вложенного капитала и нормы прибыли или требованиям типичного покупателя относительно соотношения величины вкладываемого капитала и получаемой полезности.

4.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

Объект оценки, расположенный по адресу:

Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В

Земельный участок расположен по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В, кадастровый номер 37:05:031601:301. Площадь земельного участка 33 000,0 кв.м.

Окружающая застройка – зеленые зоны, объекты придорожной инфраструктуры. Транспортная доступность - удовлетворительная. Подъезд возможен круглый год.

Юридическая разрешенность.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/293322295 от 06.11.2019 г., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельных участков – для размещения объектов физической культуры и спорта.

На основании Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

В связи с вышесказанным, Оценщик считает, что использование земельного участка в качестве строительства объектов:

- жилого назначения не является максимально доходным вложением средств, так как земельный участок расположен вдоль автодороги с большим транспортным потоком.
- общественно-делового назначения (торговые, офисные, физкультурно-оздоровительные и т.д.) является доходным вложением средств, так как земельный участок прилегает к автодороге ведущей в аэропорт с высоким транспортным потоком.
- производственно-складского назначения является максимально доходным вложением средств, так как рядом с земельным участком отсутствуют производственные цеха и т.п.
- рекреационного назначения недопустимо, поскольку транспортный поток создает высокий уровень шума.
- сельскохозяйственного использования законодательно запрещено, физически не осуществимо.
- специального назначения и военных объектов не рассматриваются в связи с недостаточной территорией охраняемой зоны, земельный участок располагается на открытой местности и т.д. Указанные факторы запрещают создание объектов военного или спецназначения.

Таким образом, юридически разрешенный вариант использования земельного участка – для общественно-делового назначения не нарушает какие-либо законодательные ограничения.

Физическая возможность.

Необходимо оценить размер, физические характеристики, состояние земельного участка: площадь земельного участка с кадастровым № 37:05:031601:301 составляет 33 000,0 кв.м. Земельный участок расположен в д. Игнатово и примыкает к автодороге ведущей к аэропорту «Иваново», д. Игнатово расположена в пригороде г. Иваново. Учитывая постоянный поток машин направленных в аэропорт использование земельного участка в качестве общественно-делового назначения (торговые, офисные, физкультурно-оздоровительные и т.д.) является наиболее эффективным использованием.

Исходя из вышеизложенного, использование земельного участка для размещения объектов общественно-делового назначения, физически осуществимо.

Финансовая оправданность.

При рассмотрении варианта использования объекта оценки, обеспечивающего максимальную стоимость и экономическую целесообразность, необходимо учитывать фактор технического состояния объекта оценки и его местоположения.

Объект оценки расположен по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В и примыкает к автодороге ведущей к аэропорту «Иваново».

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что экономически целесообразно использовать земельный участок – для размещения объектов общественно-делового назначения.

***Объект оценки, расположенный по адресу:
Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4***

Учитывая цели и задачи оценки, исходя из фактического использования земельного участка, имеющейся застройки, инфраструктуры района, в котором расположен объект оценки, Оценщик рассматривает объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса объекта недвижимости. Следовательно, анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, не проводился.

4.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

***Объект оценки, расположенный по адресу:
Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В***

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки должен дать рекомендации по его дальнейшей эксплуатации. В круг вопросов анализа входят проблемы реконструкции, типа интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д. По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме возврата и величине риска, является наиболее эффективным использованием.

Объект капитального строительства представляет собой недвижимость: объект незавершенного строительства, площадью застройки 63,9 кв.м., расположенный по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В.

Окружающая застройка – зеленые зоны, объекты придорожной инфраструктуры. Транспортная доступность - удовлетворительная. Подъезд возможен круглый год.

а) Юридическая разрешенность.

Базируется на общественных юридических ограничениях обусловленных правилами зонирования территории, градостроительными кодексами, законодательством в области окружающей среды и другими действующими нормативно-правовыми актами, а также на частных ограничениях, привносимых застройщиками и переходящими от владельца к владельцу.

На объект недвижимости имеется выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/293333062 от 06.11.2019 г. Согласно данным документам зарегистрировано право собственности на объект: объект незавершенного строительства, назначение: нежилое. Согласно данным указанным в договоре ипотеки № ДИ-5137 от 02.06.2014 г. объект незавершенного строительства представляет собой фундамент под строительство здания администрации, 3-этажный (подземных этажей -0).

Незавершенное строительство можно рассматривать как неудачную реализацию инвестиционных проектов, которые не могли реализовать конкретные инвесторы из-за неблагоприятного инвестиционного климата, и стремящиеся вернуть часть затрат, реализовав объекты более эффективным собственникам. В процессе оценки необходимо найти наиболее эффективный из возможных вариантов использования объекта новым владельцем. Это зависит от степени завершенности и возможности изменить эксплуатационные характеристики объекта, технологии возведения объекта и его конструктивных решений. В процессе оценки необходимо учесть сопряженное с этими вариантами затраты, которые понесет новый владелец в связи с оформлением документов, разработкой проектно-сметной документации, проведением технической экспертизы, подключением коммуникаций. Учитывая цели и задачи оценки, а также исходя из фактического использования земельного участка, имеющейся застройки, инфраструктуры района, в котором расположен объект оценки, Оценщик рассматривает объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса объектов

капитального строительства и сооружений (движимого имущества) и изменение проекта строительства под иной вид функционального назначения объектов.

Использование объекта по своему прямому назначению, после строительства, не нарушает какие-либо имеющиеся законодательные ограничения.

б) Физическая возможность.

Базируется на том, что освоение (использование) объекта оценки должно быть физически возможным, т.е. он должен быть пригодным (по своим физическим характеристикам) для его дальнейшего использования по различным видам функционального использования.

Объект капитального строительства представляет собой фундамент под строительство здания администрации, 3-этажный (подземных этажей -0) (степень готовности 9%). Учитывая назначение объекта после завершения строительства, техническое состояние объекта, расположение, физически возможным вариантом использования объекта оценки является офисное, после строительства (возведения стен, крыши, подключения коммуникаций, проведения ремонтных работ по внутренней отделке здания).

в) Финансовая оправданность.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием.

Объект оценки расположен по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В и примыкает к автодороге ведущей к аэропорту «Иваново».

Согласно данным сайта <https://ivanovo.legionstroy.spb.ru/uslugi/demontazh-betonnykh-fundamentov/> демонтаж фундамента стоит 1900 руб./куб.м. Средняя глубина заложения фундамента 1,5 м, площадь застройки 63,9 кв.м. Демонтаж фундамента стоит 182 115 руб. (63,9 кв.м. * 1,5 м * 1900 руб./куб.м.). Согласно представленным расчетам в таблице 27 стоимость фундамента составляет 270 000 руб. Следовательно, финансово оправдано не демонтировать фундамент.

Согласно данным указанным в договоре ипотеки № ДИ-5137 от 02.06.2014 г. объект незавершенного строительства представляет собой фундамент под строительство здания администрации, 3-этажный (подземных этажей -0)

Учитывая местоположение и техническое состояние объекта оценки, можно сделать вывод, что экономически целесообразно использовать объект капитального строительства на земельном участке – в качестве фундамента под строительство административного здания.

Исходя из вышесказанного, мы сделали вывод, что законодательно разрешено, финансово допустимо, физически возможно и наиболее эффективно использование оцениваемого объекта в качестве фундамента под строительство административного здания. В дальнейших расчетах, при определении рыночной стоимости нами был выбран вариант наиболее эффективного использования в качестве фундамента под строительство административного здания.

Объект оценки, расположенный по адресу:

Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки должен дать рекомендации по его дальнейшей эксплуатации. В круг вопросов анализа входят проблемы реконструкции, типа интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д. По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме возврата и величине риска, является наиболее эффективным использованием.

Объект капитального строительства представляет собой недвижимость: нежилые помещения, расположенные на втором этаже административного здания, общей площадью 304,2 кв.м., по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4.

Окружающая застройка – многоквартирные жилые дома, объекты социальной инфраструктуры. Транспортная доступность - хорошая. Подъезд возможен круглый год.

а) Юридическая разрешенность.

Базируется на общественных юридических ограничениях обусловленных правилами зонирования территории, градостроительными кодексами, законодательством в области окружающей среды и другими действующими нормативно-правовыми актами, а также на частных ограничениях, привносимых застройщиками и переходящими от владельца к владельцу.

На объект недвижимости имеется выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2020/305971099 от 09.01.2020 г. Согласно данным документам зарегистрировано право собственности на объект: помещение, назначение: нежилое помещение (офисное назначение).

Использование объекта по своему прямому назначению не нарушает какие-либо имеющиеся законодательные ограничения.

б) Физическая возможность.

Базируется на том, что освоение (использование) объекта оценки должно быть физически возможным, т.е. он должен быть пригодным (по своим физическим характеристикам) для его дальнейшего использования по различным видам функционального использования.

Объект капитального строительства представляет собой нежилые помещения второго этажа административного здания. Помещения находятся в хорошем состоянии с выполненным косметическим ремонтом, с кабинетной планировкой. Вход в помещения предусмотрен с торцевой общей входной группы здания, которое расположено на красной линии. Учитывая назначение объекта, техническое состояние объекта, планировку, расположение, физически возможным вариантом использования объекта оценки является офисное. Перепрофилирование объекта нецелесообразно.

в) Финансовая оправданность.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием.

Объект оценки расположен по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4 в районе расположения многоквартирных жилых домов и объектов социальной инфраструктуры. Окружение объекта оценки насыщено торговыми помещениями, расположенными на первых этажах в многоквартирных домах.

Учитывая местоположение, насыщенность торговыми помещениями и техническое состояние объекта оценки, можно сделать вывод, что экономически целесообразно использовать объект оценки – в качестве помещений офисного назначения.

Исходя из вышесказанного, мы сделали вывод, что законодательно разрешено, финансово допустимо, физически возможно и наиболее эффективно использование оцениваемого объекта в качестве помещений офисного назначения. В дальнейших расчетах, при определении рыночной стоимости нами был выбран вариант наиболее эффективного использования в качестве помещений офисного назначения.



5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

5.1. Описание процесса оценки.

Процесс оценки имущества — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

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

При выборе используемых при проведении оценки подходов учитываются следующие факторы: цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полнота и достоверность исходной информации.

На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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.

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

5.2. Обоснование подходов, используемых в процессе оценки.

Объект оценки, расположенный по адресу:

Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В

Оценщиком проведен анализ возможности применения затратного, доходного, сравнительного подходов.

Сравнительный подход.

Согласно ФСО-7 п. 22а «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными

ценами сделок и (или) предложений» и ФСО п. 22г «для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема». Сложившейся удельный показатель стоимости (единица сравнения) для коммерческой недвижимости – площадь. У объекта оценки известна площадь застройки, данные о площади отсутствуют. Рассчитать площадь объекта оценки не представляется возможным, так как не предоставлен проект будущего здания. Ввиду отсутствия предложений по продаже объектов незавершенного строительства с аналогичной степенью готовности сравнительный подход не применялся.

Доходный подход.

Согласно ФСО-7 п. 23а «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов». Объектом оценки является объект незавершенного строительства - фундамент. На рынке отсутствуют предложения по аренде фундаментов. Проектная документация не предоставлена, рассчитать готовый объект не представляется возможным. Следовательно, доходный подход не применялся.

Затратный подход.

Согласно ФСО-7 п. 24в «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

Анализ использования разновидностей определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация вариантов затратного подхода:

- метод единичных расценок (разновидности: базисно-индексный и ресурсный методы);
- метод укрупненных элементных показателей;
- метод сравнительной единицы.

Метод единичных расценок обладает большой точностью расчета — до 95%. Применение метода заключается в разработке полной сметы на строительство объекта оценки в текущих ценах, для чего необходимо иметь подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Данный метод существует в двух вариантах: ресурсный метод и базисно-индексный.

Метод укрупненных элементных показателей заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов зданий. Эти стоимости определяются по справочным данным об укрупненных сметных стоимостях частей зданий или видов работ. Объемы работ определяются по проектной документации или по данным обмера при техническом обследовании. Данный метод дает точность расчетов — 90%.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 кв.м. жилой площади, 1 куб.м. строительного объема, и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта. К нормативной базе метода сравнительной единицы относятся и сборники УПВС, УПСС. Данный метод обеспечивает точность порядка 80–85%.

Учитывая, что отсутствуют данные о площади и объеме будущего административного здания расчет фундамента методом сравнительной единицы и укрупненных элементных показателей произвести невозможно.

Расчет рыночной стоимости фундамента под строительство здания администрации, 3-этажный (подземных этажей -0) произведен методом единичных расценок.

Согласно ФСО-7 п. 24е «расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.»

Проектная документация на объект не предоставлена, провести расчеты объекта капитального строительства не представляются возможными, ввиду отсутствия информации о площади и объеме будущего здания. Информация о рыночных ценах на строительные материалы представлена на рынке в большом разбросе. Следовательно, расчет затрат на создание объекта оценки принят на основании сметных расчетов.

Учитывая достаточное количество предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения в пригороде г. Иваново, оценщик применил метод сравнения продаж для земельных участков.

Оценщиком принято решение использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки затратный подход для расчета объектов незавершенного строительства - фундамента метод единичных расценок, смета рассчитана базисно-индексным методом и метод сравнения продаж для расчета рыночной стоимости прав на земельный участок.

***Объект оценки, расположенный по адресу:
Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4***

Оценщиком проведен анализ возможности применения затратного, доходного, сравнительного подходов.

Сравнительный подход.

Согласно ФСО-7 п. 22а «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений» и ФСО п. 22г «для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема».

Классификация методов сравнительного подхода:

- метод сравнения продаж;
- метод корреляционно-регрессионного анализа.

Метод сравнения продаж заключается в прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение на продажу или покупку). Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Величины компенсационных (т.е. компенсирующих отличия объектов-аналогов от объекта оценки) корректировок цен объектов-аналогов обосновываются количественно на основе рыночных данных.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для применения метода корреляционно-регрессионного анализа необходимо достаточное количество аналогов по каждому виду ценообразующих факторов для построения модели. На рынке продажи коммерческой недвижимости г. Калуга отсутствуют предложения в достаточном количестве для построения корреляционно-регрессионного анализа.

На рынке представлено достаточное количество предложений по продаже сопоставимых с объектом оценки помещений. Следовательно, оценщиком принято решение использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки сравнительный подход с применением метода сравнения продаж.

Доходный подход.

Согласно ФСО-7 п. 23а «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов». На рынке представлено достаточное количество предложений по аренде офисных помещений. Следовательно,

оценщиком принято решение использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки доходный подход.

Методы, применяемые в рамках доходного подхода для оценки стоимости доходной недвижимости:

- метод капитализации дохода;
- метод дисконтирования дохода.

Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или на перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных по времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости объекта, приносящего доход. Целесообразно применять метод ДДП, если есть основания считать, что в будущем денежные потоки могут существенно измениться.

Для расчета объекта оценки в рамках доходного подхода применяется метод прямой капитализации, учитывая отсутствие существенного роста ставок арендной платы в рассматриваемом сегменте (Источник: <https://statrielt.ru/>).

Оценщиком принято решение использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки доходный подход с применением метода прямой капитализации.

Затратный подход.

Согласно ФСО-7 п. 24в «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

Объект оценки встроенные помещения административного здания. Для расчета затратным подходом необходима информация о площади и объеме всего здания.

Так как объект оценки нежилые помещения административного здания, затратный подход не применялся.

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

Расчет проведен для объекта оценки, расположенного по адресу:

Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) 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;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к

оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

6.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

Согласно ФСО № 7 для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Определение рыночной стоимости прав на земельный участок осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Методы оценки объектов недвижимости, включая и земельные участки, базируются на трех подходах: затратном, сравнительном и доходном. В случае расчета рыночной стоимости земельных участков в рамках данных подходов обычно используют методы, описанные в Таблице 31. К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения и метод остатка для земли. К доходному подходу относится метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования метод выделения, метод распределения и метод остатка для земли. Остальные методы представляют собой комбинацию разных подходов. Отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

Таблица 31. Методы расчета рыночной стоимости земельных участков

Подход	Метод	Краткое описание	Условия применения
Сравнительный	Метод сравнения продаж	Метод предполагает следующую последовательность действий: • определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения); • определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки; • определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки; • корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки; • расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.	Оценка рыночной стоимости методами сравнительного подхода является наиболее объективной в тех случаях, когда имеется достаточное количество сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам, имеется обширная систематизированная информация по проведенным сделкам с аналогичными земельными участками.
Доходный	Метод капитализации	Основан на принципе ожидания с учетом принципа	Техника расчетов рыночной стоимости

	земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок)	наиболее эффективного использования. При использовании метода капитализации земельной ренты оценивается текущая стоимость будущих доходов от владения земельным участком, включая как сдачу его в аренду, так и возможную продажу.	земельного участка методами доходного подхода сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а ставка капитализации зависит от состояния экономики, особенно финансовой системы и правового регулирования земельного рынка. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений ставки капитализации, а также знания основ финансовой математики. К ограничениям в использовании данной группы методов относятся неравномерность получаемых доходов, нестабильность цен, большой разброс продажных цен и доходов среди аналогичных земельных участков на рынке. Использование метода доходного подхода целесообразно при оценке земельных участков, приносящих постоянный или равномерно изменяющийся доход.
	Метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории)	Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная методом предполагаемого использования, представляет собой сумму приведенных к дате проведения оценки ожидаемых рентных доходов или других выгод. Потоки доходов за период владения землей, а также выручка от последующей перепродажи земельного участка переводятся в текущую стоимость. Данный метод широко используется при оценке земельных участков предприятий добывающей промышленности, содержащих полезные ископаемые. Исходя из объема разведанных месторождений, предназначенных для промышленного освоения (или уже разрабатываемых), а также планируемых или имеющихся производственных мощностей по добыче определяется продолжительность эксплуатации месторождения, т.е. длительность прогнозного периода.	
Методы комбинации затратного, сравнительного, доходного подходов	Метод распределения (соответствует методу разнесения)	Основан на определении соотношения между стоимостью земельного участка и стоимостью возведенного на нем улучшения. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость улучшений и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности	Методы применяются для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: • наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); • наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; • соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Дают объективные результаты, если можно точно оценить величину затрат на воспроизводство (замещение) улучшений (зданий и сооружений) и их износа и устареваний при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости. Метод может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность объективного расчета затрат на воспроизводство (замещение) устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета износа и устареваний возрастает.
	Метод выделения (соответствует методу извлечения)	Определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и затратами на воспроизводство (замещение) улучшений за вычетом их износа и устареваний. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли.	
	Метод остатка для земли	Техника остатка для земельного участка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих (земле), в то время как стоимость другой составляющей известна (стоимость улучшений).	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Используется в тех случаях, когда здания и сооружения коммерческого назначения сравнительно новые или еще не построены. Их стоимость или предполагаемые затраты на воспроизводство (замещение) могут быть определены с высокой степенью точности, так же, как и продолжительность их экономической



			жизни. Данный метод также применяется для определения варианта наиболее эффективного использования земельного участка
--	--	--	---

Вывод: учитывая условия применения методов оценки земельных участков, описанные в Таблице 31, в рамках настоящего Отчета, при определении рыночной стоимости прав на земельный участок Оценщик применил сравнительный подход. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок проведен методом сравнения продаж.

В качестве критерия сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади как наиболее распространенный вид единицы измерения на рынке недвижимости объектов подобного функционального назначения. Таким образом, корректировки проводились на стоимость 1 кв.м. общей площади объектов-аналогов.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В соответствии с Федеральными стандартами ФСО-7 в процессе сбора информации по сопоставимым объектам, принимались цены предложений о продаже сопоставимых объектов.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Отбор объектов-аналогов проводился по объектам, максимально сопоставимым с оцениваемым по основным ценообразующим параметрам.

По результатам проведенного анализа (р. 3 настоящего Отчета) оценщиком установлено, что вторичный рынок недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки развит в достаточной степени, чтобы отразить достоверную стоимость объекта оценки.

Информация о продаже объектов аналогичных оцениваемому объекту, получена из интернет-сайтов агентств по оказанию консалтинговых и посреднических услуг по купле-продаже объектов недвижимости (информация о предложении (оферте) или о продаже представлена в приложении к отчету).

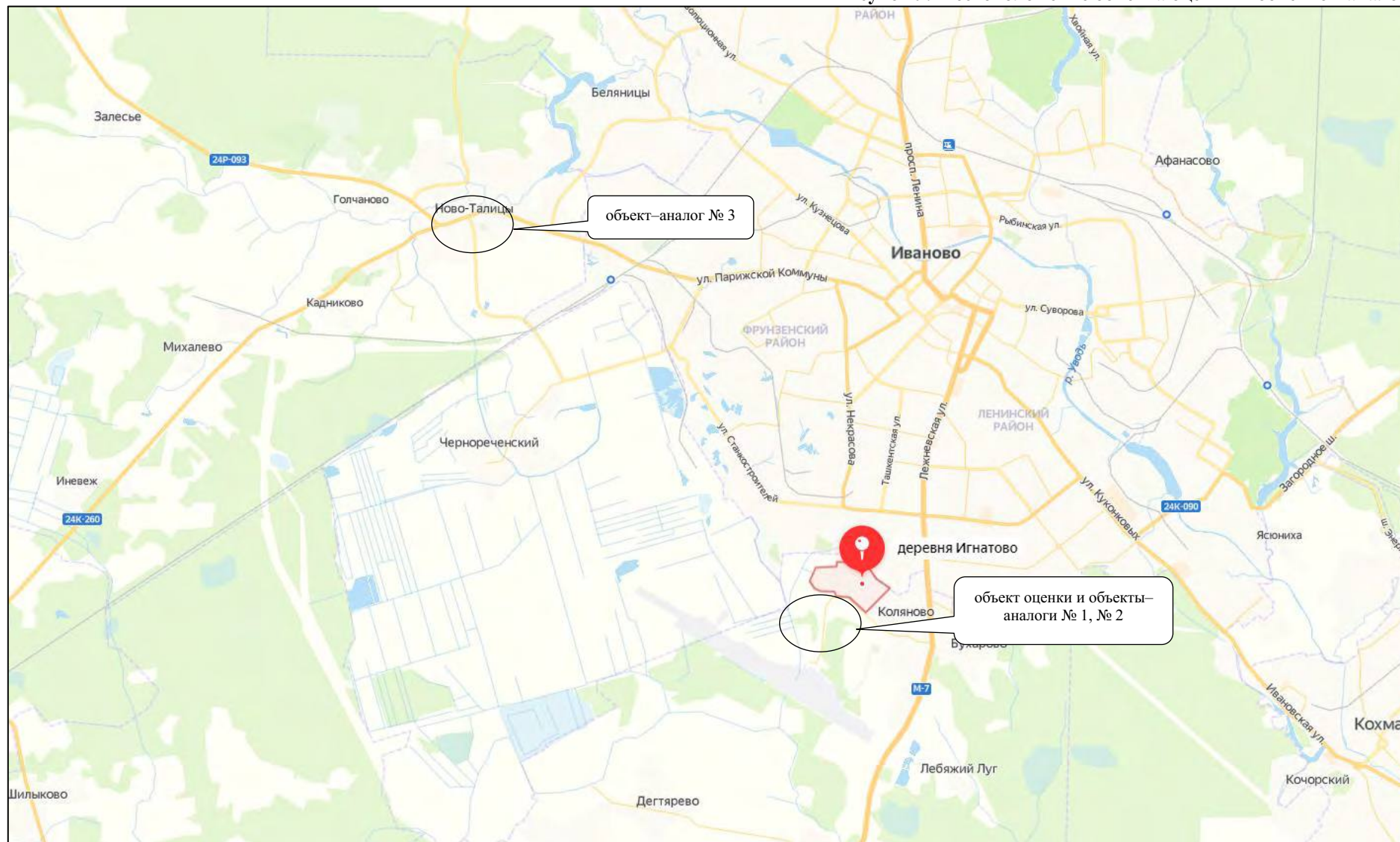
Совокупное количество информации о предложении объектов-аналогов является достаточным для проведения оценки с применением сравнительного подхода.

В качестве аналогов были выбраны следующие, предлагаемые к продаже объекты недвижимости:

Таблица 32. Объекты-аналоги, принятые в расчет

Наименование	Разрешенное использование	Местоположение	Передаваемые права	Общая площадь, кв.м.	Подъездные пути	Инженерные коммуникации	Наличие капитальных улучшений	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Условия рынка	Источник информации	Телефон для получения информации
Объект оценки	для размещения объектов физической культуры и спорта (общественно-делового назначения)	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В	право собственности	33 000,00	авто	доступ к центральным коммуникациям	рассматривается как вакантный (свободный от застройки)					
Объект-аналог №1	общественно-делового назначения	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово	право собственности	15 000,00	авто	доступ к центральным коммуникациям	нет	22 500 000	1 500	25.05.2019 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://ruads.org/	89109821082
Объект-аналог №2	общественно-делового назначения	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 3В	право собственности	1 465,00	авто	доступ к центральным коммуникациям	нет	2 500 000	1 706	23.02.2019 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://ruads.org/	89109821082
Объект-аналог №3	общественно-делового назначения	Ивановская область, Ивановский район, с. Новоталицы, ул. Автодорожная, д. 4а	право собственности	582,00	авто	доступ к центральным коммуникациям	нет	1 300 000	2 234	14.08.2018 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://ruads.org/	89612451503

Рисунок 9. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>



Таблица 33. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок с кадастровым № 37:05:031601:301 методом сравнения продаж

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 3В	Ивановская область, Ивановский район, с. Ново-Талицы, ул. Автодорожская, д. 4а
Общая площадь, кв. м.	33 000,00	15 000,00	1 465,00	582,00
Цена предложения, руб./кв.м.	-	1 500	1 706	2 234
ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
1. Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	1 500	1 706	2 234
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	1 500,00	1 706,00	2 234,00
3. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	1 500	1 706	2 234
4. Скидка на торг		возможен торг	возможен торг	возможен торг
Скидка торг, величина корректировки, %	-	-10,20	-10,20	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	1 347	1 532	2 234
5. Изменения цен за период между датами сделки и оценки		25.05.2019 г. актуально на дату оценки	23.02.2019 г. актуально на дату оценки	14.08.2018 г. актуально на дату оценки
Изменения цен за период между датами сделки и оценки, величина корректировки, %	-	-5,64	-6,07	-5,74
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	1 271	1 439	2 106
ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
6. На местоположение	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 3В	Ивановская область, Ивановский район, с. Ново-Талицы, ул. Автодорожская, д. 4а



Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
7. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Подъездные пути	авто	авто	авто	авто
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Общая площадь, кв. м.	33 000,00	15 000,00	1 465,00	582,00
Величина корректировки, %	-	-5,00	-24,00	-34,00
Инженерные коммуникации	доступ к центральным коммуникациям	доступ к центральным коммуникациям	доступ к центральным коммуникациям	доступ к центральным коммуникациям
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Наличие капитальных улучшений	рассматривается как вакантный (свободный от застройки)	нет	нет	нет
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
8. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Условия подключения к инженерным системам	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Наличие инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
9. Вид использования	для размещения объектов физической культуры и спорта (общественно-делового назначения)	общественно-делового назначения	общественно-делового назначения	общественно-делового назначения
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
10. Компоненты, не входящие в состав недвижимости	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ				
Сумма корректировок по второй группе элементов, %		-5,00	-24,00	-34,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		1 207	1 094	1 390
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА				
Абсолютное итоговое значение корректировок, руб./кв.м.		-292,52	-612,36	-844,19
в % от первонач. величины с учетом скидки на торг		-19,50	-35,89	-37,79
в % от первонач. величины без учета скидки на торг		-9,30	-25,69	-27,59



Весовой коэффициент	1,0000	0,3892	0,3100	0,3008
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	1 227			
Рыночная стоимость, руб.	40 492 231			
Округленная рыночная стоимость, руб.	40 490 000			

Внесенные корректировки:

1. Передаваемые имущественные права

Поправка на передаваемые имущественные права не требуется, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи.

2. Условия финансирования

Поправка на условия финансовых расчетов не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи, расчет производится за наличные деньги (данный вид финансовых расчетов является типичным для рынка недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки), сделка не является принудительной и субъекты не ограничены во времени реализации объектов.

3. Условия сделки

Поправка на условия сделки не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи, сделка не является договором между аффилированными лицами.

4. Скидка торг

Корректировка на торг принята, согласно следующей таблице, в размере -10,2%.

Таблица 34

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018.
Земельные участки. Часть 2. Под ред. Лейфера Л.А.

5. Изменения цен за период между датами сделки и оценки

Поправка на изменения цен за период между датами сделки и оценки проводится с учетом фактора времени и цен на земельные участки в России за данный промежуток времени. В данном случае корректировка проводилась на основании данных <https://rosrealt.ru/>. Стоимость земельных участков на март 2020 г. составила 240 469 руб./сот. (см. таблицу 35), на май 2019 г. составила 254 842 руб./сот. (см. таблицу 36), на февраль 2019 г. составила 256 005 руб./сот. (см. таблицу 37), на август 2018 г. составила 255 102 руб./сот. (см. таблицу 38).

Таблица 35

rosreal.ru/cena/250

Недвижимость
Подать объявление Вход и регистрация

Объявления Новостройки Цены Компании Статьи Новости

Цены на недвижимость в России в марте 2020 г.

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2020 года	Изменение за год	Кол-во объявлений
Квартиры	82 125 руб./м ²	+4.97 %	+7.13 %	+12.18 %	86016
Вторичка	82 626 руб./м ²	+5.26 %	+6.71 %	+24.35 %	79296
Новостройки	85 886 руб./м ²	+1.34 %	+16.99 %	-17.87 %	4976
Дома	8 095 897 руб.	-7.04 %	-4.03 %	+2.49 %	44733
Земля	240 469 руб./сотка	-0.9 %	-1.78 %	-6.37 %	11575
Офисы	81 194 руб./м ²	-3.97 %	-3.49 %	-10.5 %	1283
Торговые площади	229 283 руб./м ²	+3.78 %	+4.27 %	+50.2 %	1571
Гаражи	446 905 руб.	+2.29 %	+3.5 %	+8.11 %	229

Источник: <https://rosreal.ru/cena/250>

Таблица 36

rosreal.ru/cena/237

Недвижимость
Подать объявление Вход и регистрация

Объявления Новостройки Цены Компании Статьи Новости

Цены на недвижимость в России в мае 2019 г.

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2019 года	Изменение за год	Кол-во объявлений
Квартиры	64 365 руб./м ²	-6.88 %	-12.22 %	+5.68 %	111920
Вторичка	63 688 руб./м ²	-3 %	-7.48 %	+6.69 %	98725
Новостройки	74 344 руб./м ²	-19.78 %	-20.31 %	+13.13 %	11159
Дома	7 776 300 руб.	-2.77 %	-6.73 %	+2.98 %	47295
Земля	254 842 руб./сотка	+0.24 %	+2.61 %	-4.77 %	14739
Офисы	106 572 руб./м ²	-0.84 %	+31.95 %	+39.15 %	1349
Торговые площади	196 257 руб./м ²	+25.83 %	+16.24 %	+15.52 %	1851
Гаражи	402 042 руб.	-0.52 %	-4.63 %	-0.63 %	261

Источник: <https://rosreal.ru/cena/237>

Таблица 37

rosreal.ru/cena/234

Недвижимость
Подать объявление Вход и регистрация

Объявления Новостройки Цены Компании Статьи Новости

Цены на недвижимость в России в феврале 2019 г.

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2019 года	Изменение за год	Кол-во объявлений
Квартиры	72 851 руб./м ²	-0.65 %	-0.65 %	+17.36 %	65145
Вторичка	66 156 руб./м ²	-3.89 %	-3.89 %	+8.45 %	51449
Новостройки	104 610 руб./м ²	+12.14 %	+12.14 %	+57.9 %	12239
Дома	7 918 449 руб.	-5.03 %	-5.03 %	+1.37 %	34331
Земля	256 005 руб./сотка	+3.08 %	+3.08 %	+16.48 %	13586
Офисы	86 929 руб./м ²	+7.63 %	+7.63 %	+18.09 %	1264
Торговые площади	159 178 руб./м ²	-5.73 %	-5.73 %	+3.42 %	1182
Гаражи	417 460 руб.	-0.97 %	-0.97 %	+4.41 %	274

Источник: <https://rosreal.ru/cena/234>

Таблица 38

Скриншот сайта ROSREALT.ru, страница «Цены на недвижимость в России в августе 2018 г.». В таблице представлены данные по продаже различных типов недвижимости: Квартиры, Вторичка, Новостройки, Дома, Земля, Офисы, Торговые площади, Гаражи. Для каждого типа указаны цена, изменение за месяц, с начала 2018 года и за год, а также количество объявлений.

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2018 года	Изменение за год	Кол-во объявлений
Квартиры	68 554 руб./м²	+10.73 %	+10.49 %	+12.06 %	71940
Вторичка	59 768 руб./м²	-1.89 %	-2.57 %	-1.88 %	37179
Новостройки	66 109 руб./м²	-0.33 %	+1.41 %	+5.35 %	12157
Дома	7 778 769 руб.	+4.15 %	-0.45 %	-2.23 %	36272
Земля	255 102 руб./сотка	-5.74 %	+17 %	+22.4 %	15171
Офисы	78 866 руб./м²	+1.81 %	+7.46 %	+15.17 %	1255
Торговые площади	155 943 руб./м²	-3.49 %	+10.22 %	+21.26 %	1030
Гаражи	391 471 руб.	-6.63 %	-1.1 %	-9.7 %	301

Источник: <https://rosrealt.ru/cena/224>

Корректировка для объекта-аналога № 1 составила -5,64% (240 469 руб./сот. / 254 842 руб./сот. – 1 * 100), для объекта-аналога № 2 составила -6,07% (240 469 руб./сот. / 256 005 руб./сот. – 1 * 100), для объекта-аналога № 3 составила -5,74% (240 469 руб./сот. / 255 102 руб./сот. – 1 * 100).

6. Корректировка на местоположение

Корректировка не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в пригороде г. Иваново Ивановской области.

7. Физические характеристики:

- общая площадь – у объекта оценки площадь 33 000,0 кв.м., у объекта-аналога № 1 площадь 15 000,0 кв.м., у объекта-аналога № 2 площадь 1 465,0 кв.м., у объекта-аналога № 3 площадь 582,0 кв.м.

Корректировка на площадь проведена согласно таблице:

Таблица 39

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<0,1	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018.
Земельные участки. Часть 2. Под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 40

	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м.	33 000,0	15 000,0	1 465,0	582,0
Диапазон, га	>3	1,0-3,0	0,1-0,5	<0,1
К-т		0,95	0,76	0,66
Величина корректировки, %	-	-5,00	-24,00	-34,00

- наличие капитальных улучшений – объекты-аналоги предлагаются к продаже свободными от строений, объект оценки рассматривается как вакантный.

По иным ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.

8. Экономические характеристики:

По ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-

аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.

9. Вид использования

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по функциональному назначению, правоустанавливающие документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. Корректировка по данному параметру не требуется.

10. Компоненты, не входящие в состав недвижимости

Объект оценки и объекты аналоги предлагаются к продаже как свободные, без движимого и иного имущества, корректировка по данному параметру не требуется.

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе:

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать.

Процедуру распределения веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, предлагаемая формула, наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам.

Источник: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35&Id=3300>

Таким образом, рыночная стоимость прав на земельный участок кадастровый № 37:05:031601:301 (общая площадь 33 000,0 кв.м.), расположенный по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В, по состоянию на 27.03.2020 г.,



составляет **40 490 000 (Сорок миллионов четыреста девяносто тысяч) рублей, НДС не облагается.**

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) объектов капитального строительства

Согласно ФСО № 7 расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на воспроизводство (замещение) объектов капитального строительства

определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение затрат на замещение, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна точная копия оцениваемого здания со всеми его функциональными недостатками или излишествами.

Анализ использования разновидностей определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация вариантов затратного подхода:

- метод единичных расценок (разновидности: базисно-индексный и ресурсный методы);
- метод укрупненных элементных показателей;
- метод сравнительной единицы.

Метод единичных расценок обладает большой точностью расчета — до 95%. Применение метода заключается в разработке полной сметы на строительство объекта оценки в текущих ценах, для чего необходимо иметь подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Данный метод существует в двух вариантах: ресурсный метод и базисно-индексный.

Метод укрупненных элементных показателей заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов зданий. Эти стоимости определяются по справочным данным об укрупненных сметных стоимостях частей зданий или видов работ. Объемы работ определяются по проектной документации или по данным обмера при техническом обследовании. Данный метод дает точность расчетов — 90%.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 кв.м. жилой площади, 1 куб.м. строительного объема, и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта. К нормативной базе метода сравнительной единицы относятся и сборники УПВС, УПСС. Данный метод обеспечивает точность порядка 80–85%.

Учитывая, что отсутствуют данные о площади и объеме будущего административного здания расчет фундамента методом сравнительной единицы и укрупненных элементных показателей произвести невозможно.

Расчет рыночной стоимости фундамента под строительство здания администрации, 3-этажный (подземных этажей -0) произведен методом единичных расценок.

Расчет сметы произведен базисно-индексным методом

Базисно-индексный метод определения стоимости строительства основан на использовании системы текущих и прогнозных индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне.

На различных стадиях инвестиционного процесса для определения стоимости в текущем (прогножном) уровне цен используется система текущих и прогнозных индексов, дифференцированная по элементам технологической структуры капитальных вложений и по уровню укрупнения строительной продукции. Расчет индексов цен на строительную продукцию,

учитывающих рыночные изменения ценовых показателей на материально-технические, трудовые и другие ресурсы, производится в порядке, указанном в Письме Минстроя России от 13.11.96 № ВБ-26/12-367, на основании информации о фактически сложившихся индексах цен, публикуемых в информационно-аналитических бюллетенях по вопросам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и ценообразования в строительстве в регионах.

Приведение в уровень текущих (прогнозных) цен производится путем перемножения базисной стоимости по строкам сметы и каждому из элементов технологической структуры капитальных вложений на соответствующий индекс по отрасли (подотрасли), виду работ с последующим суммированием итогов сметного документа по соответствующим графам.

Стоимость строительства при применении ресурсного метода определяется по формуле:

$$CC = CC_{\text{смет}} + \text{КИ}\phi + \text{ПП}, \text{ где}$$

$CC_{\text{смет}}$ – сметная стоимость строительства в традиционном представлении;

$\text{КИ}\phi$ – не учтенные в смете косвенные издержки;

ПП – прибыль предпринимателя.

Сметная стоимость оцениваемого объекта незавершенного строительства, площадью застройки 63,9% составила 321 405,68 руб. (см. Приложение 136-140).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Прибыль предпринимателя (ПП) определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности инвесторов на рынке, связанные с реализацией строительных проектов. На основании данных сайтов: https://ino.by/information/stat_i/nezaverchenka.html и <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-obektov-nezavershennogo-stroitelstva-s-ispolzovaniem-informatsii-o-predprinimatelskoy-pribyli/viewer> рыночная стоимость объектов незавершенного строительства должна быть определена с учетом прибыли предпринимателя.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок. В рамках настоящего Отчета прибыль предпринимателя принята равной 18,6% (**Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А.**).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

В литературе по оценке недвижимости обычно рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

Физический износ определяется состоянием самого объекта, внешний - воздействием

окружающей среды.

Классическими методами определения накопленного износа являются метод сравнения продаж, эффективного возраста и разбивки.

В рамках настоящего Отчета физический износ объектов капитального строительства рассчитан экспертным методом и составляет 30% (на основании данных таблицы 13).

Функциональное устаревание (устраняемое и неустраняемое) – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Для определения величины каждого вида износа необходимо, прежде всего, провести качественный анализ на выявление факторов, ответственных за его появление.

Устранимое функциональное устаревание оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- недостатками, требующими добавления элементов, несуществующих в объекте, но без которых он не может быть признан соответствующим современным условиям рынка;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов, которые еще частично или полностью выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным условиям;
- недостатками, связанными с наличием избыточных потребительских качеств и элементов («сверхулучшения»), наличие которых не приводит к адекватному увеличению стоимости в современных рыночных условиях.

Неустраняемое функциональное устаревание представляет собой состояние, при котором уменьшается полезность объекта недвижимости, когда на момент проведения оценки проводить коррекцию экономически неоправданно. Такой износ оценивается по двум группам факторов, обусловленных:

- недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- переизбытком отдельных элементов («сверхулучшений»).

Оцениваемый фундамент построен из современных материалов с применением современных технологий, которые в настоящее время применяются в строительстве. Функциональное устаревание отсутствует.

Внешнее устаревание (экономическое устаревание) приводит к уменьшению стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения. Внешний износ в большинстве случаев носит неустраняемый характер.

В настоящее время объекты, аналогичные оцениваемым объектам, имеют спрос, как на первичном, так и на вторичном рынке, учитывая местоположение объекта оценки. Поэтому внешнее устаревание отсутствует.

Математическое выражение общего износа и устареваний имеет вид:

$$И = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Ифунк) \times (1 - Ивн)$$

Таблица 41. Расчет рыночной стоимости ресурсным методом

№	Наименование строений и сооружений	Сметная стоимость, руб.	Прибыль предпринимателя	Физический износ, в %	Функциональный износ, в %	Внешний износ, в %	Общий износ, в %	Рыночная стоимость, в руб.	Округленная рыночная стоимость, в руб.
		ССмет	ПП	Киз	Кф	Квн	Коб	РС	РС
1	Объект незавершенного строительства, кадастровый № 37:05:031601:643	321405,68	1,186	30,00	0	0	30,00	266 831	270 000

Полученные результаты в рамках затратного подхода:

Таблица 42. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках Затратного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
1	Объект незавершенного строительства, кадастровый № 37:05:031601:643	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В	270 000	40 760 000
	Земельный участок, кадастровый № 37:05:031601:301		40 490 000 ¹³	
Итого				40 760 000

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

Расчет проведен для объекта оценки, расположенного по адресу:

Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

¹³ Согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая) п. 2: "3. В целях настоящей главы не признаются объектом налогообложения: п.б. операции по реализации земельных участков (долей в них);"

7.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Подход к оценке с точки зрения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход неприемлем. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе, поэтому при применении сравнительного подхода должна использоваться достоверная информация о сделках купли-продажи. Как правило, для доходных объектов данный метод задает лишь диапазон вероятной стоимости, потому что экономические характеристики объектов, определяющие стоимость, являются в современных условиях коммерческой тайной.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Последовательное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из сравниваемого списка.

Согласно ФСО № 7 основными элементами сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов, являются:

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

Корректировка цен аналогов выполняется в 2 этапа. На первом этапе выполняются корректировка цен аналогов по первым 5 элементам сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, т. е. каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r)$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, т. е. сначала рассчитывается корректировка



по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения:

$$a_{r+1} * \Delta x_{r+1} + \dots + a_k * \Delta x_k.$$

Корректируется цена продажи сравнимого объекта оценки для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

В качестве критерия сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади как наиболее распространенный вид единицы измерения на рынке недвижимости объектов подобного функционального назначения. Таким образом, корректировки проводились на стоимость 1 кв.м. общей площади объектов-аналогов.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В соответствии с Федеральными стандартами ФСО-7 в процессе сбора информации по сопоставимым объектам, принимались цены предложений о продаже сопоставимых объектов.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Отбор аналогов проводился по объектам, максимально сопоставимым с оцениваемым по основным ценообразующим параметрам, указанным в п. 3.4 настоящего Отчета.

По результатам проведенного анализа (р. 3 настоящего Отчета) оценщиком установлено, что вторичный рынок недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки развит в достаточной степени, чтобы отразить достоверную стоимость объекта оценки.

Информация о продаже объектов аналогичных оцениваемому объекту, получена из интернет-сайтов агентств по оказанию консалтинговых и посреднических услуг по купле-продаже объектов недвижимости (информация о предложении (оферте) или о продаже представлена в приложении к отчету).

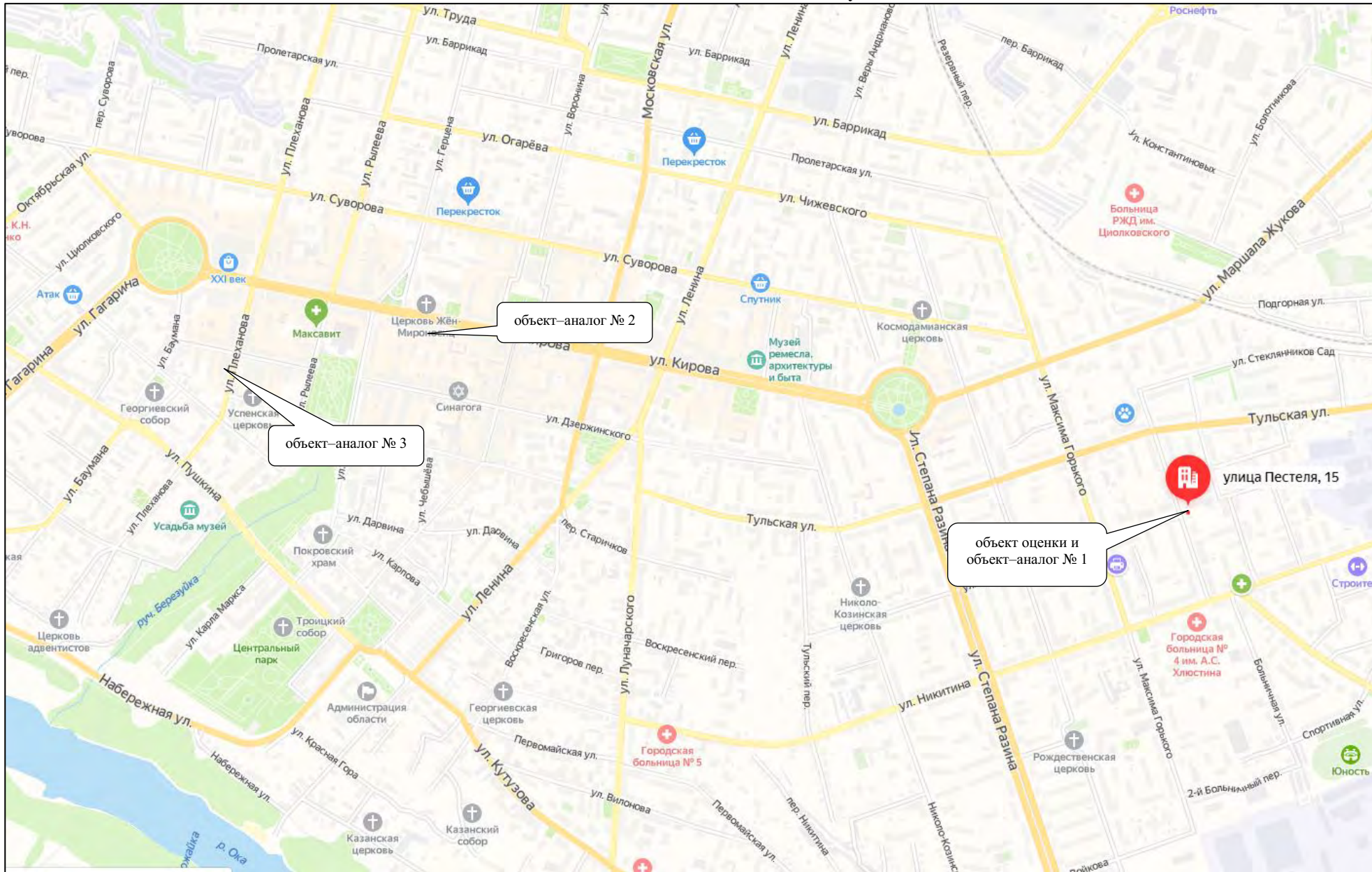
Совокупное количество информации о предложении объектов-аналогов является достаточным для проведения оценки с применением сравнительного подхода.

В качестве объектов-аналогов были выбраны следующие, предлагаемые к продаже объекты недвижимости:


Таблица 43. Объекты-аналоги, принятые в расчет

Наименование	Функциональное назначение	Местоположение	Передаваемые права	Общая площадь ОКС, кв.м.	Тип объекта	Класс качества внутренней и наружной отделки	Этаж/этажность	Выход на красную линию	Наличие входной группы	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м. с НДС	Условия рынка	Источник информации	Телефон для получения информации
Объект оценки	офисное	Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4	право собственности	304,20	встроенное	класс С	2/3	да	нет					
объект-аналог №1	офисное	Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15	право собственности	312,00	встроенное	класс С	1/3	да	нет	13 800 000	44 231	26.03.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/227493439/	89109127332
Объект-аналог №2	торгово-офисное	Калужская область, г. Калуга, ул. Кирова, д. 36	право собственности	460,00	встроенное	класс С	1/6	да	да	25 000 000	54 348	17.02.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/226259808/	89657067907
Объект-аналог №3	торгово-офисное	Калужская область, г. Калуга, ул. Плеханова, д. 48/8	право собственности	246,20	встроенное	класс В	цоколь/5	да	нет	12 300 000	49 959	26.03.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/227687983/	89005782444

Рисунок 10. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>



Таблица 44. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4	Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15	Калужская область, г. Калуга, ул. Кирова, д. 36	Калужская область, г. Калуга, ул. Плеханова, д. 48/8
Цена предложения, руб./кв.м.		44 231	54 348	49 959
ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
1. Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	44 231	54 348	49 959
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	44 231	54 348	49 959
3. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	44 231	54 348	49 959
4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки)		26.03.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	17.02.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	26.03.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг
Величина корректировки, %	-	-10,30	-10,30	-10,30
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	39 675	48 750	44 814
ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
5. На местоположение	Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4	Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15	Калужская область, г. Калуга, ул. Кирова, д. 36	Калужская область, г. Калуга, ул. Плеханова, д. 48/8
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Общая площадь ОКС, кв.м.	304,20	312,00	460,00	246,20
к-т	0,83	0,83	0,79	0,85
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	-9,00
Класс качества внутренней и наружной отделки	класс С	класс С	класс С	класс В



Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	-31,03
Этаж/этажность	2/3	1/3	1/6	цоколь/5
Величина корректировки, %	-	-15,00	-15,00	6,25
Выход на красную линию	да	да	да	да
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Наличие входной группы	нет	нет	да	нет
Величина корректировки, %	-	0,00	-15,00	0,00
7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Условия подключения к инженерным системам	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Наличие инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры	район обеспечен объектами инфраструктуры
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
8. Вид использования	офисное	офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ				
Сумма корректировок по второй группе элементов, %		-15,00	-30,00	-33,78
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		33 724	34 125	29 676
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА АНАЛОГА				
Абсолютное итоговое значение корректировок, руб./кв.м.		-10 507,00	-20 223,00	-20 284,00
в % от первонач. величины		-23,75	-37,21	-40,60
в % от первонач. величины без учета скидки на торг		-13,45	-26,91	-30,30
Весовой коэффициент	1,0000	0,3844	0,3164	0,2992
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	32 639			
Рыночная стоимость, руб. с НДС	9 930 000			

Внесенные корректировки:

1. Передаваемые имущественные права

Поправка на передаваемые имущественные права не требуется, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи.

2. Условия финансирования

Поправка на условия финансовых расчетов не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи, расчет производится за наличные деньги (данный вид финансовых расчетов является типичным для рынка недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки), сделка не является принудительной и субъекты не ограничены во времени реализации объектов.

3. Условия сделки

Поправка на условия сделки не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при продаже предполагается переход от собственника к покупателю полного права собственности на типичных условиях договора купли-продажи, сделка не является договором между аффилированными лицами.

4. Условия рынка

Поправка на изменения цен за период между датами сделки и оценки проводится с учетом фактора времени и коэффициента инфляции за данный промежуток времени. В данном случае корректировка не проводилась, так как все предложения входят в типичный срок экспозиции объектов подобного функционального назначения (6-7 мес.) и актуальны на дату оценки (Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Методика расчета ликвидационной стоимости. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности. Под ред. Лейфера Л.А.).

Корректировка на торг проведена согласно таблице:

Таблица 45

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

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А.

Корректировка на торг принята в размере -10,3%.

5. Корректировка на местоположение

Корректировка не проводилась, так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги расположены в центральной части г. Калуга.

6. Физические характеристики:

• общая площадь – у объекта оценки площадь 304,2 кв.м., у объекта-аналога № 1 площадь 312,0 кв.м., у объекта-аналога № 2 площадь 460,0 кв.м., у объекта-аналога № 3 площадь 246,2 кв.м.
Корректировка на площадь проведена согласно таблице:

Таблица 46

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

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А.

Таблица 47

	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м.	304,2	312,0	460,0	246,2
Диапазон, кв.м.	250-500	250-500	250-500	100-250
К-т		1,00	1,00	0,91
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	-9,00

• класс качества внутренней и наружной отделки – у объекта оценки и объектов-аналогов № 1, № 2 класс качества внутренней и наружной отделки «С», у объекта-аналога № 3 класс качества внутренней и наружной отделки «В».

Корректировка на класс качества внутренней и наружной отделки проведена согласно таблице:

Таблица 48

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями, внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, вышит. текстиль, стекло, венецианская штукатурка, автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,46	2,03	1,72
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,52	2,11	1,79
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: на все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,24	1,57	1,39
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,29	1,64	1,45
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, средняя качество отделки и облицовки: чаще всего, наружная отделка – штукатурка, фасад, керамогранит, панели; внутренняя отделка – гипсокартон, покраска, качественная штукатурка, паркет или ламинат, керамическая, качественная линолеум			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесшовный линолеум или дощатый, стены – простая штукатурка, покраска, бумага, обои, краска – рубероид, шифер	0,77	1,00	0,87
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,70	0,92	0,80

Источник: <https://statricelt.ru/>

Корректировка для объекта-аналога № 3 принята в размере -31,03% (1,0 / 1,45).

• этаж/этажность – объект оценки расположен на втором этаже, объекты-аналоги № 1, № 2 на первых этажах, объект-аналог № 3 на цокольном этаже.

Корректировка на этаж/этажность проведена согласно таблице:

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный 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	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А.

Корректировка для объектов-аналогов № 1, № 2 принята в размере -15%, для объекта-аналога № 3 в размере 6,25% (0,85/0,8).

• наличие входной группы – у объекта оценки и объектов-аналогов № 1, № 3 общая входная группа, а у объекта-аналога № 2 собственная входная группа.

Корректировка на наличие входной группы проведена согласно таблице:

Таблица 50

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А.

Корректировка для объекта-аналога № 2 принята в размере -15%.

По иным ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы.

7. Экономические характеристики:

По ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы.

8. Вид использования

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по функциональному назначению, правоустанавливающие документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. Корректировка по данному параметру не требуется.

9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости

Объект оценки и объекты аналоги предлагаются к продаже без оборудования, техники и иного движимого имущества, корректировка по данному параметру не требуется.

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе:

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать.

Процедуру распределения веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и $+1$ равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1 , который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, предлагаемая формула, наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам.

Источник: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35&Id=3300>

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 304,2 кв.м., расположенных на втором этаже по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4, по состоянию на 27.03.2020 г., рассчитанная сравнительным подходом, составляет **9 930 000 (Девять миллионов девятьсот тридцать тысяч) рублей с учетом НДС.**

8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ

*Расчет проведен для объекта оценки, расположенного по адресу:
Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4*

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

8.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Данный подход основывается на принципе ожидания – типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет в будущем.

Методы, применяемые в рамках доходного подхода для оценки стоимости доходной недвижимости:

- метод капитализации дохода;
- метод дисконтирования дохода.



Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или на перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных по времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости объекта, приносящего доход.

Для расчета объекта оценки в рамках доходного подхода применяется метод прямой капитализации, учитывая отсутствие существенного роста ставок арендной платы в рассматриваемом сегменте (**Источник: <https://statrict.ru/>**).

Анализ доходов

Потенциальный валовой доход для оцениваемой недвижимости принимается ставка арендной платы, рассчитанная методом сравнения продаж.

В качестве критерия сравнения выбрана стоимость 1 кв.м./мес. как наиболее распространенный вид единицы измерения на рынке аренды недвижимости. Таким образом, корректировки проводились на стоимость 1 кв.м./мес. объектов-аналогов.

Описание основных характеристик объектов-аналогов производилось из текста объявления, а также из дополнительного собеседования с представителями агентств недвижимости или собственника.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В соответствии с Федеральными стандартами ФСО-7 в процессе сбора информации по сопоставимым объектам, принимались цены предложений о продаже сопоставимых объектов.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Отбор аналогов проводился по объектам, максимально сопоставимым с оцениваемым по основным ценообразующим параметрам, указанным в п. 3.4 настоящего Отчета.

По результатам проведенного анализа (р. 3 настоящего Отчета) оценщиком установлено, что вторичный рынок недвижимости в масштабах позиционирования объекта оценки развит в достаточной степени, чтобы отразить достоверную стоимость объекта оценки.

Информация о продаже объектов аналогичных оцениваемому объекту, получена из интернет-сайтов агентств по оказанию консалтинговых и посреднических услуг по купле-продаже объектов недвижимости (информация о предложении (оферте) или о продаже представлена в приложении к отчету).

Совокупное количество информации о предложении объектов-аналогов является достаточным для проведения оценки с применением сравнительного подхода.

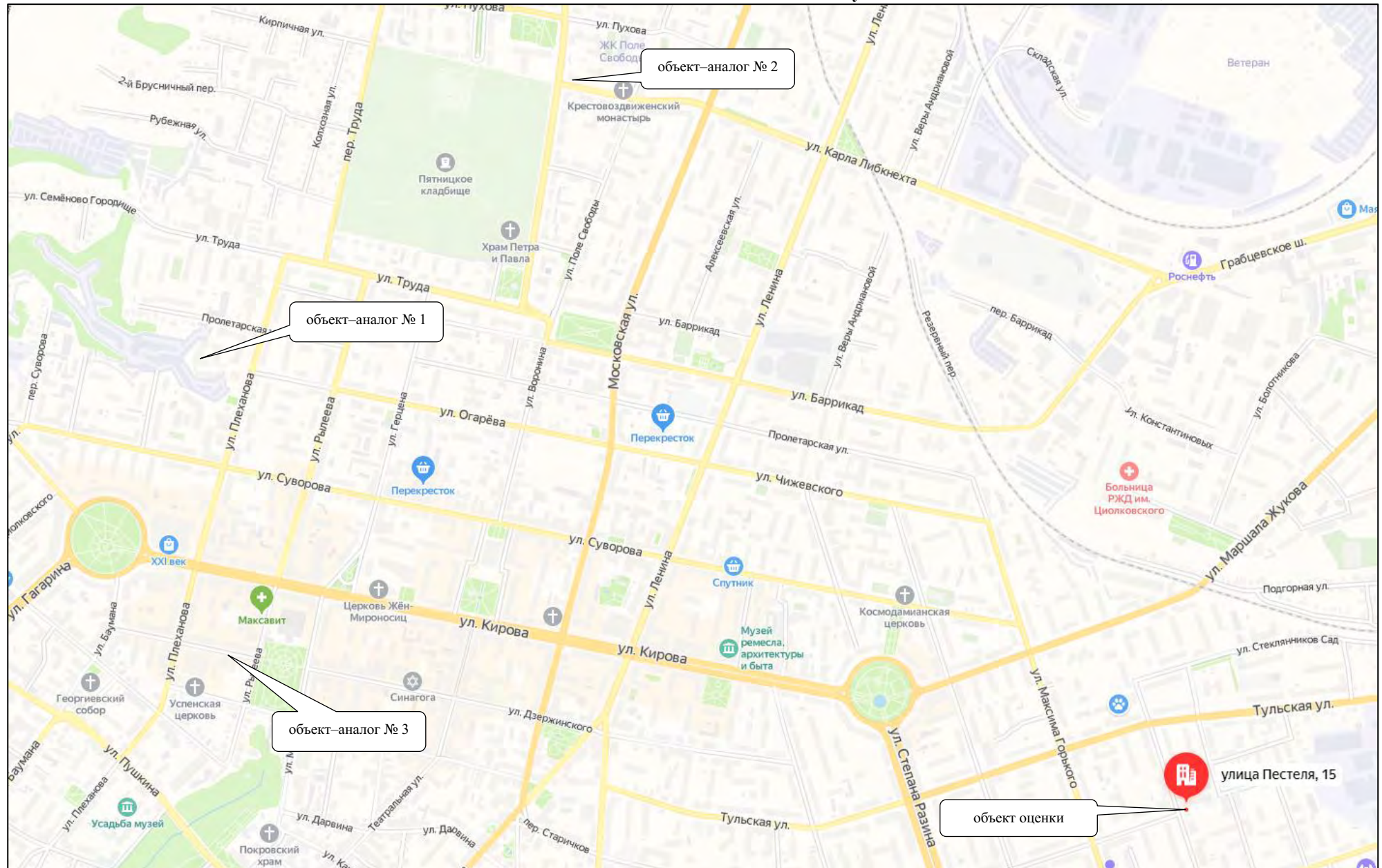
В качестве аналогов были выбраны следующие, предлагаемые к аренде объекты недвижимости:



Таблица 51. Аналоги, принятые в расчет рыночной стоимости арендной платы

Наименование	Функциональное назначение	Местоположение	Передаваемые права	Общая площадь, кв.м.	Тип объекта	Класс качества внутренней и наружной отделки	Этаж/этажность	Выход на красную линию	Наличие входной группы	Цена предложения, руб./кв.м./мес. с НДС	Условия рынка	Источник информации	Телефон для получения информации
Объект оценки	офисное	Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4	аренда	304,20	встроенное	класс С	2/3	да	нет				
Объект-аналог №1	торгово-офисное	Калужская область, г. Калуга, ул. Плеханова, д. 18	аренда	134,80	встроенное	класс С	2/2	нет	нет	497	26.03.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/221472116/	89005782444
Объект-аналог №2	торгово-офисное	Калужская область, г. Калуга, ул. Телевизионная, д. 33А	аренда	340,00	встроенное	класс С	2/3	да	нет	650	26.03.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/226237436/	89005782444
Объект-аналог №3	торгово-офисное	Калужская область, г. Калуга, ул. Дзержинского, д. 26	аренда	351,00	встроенное	класс С	цоколь/3	да	нет	500	26.03.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/201046877/	89005782444

Рисунок 11. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>



Таблица 52. Расчет рыночной стоимости арендной платы методом сравнения продаж

Наименование показателя (элементы сравнения)	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4	Калужская область, г. Калуга, ул. Плеханова, д. 18	Калужская область, г. Калуга, ул. Телевизионная, д. 33А	Калужская область, г. Калуга, ул. Дзержинского, д. 26
Общая площадь, кв. м.	304,20	134,80	340,00	351,00
Ставка аренды за 1 кв. м., руб.	-	497	650	500
ПЕРВАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
1. Передаваемые имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м./мес.	-	497	650	500
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м./мес.	-	497	650	500
3. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м./мес.	-	497	650	500
4. Условия рынка (скидка на торг, изменения цен за период между датами сделки и оценки)		26.03.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	26.03.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг	26.03.2020 г. актуально на дату оценки возможен торг
Величина корректировки, %	-	-9,20	-9,20	-9,20
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м./мес.	-	451	590	454
ВТОРАЯ ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ				
5. На местоположение	Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4	Калужская область, г. Калуга, ул. Плеханова, д. 18	Калужская область, г. Калуга, ул. Телевизионная, д. 33А	Калужская область, г. Калуга, ул. Дзержинского, д. 26
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Общая площадь, кв.м.	304,20	134,80	340,00	351,00
Величина корректировки, %	-	-6,00	0,00	0,00
Класс качества внутренней и наружной отделки	класс С	класс С	класс С	класс С
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00



Этаж/этажность	2/3	2/2	2/3	цоколь/3
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	6,25
Выход на красную линию	да	нет	да	да
Величина корректировки, %	-	25,00	0,00	0,00
Наличие входной группы	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
7. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
Эксплуатационные расходы	не включены	не включены	не включены	не включены
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Условия договора аренды	типовые	типовые	типовые	типовые
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
8. Вид использования	офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости	не включены	не включены	не включены	не включены
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
ИТОГО ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ				
Сумма корректировок по второй группе элементов, %		19,00	0,00	6,25
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м./мес.		537	590	482
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА				
Абсолютное итоговое значение корректировок, руб./кв.м.		40,02	-59,80	-17,62
в % от первонач. величины с учетом скидки на торг		8,05	-9,20	-3,52
Весовой коэффициент	1,0000	0,3293	0,3252	0,3455
Рыночная ставка с НДС, руб./кв.м./мес.	535			

Внесенные корректировки:

1. Передаваемые имущественные права

Поправка на передаваемые имущественные права не требуется, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при аренде предполагается переход от собственника к арендатору полного права пользования на типичных условиях договора аренды.

2. Условия финансирования

Поправка на условия финансовых расчетов не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при аренде предполагается переход от собственника к арендатору полного права пользования на типичных условиях договора аренды, расчет производится за наличные деньги (данный вид финансовых расчетов является типичным для рынка недвижимости РБ), сделка не является принудительной и субъекты не ограничены во времени реализации объектов.

3. Условия сделки

Поправка на условия сделки не вносится, поскольку в качестве объектов-аналогов использовались объекты, по которым при аренде предполагается переход от собственника к арендатору полного права пользования на типичных условиях договора аренды, сделка не является договором между аффилированными лицами.

4. Условия рынка

Поправка на изменения цен за период между датами сделки и оценки проводится с учетом фактора времени и коэффициента инфляции за данный промежуток времени. В данном случае корректировка не проводилась, так как все предложения входят в типичный срок экспозиции объектов подобного функционального назначения (до 6 мес.¹⁴) и актуальны на дату оценки.

Корректировка на торг проведена согласно таблице:

Таблица 53

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

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А.

Корректировка на торг принята в размере -9,2%.

5. Корректировка на местоположение

Корректировка не проводилась, так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги расположены в центральной части г. Калуга.

6. Физические характеристики:

• общая площадь – у объекта оценки площадь 304,2 кв.м., у объекта-аналога № 1 площадь 134,8 кв.м., у объекта-аналога № 2 площадь 340,0 кв.м., у объекта-аналога № 3 площадь 351,0 кв.м.

Корректировка на площадь проведена согласно таблице:

¹⁴ Источник: https://www.arendator.ru/articles/162254-daniil_orlov_srednij_srok_poiska_ofisa_kрупnoj_kompaniej_sokratilsya_do_polugoda/

Таблица 54

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

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2018.
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А.

Таблица 55

	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м.	304,2	134,8	340,0	351,0
Диапазон, кв.м.	250-500	100-250	250-500	250-500
К-т		0,94	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	-6,00	0,00	0,00

• этаж/этажность – объект оценки и объекты-аналоги № 1, № 2 расположены на вторых этажах, объект-аналог № 3 на цокольном этаже.

Корректировка на этаж/этажность проведена согласно таблице:

Таблица 56

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный 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	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2018.
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А.

Корректировка для объекта-аналога № 3 в размере 6,25% (0,85/0,8).

• выход на красную линию – объект оценки и объекты-аналоги № 2, № 3 расположены на красной линии, а объект-аналог № 1 расположен внутриквартально.

Корректировка на выход на красную линию проведена согласно таблице:

Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости – 2018.
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А.

Корректировка для объекта-аналога № 1 принята в размере 25% (1/0,8).

По иным ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы.

7. Экономические характеристики:

По ценообразующим параметрам данной группы объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы.

8. Вид использования

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по функциональному назначению, правоустанавливающие документы оформлены в соответствии с действующим законодательством. Наиболее эффективное использование объектов соответствует текущему. Корректировка по данному параметру не требуется.

9. Компоненты, не входящие в состав недвижимости

Объект оценки и объекты аналогии предлагаются к аренде без техники и иного движимого имущества, корректировка по данному параметру не требуется.

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе:

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать.

Процедуру распределения веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, предлагаемая формула, наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по объектам-аналогам.

Источник: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35&Id=3300>

Таким образом, рыночная ставка аренды нежилых помещений, общей площадью 304,2 кв.м., расположенных втором этаже по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4, по состоянию на 27.03.2020 г., составляет **535 (Пятьсот тридцать пять) рублей/кв.м./месяц с НДС с учетом административно-управленческих расходов (затраты на охрану объекта, его уборку, управление и заключение договоров аренды и т.п.) и без учета коммунальных платежей.**

Таким образом, потенциальный валовый доход объекта оценки составил:

Таблиц 58. Расчет ПВД

Вид арендуемой единицы	Площадь, кв.м.	Кол-во платежей в году	Арендная ставка, руб./кв.м./мес. с НДС	Потенциальный валовой доход (PGI), руб.
Нежилые помещения, общей площадью 304,2 кв.м., этаж 2, с кадастровым № 40:26:000300:1643	304,2	12,00	535	1 952 964

Потери от недозагрузки

Потери от недозагрузки приняты в размере 12,1% (**Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфер Л.А.**). Потери от недозагрузки применяются для ПВД от общей площади.

Анализ операционных расходов

Операционные расходы - это расходы на содержание и обеспечение нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства валового дохода, являющиеся важнейшей характеристикой недвижимости.

К постоянным операционным расходам относятся те виды расходов, которые не зависят от формы эксплуатации недвижимости или ее результатов. В большинстве случаев к постоянным расходам относят земельные платежи (земельный налог или арендную плату за земельный участок), налог на имущество (на здания и сооружения, находящиеся на участке), затраты на страхование. Отметим, что налоговые отчисления, связанные с операционной деятельностью (налог на добавленную стоимость, налог на прибыль), не входят в состав операционных расходов при оценке недвижимости.

Переменные операционные расходы напрямую зависят от эксплуатации недвижимости. В них включают: коммунальные услуги (в рамках расчета расходов для объекта оценки не учтены, т.к. предполагается, что коммунальные расходы оплачиваются арендатором по отдельному договору оказания услуг), затраты на охрану объекта, его уборку, управление и заключение договоров аренды и т.п.

Наиболее удобный способ учета операционных расходов может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости. В рамках настоящего Отчета операционные расходы приняты равными 17,90% (**Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А.**).

Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости.

Ставка капитализации

Ставка капитализации принята в размере 11,5% (**Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А.**).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках Доходного подхода представлен в ниже приведенной таблице.

Таблица 59. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках Доходного подхода

Потенциальный валовой доход (PGI), руб.	1 952 964
Потери аренд. платы из-за вакансий и неплатежей, %	12,10%
Эффективный валовой доход (EGI), руб.*	1 716 655
Операционные расходы (OE), %	17,90%
Операционные расходы (OE), руб.	349 581
Чистый операционный доход (NOI), руб.	1 367 074
Коэффициент капитализации, %	11,50
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	11 890 000

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 304,2 кв.м., расположенных втором этаже по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4, по состоянию на 27.03.2020 г., рассчитанная доходным подходом, составляет **11 890 000** (Одиннадцать миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей с учетом НДС.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Величина рыночной стоимости объектов оценки определяется как:

$$A1 \cdot C1 + A2 \cdot C2 + A3 \cdot C3, \text{ где}$$

A1, A2, A3 – весовые коэффициенты,

C1, C2, C3 – стоимость по использованным методам.

Ивановская область

При оценке рыночной стоимости **недвижимого имущества** в рамках настоящего Отчета использован затратный подход.

Оценка стоимости недвижимости *затратным подходом* обусловлено тем, что имеется информация о конструктивном исполнении предъявленного к оценке объекта недвижимости; стоимости строительства аналогичных объектов в базисных ценах, изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Кроме того, объект доступен для осмотра, что позволяет определить величину его физического старения. Результаты этого метода могут быть наиболее близки к реальной рыночной стоимости для недавно построенных объектов, для не высокодоходной недвижимости, не пользующейся спросом, или при отсутствии данных по сопоставимым продажам. Учитывая данные факты, весовой коэффициент принимаем равным **1,0**.

Сравнительный подход не использовался. Весовой коэффициент принимаем равным **0,0**.

Доходный подход не использовался. Весовой коэффициент принимаем равным **0,0**.

Калужская область

При оценке рыночной стоимости **недвижимого имущества** в рамках настоящего Отчета использован сравнительный и доходный подход.

Результаты оценки, полученные *сравнительным подходом*, дают всегда более достоверные цифры, так как он основывается на реальных ценах купли-продажи на рынке недвижимости, отражают действительную рыночную стоимость объекта оценки. Рынок объекта оценки активен. Оценщиком были подобраны наиболее близкие по местоположению, функциональному назначению объекты-аналоги. Сравнительный подход при наличии достаточного количества данных о подобранных аналогах позволяет получить наиболее достоверные результаты. Исходя из вышеизложенного было принято решение присвоить сравнительному подходу удельный вес – 0,5.

Доходный подход основан на ожидании собственником будущих доходов от владения данной недвижимостью, однако он основан не на фактах, а на прогнозных данных. В настоящее время на рынке коммерческой недвижимости представлено достаточное количество предложений по сдаче в аренду торгово-офисной недвижимости, представленной встроенными и пристроенными помещениями. Исходя из вышеизложенного было принято решение присвоить сравнительному подходу удельный вес – 0,5.

Затратный подход не использовался. Весовой коэффициент принимаем равным **0,0**.

Таблица 60. Согласование результатов объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В

Наименование подхода оценки	Стоимость, руб. с учетом НДС	Удельный вес	Стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с учетом НДС (округленно)
Затратный	43 470 000	1,0	43 470 000	43 470 000	43 470 000
Сравнительный	-	-			
Доходный	-	-			



Таблица 61. Согласование результатов объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4

Наименование подхода оценки	Стоимость, руб. с учетом НДС	Удельный вес	Стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с учетом НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с учетом НДС (округленно)
Затратный	-	-	10 910 000	10 910 000	10 910 000
Сравнительный	9 930 000	0,5			
Доходный	11 890 000	0,5			

Таблица 62. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	Объект незавершенного строительства, кадастровый № 37:05:031601:643	Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В	270 000	40 760 000	225 000	40 715 000
	Земельный участок, кадастровый № 37:05:031601:301		40 490 000		40 490 000 ¹⁵	
2	Нежилые помещения, кадастровый № 40:26:000300:1643	Калужская область, г. Калуга, ул. Пестеля д. 15, пом. 4	10 910 000	10 910 00	9 091 667	9 091 667
Итого				51 670 000		49 806 667

¹⁵ Согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая) п. 2: "3. В целях настоящей главы не признаются объектом налогообложения: п.6. операции по реализации земельных участков (долей в них);"

10. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

1.	Болдырев В.С., Федоров Л.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости», Конспект учебного курса, Изд-во «Азбука», М. – 1997;
2.	Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости". М., 2007. - 352 с.
3.	Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
4.	Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.
5.	Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
6.	Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2006. - 268 с.
7.	Коростылев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, Изд-во «Русская Деловая Литература», М. – 1998;
8.	Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. - М., 2007. - 144 с.
9.	Луков А.В., Владимирова И.Л., Холщевников В.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культура на рынке недвижимости. Научно-учебное издание: - М., 2006 - 344 с.
10.	Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. - 536 с.
11.	Ордуэй Н., Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: Дело, ЛТД. 1995.
12.	Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998;
13.	Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета, Изд. центр г. Ростова-на-Дону «МарТ», М. – 2006. – 448 с.
14.	Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - С.-П., Санкт-Петербургский технический университет. 1997.
15.	Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», Изд-во ТОО «Технобалт», СПб. – 1995.
16.	Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости», под редакцией В.А. Швандара, Учебное пособие, Изд-во «ЮНИТИ-ДАНА», М. – 2004;
17.	Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Издательство «ЭКМОС», 2000.
18.	Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1999;
19.	Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», Учебное пособие, Изд-во РИО «Мособлупрполиграфиздат», М. – 1994;
20.	Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 155 с.
21.	Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. – 504 с.



11. ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Прилагаются
Информация, используемая Оценщиком в процессе расчетов	Прилагается
Заключения специальных экспертиз	Не требуется
Документы, отражающие сведения об оценщике и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Прилагаются



Документы, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 06.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Объект незавершенного строительства			
внх объекта недвижимости			
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
06.11.2019 № 99/2019/193333062			
Кадастровый номер:		37:05:031601:643	
Номер кадастрового квартала:	37:05:031601		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1619 055, Инвентарный номер: нет, Условный номер: 37:05:03:16:01:0301:002:000016190		
Адрес:	Ивановская область, р.п. Ивановский, д. Иглатово, ул. Деревенская, д. 2В		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	9		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	площадь застройки	63.9	кв.м
	тип	значение	единица измерения
Проектируемое назначение:	объект незавершенного строительства		
Наименование:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	144137.6		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 06.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Объект незавершенного строительства			
БИД объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
06.11.2019 № 99/2019/293333062			
Кадастровый номер:		37:05:031601:643	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37:05:031601:301		
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:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании имеют статус «Актуальные незаисключенные». Права (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Нежилое», наименованием «объект незавершенного строительства». Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Рыжов Юрий Михайлович		
Государственный регистратор			Ф И С Е Т И
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
06.11.2019 № 99/2019/293333062		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		37:05:031601:643	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Вербинская Ирина Григорьевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность. № 37-37-01/110/2014-229 от 20.03.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	17.04.2019
		номер государственной регистрации:	37:05:031601:643-37:073/2019-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя МОСП по ИОИП Управления Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области Плазуновой Д.С. о запрете на совершение действий по регистрации №35843568/3725 от 27.03.2019
	3.1.2.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	37:37-01/173/2014-166
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.07.2014 по 31.05.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерный коммерческий межрегиональный топливно-энергетический банк "МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК" (открытое акционерное общество), ИНН: 7701014396	
основание государственной регистрации:		Договор ипотеки №Д/И-5137 от 02.06.2014	
5.	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 06.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____
06.11.2019 № 99/2019/293322295			
Кадастровый номер:		37:05:031601:301	

Номер кадастрового квартала:	37:05:031601
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 37:05:03 16 01:0301
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ивановская, р-н Ивановский, д. Игнатово, ул. Деревенская, дом 2В
Площадь:	33000 +/- 127 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	36731310
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	37:05:031601:643
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:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
Свод объекта недвижимости				
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
06.11.2019	№ 99/2019/293322295			
Кадастровый номер:		37:05:031601:301		
Категория земель:		Земли населённых пунктов		
Виды разрешённого использования:		Для размещения объектов физической культуры и спорта		
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:		данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:		данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
Свод объекта недвижимости		
Лист № _____	Раздела I	
Всего листов раздела I : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
06.11.2019 № 99/2019/293322295		
Кадастровый номер:		37:05:031601:301
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные и зарегистрированные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Рыжов Юрий Михайлович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок													
Формат объекта недвижимости													
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>												
06.11.2019 № 99/2019/293322295													
Кадастровый номер: <u>37:05:031601:301</u>													
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. <u>Вербникова Ирина Григорьевна</u>												
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. <u>Собственность, № 37-37-01/100/2014-298 от 20.03.2014</u>												
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
3.1.1.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td><u>Запрещение регистрации</u></td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td><u>17.04.2019</u></td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td><u>37:05:031601:301-37/073/2019-1</u></td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td><u> </u></td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td><u>не определено</u></td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td><u>'Постановление судебного пристава-исполнителя МОСП по ИОИП Управления Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области Глазуновой Д.С. о запрете на совершение действий по регистрации' №35843568/3725 от 27.03.2019</u></td> </tr> </table>	вид:	<u>Запрещение регистрации</u>	дата государственной регистрации:	<u>17.04.2019</u>	номер государственной регистрации:	<u>37:05:031601:301-37/073/2019-1</u>	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<u> </u>	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<u>не определено</u>	основание государственной регистрации:	<u>'Постановление судебного пристава-исполнителя МОСП по ИОИП Управления Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области Глазуновой Д.С. о запрете на совершение действий по регистрации' №35843568/3725 от 27.03.2019</u>
вид:	<u>Запрещение регистрации</u>												
дата государственной регистрации:	<u>17.04.2019</u>												
номер государственной регистрации:	<u>37:05:031601:301-37/073/2019-1</u>												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<u> </u>												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<u>не определено</u>												
основание государственной регистрации:	<u>'Постановление судебного пристава-исполнителя МОСП по ИОИП Управления Федеральной службы судебных приставов по Ивановской области Глазуновой Д.С. о запрете на совершение действий по регистрации' №35843568/3725 от 27.03.2019</u>												
3.1.2.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td><u>Ипотека</u></td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td><u>16.07.2014</u></td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td><u>37-37-01/173/2014-166</u></td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td><u>с 16.07.2014 по 31.05.2019</u></td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td><u>Акционерный коммерческий межрегиональный топливно-энергетический банк "МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК" (открытое акционерное общество), ИНН: 7701014396</u></td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td><u>'Договор ипотеки' №ДН-5137 от 02.06.2014</u></td> </tr> </table>	вид:	<u>Ипотека</u>	дата государственной регистрации:	<u>16.07.2014</u>	номер государственной регистрации:	<u>37-37-01/173/2014-166</u>	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<u>с 16.07.2014 по 31.05.2019</u>	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<u>Акционерный коммерческий межрегиональный топливно-энергетический банк "МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК" (открытое акционерное общество), ИНН: 7701014396</u>	основание государственной регистрации:	<u>'Договор ипотеки' №ДН-5137 от 02.06.2014</u>
вид:	<u>Ипотека</u>												
дата государственной регистрации:	<u>16.07.2014</u>												
номер государственной регистрации:	<u>37-37-01/173/2014-166</u>												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<u>с 16.07.2014 по 31.05.2019</u>												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<u>Акционерный коммерческий межрегиональный топливно-энергетический банк "МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК" (открытое акционерное общество), ИНН: 7701014396</u>												
основание государственной регистрации:	<u>'Договор ипотеки' №ДН-5137 от 02.06.2014</u>												
4. Договоры участия в долевом строительстве:	<u>не зарегистрировано</u>												
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	<u>данные отсутствуют</u>												
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	<u>данные отсутствуют</u>												
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	<u>данные отсутствуют</u>												
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	<u> </u>												
9. Правовытязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода,	<u>данные отсутствуют</u>												



	прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	

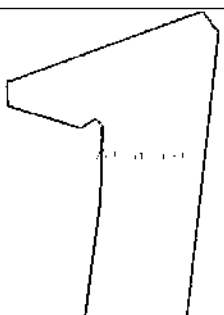
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
Генеральный план территории			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
06.11.2019	№ 99/2019/293322295		
Кадастровый номер:		37:05:031601:301	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

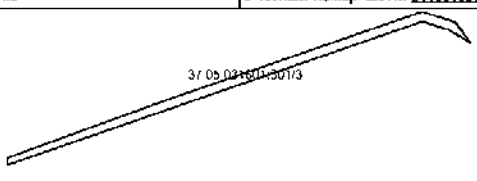
Земельный участок			
Лист № _____ Раздела 3.2			
Всего листов раздела 3.2 : _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
06.11.2019 № 99/2019/293322295			
Кадастровый номер:		37:05:031601:301	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: СК 1963 г.				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	299999.43	213212.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	300067.62	213401.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	300047.2	213416.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	299769.73	213385.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	299769.55	213287.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	299887.39	213302.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	299958.55	213304.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	299965.08	213298.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	299955.9	213283.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	299976.96	213213.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:
06.11.2019	№ 99/2019/293322295		
Кадастровый номер:		37:05:031601:301	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 37:05:031601:301/3	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.1

Земельный участок			
Лист 1 из 1 (всего листов 1)			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1:	Всего разделов:
06.11.2019	№ 99/2019/293322195		
Кадастровый номер:		37:05:031601:301	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения и использования или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
3	813	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Заявление о внесении в ГРН сведений об охранных зонах магистральных трубопроводов, газораспределительных сетей и объектов электросетевого хозяйства № 37/501/13-196 от 22.01.2013, срок действия: 13.07.2015

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
06.11.2019	№ 99/2019/293322295			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:			37:05:031601:301	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: СК 1963 г.				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	299999.43	213212.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	300023.88	213280.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	300062.83	213393.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	300058.72	213406.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	300057.83	213408.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	300049.26	213414.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	300054.98	213405.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	300058.57	213393.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	299996.43	213212.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

1

ДОГОВОР ИПОТЕКИ № ДИ-5137

Город Москва

Второе июня две тысячи четырнадцатого года.

Акционерный коммерческий межрегиональный топливно-энергетический банк «МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК» (открытое акционерное общество), именуемый в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», зарегистрированный Центральным Банком Российской Федерации 04 июля 1994 года, регистрационный № 2956, в Единый государственный реестр юридических лиц внесен Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве 25 сентября 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739253520, ИНН 7701014396, КПП 775001001, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Садовая - Черногозская, д. 6, в лице Исполняющего обязанности Председателя Правления Грабового Игоря Анатольевича, действующего на основании Приказа № 428/ОК от 30.05.2014 года и Устава, с одной стороны, и гражданка РФ Вербинская Ирина Григорьевна, именуемая в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Предмет договора

1.1. В соответствии с Кредитным договором № ДК-5137 от «02» июня 2014 года, заключенным в г. Москве (далее – Кредитный договор) между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (Банк по Кредитному договору) и Индивидуальным предпринимателем Вербинской Ирины Григорьевны (ИНН 332404054147, ОГРНИП 311501236000046), ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ предоставил Индивидуальному предпринимателю Вербинской Ирина Григорьевне (Заемщик по Кредитному договору) кредит в форме кредитной линии «с лимитом выдачи» в размере 165 000 000,00 (Сто шестьдесят пять миллионов) рублей 00 копеек.

Лимит открывается и увеличивается по заявлению Заемщика, согласованному с Банком.

Срок доступности кредитных средств до «01» июля 2015 года.

По условиям Кредитного договора, Банк перечисляет сумму Кредита (его часть) на расчетный счет Заемщика, указанный в письменном заявлении Заемщика, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня акцептования Банком заявления Заемщика.

По условиям Кредитного договора, кредит предоставляется на срок по «31» мая 2019 года включительно.

По условиям Кредитного договора, за пользование Кредитом Заемщик уплачивает Банку проценты в размере 12,5% (Двенадцать целых пять десятых процентов) годовых.

Проценты на Кредит начисляются Банком ежемесячно за весь календарный месяц и выплачиваются Заемщиком ежемесячно не позднее 05-го числа каждого следующего месяца, начиная с августа 2017 года и одновременно с полным возвратом Кредита, но не позднее срока, указанного в п. 1.2 Кредитного договора. При этом, проценты, начисленные с даты выдачи Кредита (его части) по «31» июля 2017 года, выплачиваются Заемщиком одновременно с полным возвратом Кредита, но не позднее срока, указанного в п. 1.2 настоящего договора.

По условиям Кредитного договора, начисление процентов за пользование Кредитом производится на остаток ссудной задолженности по Кредитному договору на начало операционного дня в Банке, начиная с даты, следующей за датой выдачи Кредита (его части), и заканчивая датой возврата Кредита в полном объеме.

По условиям Кредитного договора, при нарушении сроков возврата Кредита (его части) и (или) сроков уплаты начисленных на него процентов, Заемщик выплачивает Банку штрафную неустойку в виде пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента от суммы непогашенной задолженности за каждый день просрочки. Уплата неустойки не освобождает Заемщика от обязательства по возврату задолженности.

По условиям Кредитного договора, предусмотрено изменение процентной ставки Банком в одностороннем порядке, досрочное расторжение Кредитного договора по инициативе Банка при нарушении Заемщиком условий Кредитного договора, а также при нарушении ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ условий настоящего договора.

По условиям Кредитного договора, предусмотрен штраф в размере 3 000 (Три тысячи) рублей в случае нарушения Заемщиком сроков предоставления документов и иной информации, предусмотренных Кредитным договором, предоставления неполной и (или) недостоверной информации, за каждый день просрочки и за каждое нарушение соответственно.

1.2. В обеспечение своевременного возврата Кредита, уплаты процентов за пользование Кредитом и других платежей, предусмотренных Кредитным договором, включая возмещение убытков, причиненных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ ненадлежащим исполнением условий Кредитного договора Заемщиком, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ следующее имущество (далее - Залоговое имущество):

1.2.1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство спортивно-развлекательного комплекса, площадь 33000 (+-) 127 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Ивановский р-н, д. Игнатово, Деревенская ул., д.2В., кадастровый (или условный) номер: 37:05:031601:301

Указанное имущество принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на основании договора купли-продажи недвижимого имущества расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В от 26.02.2014 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 марта 2014 года сделана запись регистрации № 37-37-01/100/2014-298, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 20 марта 2014г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области (бланк серия 37-СС №429713).

Залоговая стоимость – 72 164 225,00 (Семьдесят два миллиона сто шестьдесят четыре тысячи двести двадцать пять) рублей 00 копеек.

1.2.2. Объект незавершенного строительства, назначение: здание администрации, 3-этажный (подземных этажей-0), общая площадь застройки 63,9 кв. м, степень готовности 9%, инв.№ нет, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, Деревенская ул. д.2В, кадастровый (или условный) номер: 37:05:031601:643

Указанное имущество принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на основании договора купли-продажи недвижимого имущества расположенного по адресу: Ивановская область, Ивановский район, д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 2В от 26.02.2014 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 марта 2014 года сделана запись регистрации № 37-37-01/110/2014-229, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 20 марта 2014г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области (бланк серия 37-СС №429714).

Залоговая стоимость – 3 137 575,00 (Три миллиона сто тридцать семь тысяч пятьсот семьдесят пять) рублей.

1.3. Согласованная Сторонами стоимость Залогового имущества устанавливается в размере **75 301 800,00 (Семьдесят пять миллионов триста одна тысяча восемьсот) рублей 00 копеек.**

1.4. В случае гибели или повреждения Залогового имущества, а также прекращения права собственности на него по основаниям, установленным законом, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан в срок не более 14 (Четырнадцать) дней с даты наступления такого события восстановить Залоговое имущество или заменить его другим равноценным имуществом с согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Статья 2. Права и обязанности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

2.1. Сдача Залогового имущества в аренду, найм, безвозмездное пользование, отчуждение, включая вклад в уставный капитал, внесение в виде паев, взносов, запрещается без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ до полного погашения задолженности по Кредитному договору.

2.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ гарантирует, что:

- в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты выдачи Кредита (его части) обеспечит государственную регистрацию настоящего договора;
- залог осуществляется собственником;
- до заключения настоящего договора Залоговое имущество не заложено, никому не отчуждено, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, другие права и обременения третьих лиц на него отсутствуют;
- Залоговое имущество свободно от долгов, не подлежит удержанию и свободно от иных обременений, не оговоренных в настоящем Договоре, на момент государственной регистрации настоящего Договора.

2.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан:

- осуществлять обслуживание Залогового имущества, поддерживать его в исправном состоянии, нести расходы по его содержанию;
- принимать достаточные меры и создавать надлежащие условия, необходимые для сохранения Залогового имущества;
- предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ возможность осуществления проверки сохранности Залогового имущества, предъявить по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ необходимые документы;
- уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в случае возникновения угрозы утраты или повреждения Залогового имущества;
- своевременно выплачивать налоги, сборы и иные платежи, причитающиеся с него как с собственника Залогового имущества;

- предоставлять по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ документы (квитанции), подтверждающие оплату указанных платежей;

2.4. Последующая ипотека Залогового имущества запрещается.

2.5. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несет иные обязанности, установленные законодательством.

2.6. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ имеет право владеть и пользоваться Залоговым имуществом исключительно в соответствии с его назначением и не нарушая условий настоящего Договора.

Статья 3. Права и обязанности ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

3.1. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязан по требованию ЗАЛОГОДАТЕЛЯ выдавать ему документы, подтверждающие полное или частичное исполнение обязательств по Кредитному договору.

3.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе:

- проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия использования Залогового имущества;
- требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ принятия мер, необходимых для сохранения Залогового имущества.

3.3. В случае неисполнения обязательств, вытекающих из Кредитного договора, обеспеченных Залоговым имуществом, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе принять необходимые меры по ограничению прав ЗАЛОГОДАТЕЛЯ по распоряжению иным своим имуществом.

3.4. В случае нарушения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств по настоящему Договору, а также нарушения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе прекратить кредитование и потребовать досрочного возврата Кредита и исполнения других обязательств, предусмотренных Кредитным договором, а при невыполнении этого требования - обратиться с иском на Залоговое имущество.

3.5. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе удовлетворить свои требования по настоящему Договору преимущественно перед иными кредиторами в порядке, установленном законом.

Статья 4. Обращение взыскания на Залоговое имущество

4.1. За счет Залогового имущества ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе удовлетворить свои требования по Кредитному договору в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая:

- неустойку в виде пени за просрочку уплаты начисленных процентов;
- неустойку в виде пени за просрочку погашения основной суммы Кредита;
- начисленные проценты за пользование Кредитом;
- основную сумму Кредита;
- убытки, причиненные просрочкой исполнения обязательств;
- возмещение судебных издержек, иных расходов по обращению взыскания на Залоговое имущество (в том числе - расходы по переоформлению права собственности);
- расходы по реализации Залогового имущества.

4.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право обратиться с иском на Залоговое имущество в случае неуплаты или несвоевременной уплаты суммы долга по Кредиту и/или начисленных процентов полностью или в части по истечении 10 (Десяти) рабочих дней после наступления соответствующих сроков исполнения обязательств, указанных в Кредитном договоре. Взыскание может быть обращено на Залоговое имущество также в случае, указанном в п.3.4. настоящего Договора.

4.3. Обращение взыскания на Залоговое имущество производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Если сумма, вырученная при реализации Залогового имущества, превышает размер обеспеченных этим залогом требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, разница возвращается ЗАЛОГОДАТЕЛЮ в срок, установленный законодательством РФ.

Статья 5. Ответственность сторон

5.1. Сторона, имущественные интересы которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору другой Стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей убытков, под которыми понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов.

5.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор).

5.3. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются стихийные бедствия, война или военные операции любого характера, блокады, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

5.4. Сторона, которая не в состоянии исполнить свои обязательства по настоящему Договору, должна немедленно проинформировать другую Сторону в письменной форме о возникновении, причине и ориентировочной дате окончания обязательств форс-мажора.

Статья 6. Дополнительные условия

6.1. Все споры, разногласия или требования, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности будут разрешаться в

суде в соответствии с законодательством РФ. 6.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

6.2. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также расходы, связанные с погашением записи о регистрации залога и снятием обременения на предмет залога, несут Стороны в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только при условии их подписания Сторонами и государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

6.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

6.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр настоящего Договора - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 7. Срок действия договора.

7.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством порядке и действует до полного исполнения обязательств по Кредитному договору, включая любые дополнительные соглашения, в том числе соглашения о пролонгации срока действия Кредитного договора.

Статья 8. Адреса и реквизиты сторон:

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

ОАО «Межтопэнергобанк»
Юридический адрес: 107078, Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 6
Фактический адрес: 107078, Москва, Орликов пер., д. 2
к/с 301018109000000000237
в Отделении 2 Главного управления
Центрального банка РФ по ЦФО г. Москва
БИК 044585237
ИНН 7701014396
КПП 775001001
ОГРН 1027739253520
тел. 660-56-23

И.О. Председателя Правления

М.П.

/Грабовой И.А. /

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

Вербинская Ирина Григорьевна
дата рождения: «11» марта 1960 года;
место рождения: г. Горловка Никитовского р-на
Сталинской области;
паспорт гражданина РФ: 17 10 002254 выдан
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО
ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ В СУДОГОМСКОМ
РАЙОНЕ
«08» февраля 2010 года;
Адрес места регистрации: Московская обл,
г. Железнодорожный, ул. Береговая, д. 2, кв. 43
р/с № 40817810400201196402
в ОАО «Межтопэнергобанк».

/ Вербинская И.Г. /

Исполнитель: Ивановская А.А., тел: 8 (495) 660 56 23 (доб. 1419)

Ивановская А.А.

Симонова Е.В.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 09.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
09.01.2020 № 99/2020/305971099	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	40:26:000300:1643
Номер кадастрового квартала:	40:26:000300
Дата присвоения кадастрового номера:	02.10.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 7964
Адрес:	Калужская обл, г Калуга, ул Пестеля, д 15, пом 4
Площадь:	304.2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	21211783.87

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Помещение				
(МН: объект недвижимости) 1/02				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2020 № 99/2020/30597/099				
Кадастровый номер:			40:26:000300:1643	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	40:26:000300:1579
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	40:26:000300:1631
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Примечание			
(МН: ОБЩЕЕ РЕШЕНИЕ) / 1/2			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
09.01.2020 № 99/2020/30597(099)		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		40:26:000300:1643	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	произведена реконструкция Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Рыков Юрий Михайлович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Поименование		Имя объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
09.01.2020 № 99/2020/305971899		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		40:26:009300:1643	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Долженко Александр Константинович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 40-40-01/064/2012-285 от 23.10.2012
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Ипотека, залога объекта
	дата государственной регистрации:		21.08.2015
	номер государственной регистрации:		40-40/001-40/001/030/2015-2051/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 21.08.2015 по 19.08.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерный коммерческий межрегиональный топливно-энергетический банк "МЕЖТОПЭНЕРГБАНК" (публичное акционерное общество), ИНН: 7701014396
3.1.1.	основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 19.08.2015 № ДИ-004/102-51/1
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, прекращения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 02 октября 2012 г.

Кадастровый номер 40:26:000300:1643

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7964

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 40:26:000300:1579
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2
- 1.3. Общая площадь помещения: 304.2 кв.м
- 1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Калужская	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Калуга
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Пестеля
Номер дома	15	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	4	
Иное описание местоположения	Калужская обл, г Калуга, ул Пестеля, д 15, пом 4	

- 1.5. Назначение помещения: нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната —

- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 40:26:000300:1631

1.10. Примечание:
произведена реконструкция

1.11. филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Калужской области Отдел по г.Калуга №1

заместитель начальника
(полное наименование должности)

(наименование органа или организации)

М.П. (подпись)

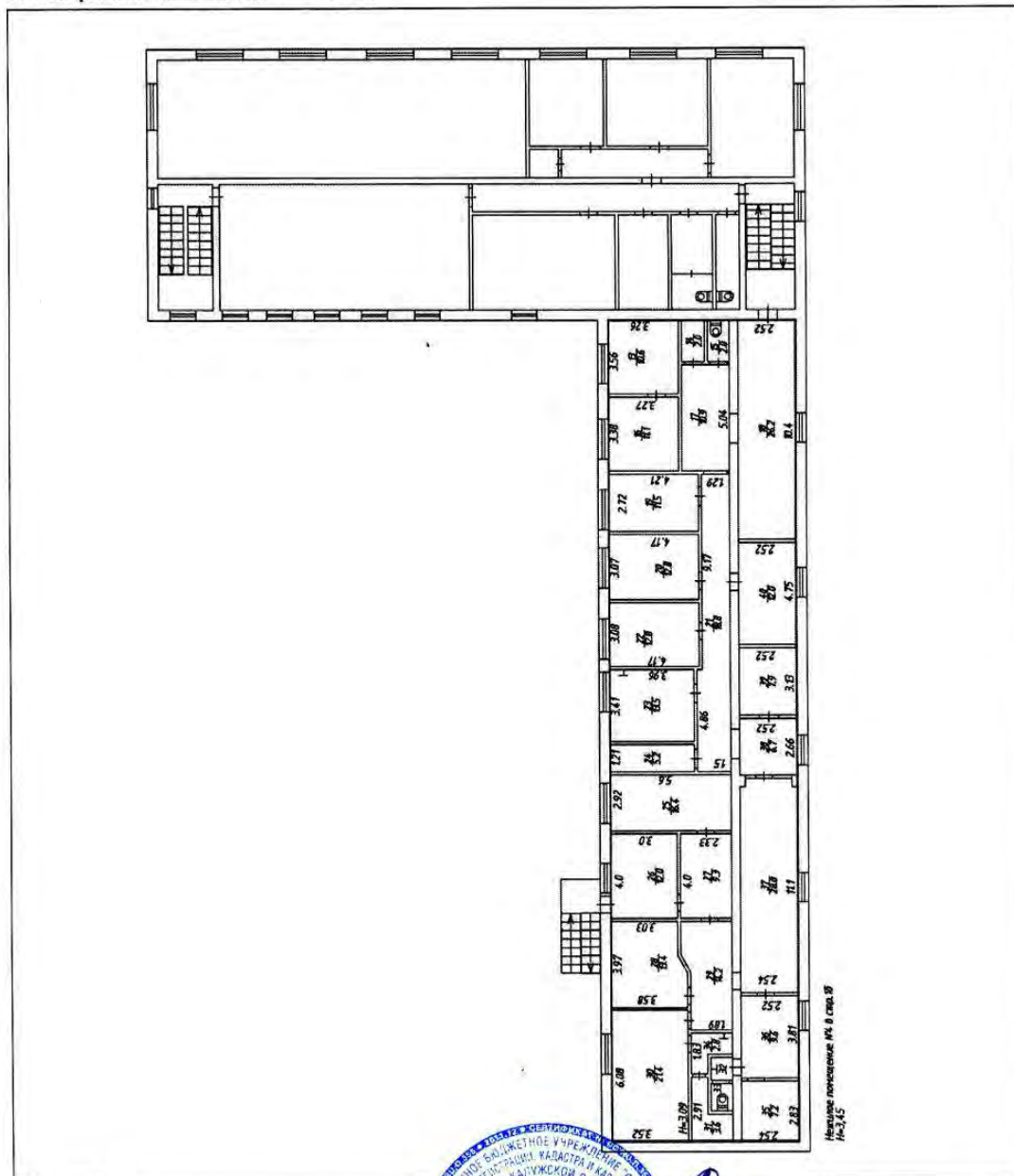
Е. В. Песегова
(инициалы, фамилия)



Лист № 2 , всего листов 2

Инвентарный номер	(ранее присвоенный учетный номер)	7964
-------------------	-----------------------------------	------

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

заместитель начальника
(полное наименование должности)



Е. В. Песегова
(инициалы, фамилия)

Информация, используемая Оценщиком в процессе расчетов

Подобранные объекты-аналоги земельного участка

ruads.org

shershova.e [выйти] | баланс: 8384 [+] | загрузки

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

[←Назад к поиску](#)

Участок 1.5 га (промназначения) ₽150,000

ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_1275983226

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Максим	Тип	частное
Телефон	89109821082	Номер	1275983226
Адрес	деревня, Ивановский район, Ивановская область, Игнатово	Метро	не указано

Расположение

Россия, Иваново

Дата публикации

Sat May 25 2019

Дата обновления

Sat May 25 2019

Дата скачивания

Sat May 25 2019

Снимок оригинального объявления [открыть](#)

Фото

отсутствует

Продам участок до 150 сот. Игнатово. Район ТЦ Метро. Газ, свет. Собственность. Универсально зона. Цена за сотку.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

<https://ruads.org/>

Право собственности, общественно-делового назначения, площадь: 15 000,0 кв.м.

ruads.org

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

← Назад к поиску

Участок 14 сот. (промназначения) ₽2,500,000

ivanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_1709280007

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Максим	Тип	частное
Телефон	89109821082	Номер	1709280007
Адрес	Ивановская область, Ивановский район	Метро	не задано

Расположение	Россия, Иваново
---------------------	--------------------

Дата публикации	Sat Feb 23 2019
Дата обновления	Sat Feb 23 2019
Дата скачивания	Sun Feb 24 2019

Снимок оригинального объявления [открыть](#)

В районе ТЦ Метро. Собственность. Подъездные пути. Газ. 150КВ. Возможна рассрочка, обмен.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

shershova.e [выйти] | баланс: 8384 [+] | выгрузки

10:56 4G 3G 39%

Поиск

37:05:031601:992
Земельный участок

ВЫПИСКА ПЛАН ОТЧЕТ

<https://ruads.org/>

Право собственности, общественно-делового назначения, площадь: 1 465,0 кв.м., д. Игнатово, ул. Деревенская, д. 3В

ruads.org

★

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

shershova.e [выйти] | баланс: 8383 [+] | выгрузки

Назад к поиску

Участок 5.8 сот. (промназначения)

₽1,300,000

novo-talitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_5.8_sot._promnaznacheniya_1022291633

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	"Маклер"	Тип	компания
Телефон	89612451503	Номер	1022291633
Адрес	Ивановская область, Ивановский район, село Ново-Талицы, Автодорожная улица, 4	Метро	не задано
Расположение	Россия, Ново-Талицы		
Дата публикации	Wed Aug 15 2018		
Дата обновления	Tue Aug 14 2018		
Дата скачивания	Wed Aug 15 2018		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Продам участок коммерческого назначения под мини кафе магазин первая линия с. Ново-Талицы Ул. Автодорожная 4а, напротив военной части в собственности.

ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ

MTS RUS LTE 13:56

pkk5.rosreestr.ru

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ЭКО © Росреестр ...

30м

<https://ruads.org/>

Право собственности, общественно-делового назначения, площадь: 582,0 кв.м., с. Ново-Талицы, ул. Автодорожная, д. 4а

Подобранные объекты-аналоги продажи офисного назначения

← → ↺

kaluga.cian.ru/sale/commercial/227493439/

☆

Ⓔ

вчера, 17:14

15 просмотров, 1 за сегодня

Р Платное

Свободное назначение, 312 м²

Калужская область, Калуга, Ленинский, ул. Пестеля, 10 [На карте](#)

♥ В избранное

↶ ↷ ↵ ↶ ↷ ↵

⚠ Пожаловаться

3 фото







312 м²

Свободно

Площадь

Помещение

Продается нежилое помещение свободного назначения общей площадью 312 кв. м, расположенное на первом этаже трехэтажного кирпичного здания по ул. Пестеля. Помещение находится в хорошем состоянии и готово к эксплуатации, в наличии все коммуникации, рядом есть парковка для транспорта. В настоящий момент помещение сдается в аренду и приносит доход.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 910 912-73-32

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	13 800 000 Р
Ставка	44 231 Р за м²
Налог	НДС включен: 2 300 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

+7 910 912-73-32

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

⚠ Пожаловаться

Калужская область, Калуга, Ленинский, ул. Пестеля, 10

13 800 000 Р

44 231 Р за м²

✉ Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

ДОМОВОЙ

Агентство недвижимости

На рынке с 1995 года

Еще 491 объект

+7 910 912-73-32

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Строим дома в Уфе от 2 500 000 руб.

УРС-ДОМ.РФ

Пройдите короткий тест и получите расчет стоимости + проект дома. Бесплатно!

[Подберем проект](#)
[Поможем с землей](#)
[Построим дом](#)
[Подать заявку на расчет](#)

13 800 000 Р

44 231 Р за м²

✉ Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

ДОМОВОЙ

Агентство недвижимости

На рынке с 1995 года

Еще 491 объект

+7 910 912-73-32

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Строим дома в Уфе от 2 500 000 руб.

УРС-ДОМ.РФ

Пройдите короткий тест и получите расчет стоимости + проект дома. Бесплатно!

[Подберем проект](#)
[Поможем с землей](#)
[Построим дом](#)

<https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/227493439/>

Офисное назначение, ул. Пестеля д. 15, этаж/этажность: 1/3, на красной линии, общий вход, класс качества внутренней и наружной отделки «С»

130

<https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/226259808/>

131

Торгово-офисное назначение, этаж/этажность: цоколь/5, на красной линии, общий вход, класс качества внутренней и наружной отделки «В»

Подобранные объекты-аналоги аренды офисного назначения

← → ↻ kaluga.cian.ru/rent/commercial/221472116/ ★ ⌵

вчера, 15:13 45 просмотров, 0 за сегодня Платное

Свободное назначение, 134 м²

Калужская область, Калуга, Московский, ул. Плеханова, 18 На карте

❤ В избранное Пожаловаться



4 фото

134 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

67 000 ₽/мес. ⌵

6 000 ₽ за м² в год

PRO
Агентство Регионального Развития
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 172 объекта

+7 900 578-24-44

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Искли цены на морские контейнеры? – Свяжитесь с нами [heavybox.ru](#)

Возможность постоплаты. Продажа, покупка и аренда. Оперативная доставка по РФ.

[Широкий выбор](#)
[Сопровождение груза](#)
[Конкурентные цены](#)
[Гарантия](#)

ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ.

Предлагается в аренду помещение свободного назначения, 134,8 кв.м., Калуга, ул. Плеханова, д.18, 2-ой этаж 2-ух этажного здания.

Основные характеристики помещения:

- хорошо просматривается с ул. Плеханова;
- в непосредственной близости располагаются офис сотовой компании, банк, фитнес центр;
- в соседних зданиях и помещениях расположены автосервис, офисы, массажный салон;
- удобный заезд и парковка;
- лоджия, мини-кухня, отдельный вход, отдельный санузел, холодное/горячее водоснабжение, евроремонт, высота потолков 3 метра;
- скоростной интернет, телефон, оборудовано пожарно-охранной сигнализацией;
- собственное газовое отопление.

По всем вопросам обращаться к Вашему персональному менеджеру:
Калининенко Вячеслав
"АГЕНТСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ"
Вся коммерческая недвижимость города Калуги.
ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 900 578-24-44

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	67 000 ₽/мес.
Ставка	6 000 ₽ за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

+7 900 578-24-44

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Пожаловаться

Калужская область, Калуга, Московский, ул. Плеханова, 18

<https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/221472116/>

Торгово-офисное назначение, этаж/этажность: 2/2, внутриквартально, общий вход, класс качества внутренней и наружной отделки «С»

<https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/226237436/>

134

<https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/201046877/>

135

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДАЮ

"___" _____ 202__ г.

"___" _____ 202__ г.

Наименование стройки –
Объект

**ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ №
(ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА)
на**

Основание

Сметная стоимость - 321,406 тыс.руб

Чертежи №

Нормативная 190,55 чел-ч
трудоёмкость –
Сметная 33,157 тыс.руб
зарботная плата –

Наименование сборника текущих цен:

ССЦ 2 квартал 2020 Ивановская область редакция 2020

Наименование редакции СНБ:

ГЭСН-2001 редакция 2020

№ п/п	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц		Сметная стоимость, руб.	
				На ед. изм.	Общее	На ед. изм.	Общая
№1 <Нет раздела>							
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ГЭСН01-01-014-02 (0)	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью: 0,4 (0,35-0,45) м3, группа грунтов 2	1000 м3		0,06	36369,96	2182,2
	1	Трудозатраты рабочих	чел.-ч	17,9	1,074	152,93	164,25
		Средний разряд работы		2			
	2	Трудозатраты машинистов	чел.-ч	51,9	3,114	492,21	795,31
	91.01.01-034	Бульдозеры, мощность 59 кВт (80 л.с.)	маш.-ч	13	0,78	735	573,3
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч.	13	0,78	227,48	177,43
	91.01.05-084	Экскаваторы одноковшовые дизельные на гусеничном ходу, ёмкость ковша 0,4 м3	маш.-ч	38,9	2,334	617,67	1441,64
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч.	38,9	2,334	284,73	617,88
	02.2.05.04-1777	Щебень М 800, фракция 20-40 мм, группа 2	м3	0,04	0,0024	1253,71	3,01
2	ГЭСН01-02-057-02 (0)	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2	100 м3		0,07	23551,22	1648,59
	1	Трудозатраты рабочих	чел.-ч	154	10,78	152,93	1648,59
		Средний разряд работы		2			
3	ССЦпг03-21-01-010	Перевозка грузов I класса автомобилями-самосвалами грузоподъёмностью 10 т работающих вне карьера на расстояние до 10 км	1 т груза		107,2	109,72	11761,98
4	ГЭСН08-01-002-01 (0)	Устройство основания под фундаменты: песчаного	м3		9,585	189,36	1815,07

	1	Трудозатраты рабочих	чел.-ч	0,78	7,4763	165,67	1163,84
		Средний разряд работы		2,2			
	2	Трудозатраты машинистов	чел.-ч	0,07	0,67095	227,48	152,63
	91.06.05-057	Погрузчики однокошковые универсальные фронтальные пневмоколесные, грузоподъемность 3 т	маш.-ч	0,07	0,67095	786,21	527,51
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч.	0,07	0,67095	227,48	152,63
	91.08.09-024	Трамбовки пневматические при работе от стационарного компрессора	маш.-ч	0,36	3,4506	28,46	98,2
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч.	0,36	3,4506	0	0
	01.7.03.01-0001	Вода	м3	0,15	1,43775	17,75	25,52
5	02.3.01.02-0015	Песок природный для строительных: работ средний	м3		10,5435	764,19	8057,24
6	ГЭСН08-01-002-02 (0)	Устройство основания под фундаменты: щебеночного	м3		12,78	201,39	2573,9
	1	Трудозатраты рабочих	чел.-ч	0,85	10,863	155,67	1691,04
		Средний разряд работы		2,2			
	2	Трудозатраты машинистов	чел.-ч	0,07	0,8946	227,48	203,5
	91.06.05-057	Погрузчики однокошковые универсальные фронтальные пневмоколесные, грузоподъемность 3 т	маш.-ч	0,07	0,8946	786,21	703,34
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч.	0,07	0,8946	227,48	203,5
	91.08.09-024	Трамбовки пневматические при работе от стационарного компрессора	маш.-ч	0,4	5,112	28,46	145,49
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч.	0,4	5,112	0	0
	01.7.03.01-0001	Вода	м3	0,15	1,917	17,75	34,03
7	02.2.05.04-0104	Щебень из природного камня для строительных работ марка: 1000, фракция 20-30 (70) мм	м3		14,697	1039,67	15280,03
8	ГЭСН05-02-001-05 (0)	Устройство железобетонных фундаментов общего назначения объемом: до 25 м3	100 м3		0,3295	85266,55	28094,67
	1	Трудозатраты рабочих	чел.-ч	306	100,827	164,3	16565,86
		Средний разряд работы		2,8			
	2	Трудозатраты машинистов	чел.-ч	19,19	6,32311	954,22	1655,1
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,72	0,23724	876,25	207,88
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч.	0,72	0,23724	264,73	62,8
	91.05.06-012	Краны на гусеничном ходу, грузоподъемность до 16 т	маш.-ч	17,14	5,64763	777,83	4392,9
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч.	17,14	5,64763	264,73	1495,1
	91.06.05-011	Погрузчики, грузоподъемность 5 т	маш.-ч	0,25	0,08238	727,14	59,9
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч.	0,25	0,08238	197,28	16,25
	91.07.04-001	Вибраторы глубинные	маш.-ч	13	4,2835	12,31	52,73
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч.	13	4,2835	0	0
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	1,08	0,35586	909,35	323,6

		Трудозатраты машинистов	чел.-ч.	1,08	0,35586	227,48	80,95
	91.17.04-233	Установки для сварки ручной дуговой (постоянного тока)	маш.-ч	21,7	7,15015	52,07	372,31
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч.	21,7	7,15015	0	0
	01.7.03.01-0001	Вода	м3	2,868	0,94501	17,75	16,77
	01.7.07.12-0024	Пленка полиэтиленовая, толщина 0,15 мм	м2	9,9	3,26205	3,64	11,87
	01.7.11.07-0054	Электроды сварочные Э42, диаметр 6 мм	т	0,031	0,01021	78063,17	797,02
	01.7.15.06-0111	Гвозди строительные	т	0,013	0,00428	95943,57	410,64
	03.1.02.03-0011	Известь строительная негашеная комовая, сорт I	т	0,023	0,00758	2882,4	21,85
	08.3.03.06-0002	Проволока горячекатаная в мотках, диаметр 6,3-6,5 мм	т	0,018	0,00593	44102,47	261,53
	11.1.02.04-0031	Лесоматериалы круглые, хвойных пород, для строительства, диаметр 14-24 см, длина 3-6,5 м	м3	0,36	0,11862	4398,79	521,78
	11.1.03.01-0079	Бруски обрезные, хвойных пород, длина 4-6,5 м, ширина 75-150 мм, толщина 40-75 мм, сорт III	м3	0,11	0,03625	5671,05	205,58
	11.1.03.06-0087	Доска обрезная, хвойных пород, ширина 75-150 мм, толщина 25 мм, длина 4-6,5 м, сорт III	м3	0,01	0,0033	4915,68	16,22
	11.1.03.06-0095	Доска обрезная, хвойных пород, ширина 75-150 мм, толщина 44 мм и более, длина 4-6,5 м, сорт III	м3	0,33	0,10874	4721,18	513,38
	11.2.13.04-0012	Щиты из досок, толщина 40 мм	м2	28,5	9,39075	355,97	3342,83
9	08.4.03.03-0032	Сталь арматурная, горячекатаная, периодического профиля, класс А-III, диаметр 12	т		0,49425	28913,69	14290,59
10	04.1.02.01-0001	Смеси бетонные мелкозернистого бетона (БСМ), класс В3,5 (М50)	м3		33,44425	2737,81	91564
11	ГЭСН08-01-003-03 (0)	Гидроизоляция стен, фундаментов: горизонтальная оклеечная в 2 слоя	100 м2		0,16	22077,93	3532,46
	1	Трудозатраты рабочих	чел.-ч	20,1	3,216	167,24	537,84
		Средний разряд работы		3			
	2	Трудозатраты машинистов	чел.-ч	0,7	0,112	227,48	25,48
	91.08.04-021	Котлы битумные передвижные 400 л	маш.-ч	3,41	0,5456	187,91	102,52
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч.	3,41	0,5456	0	0
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,7	0,112	909,35	101,85
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч.	0,7	0,112	227,48	25,48
	01.2.01.02-0054	Битумы нефтяные строительные БН-90/10	т	0,016	0,00256	24403,98	62,47
	01.2.03.03-0013	Мастика битумная кровельная горячая	т	0,42	0,0672	21384,48	1437,04
	01.3.01.03-0002	Керосин для технических целей	т	0,024	0,00384	29513,38	113,33
	04.3.01.09-0013	Раствор готовый кладочный, цементный, М75	м3	2,5	0,4	2943,53	1177,41
12	12.1.02.03-0095	Линолеум: ТПП	м2		35,2	88,38	3110,27
13	ГЭСН07-01-001-15 (0)	Укладка балок фундаментных длиной: до 6 м	100 шт.		0,1	105020,54	10502,42

	1	Трудозатраты рабочих	чел.-ч	375	37,5	184,3	6911,25
		Средний разряд работы		3,8			
	2	Трудозатраты машинистов	чел.-ч	40,46	4,046	492,21	1043,08
	91.05.06-012	Краны на гусеничном ходу, грузоподъемность до 16 т	маш.-ч	32,94	3,294	777,83	2562,17
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч	32,94	3,294	264,73	872,02
	91.07.04-001	Вибраторы глубинные	маш.-ч	2,3	0,23	12,31	2,83
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч	2,3	0,23	0	0
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	7,52	0,752	909,35	683,83
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч	7,52	0,752	227,48	171,06
	01.7.15.06-0111	Гвозди строительные	т	0,00276	0,00028	95943,57	26,86
	04.3.01.09-0012	Раствор готовый кладочный, цементный, М50	м3	0,42	0,042	2756,53	115,77
	11.1.03.06-0092	Доска обрезная, хвойных пород, ширина 75-150 мм, толщина 32-40 мм, длина 4-6,5 м, сорт IV	м3	0,01	0,001	4517,87	4,52
	11.1.03.06-0096	Доска обрезная, хвойных пород, ширина 75-150 мм, толщина 44 мм и более, длина 4-6,5 м, сорт IV	м3	0,05	0,005	3456,95	17,28
	11.2.13.04-0011	Щиты из досок, толщина 25 мм	м2	5,65	0,565	314,89	177,91
14	04.1.02.05-0076	Смеси бетонные тяжелого бетона (БСТ), крупность заполнителя более 40 мм, класс В12,5 (М150)	м3		0,305	3438,32	1048,69
15	05.1.05.01-0002	Балки фундаментные	шт.		10	626,99	6269,9
16	ГЭСН31-01-025-01 (0)	Устройство асфальтовой отмостки на щебеночном основании толщиной: 20 см	100 м2		0,096	12627,99	1212,3
	1	Трудозатраты рабочих	чел.-ч	34,88	3,488	158,62	531,14
		Средний разряд работы		2,4			
	2	Трудозатраты машинистов	чел.-ч	3,24	0,31104	1076,99	68,46
	91.06.05-011	Погрузчики, грузоподъемность 5 т	маш.-ч	0,76	0,07296	727,14	53,05
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч	0,76	0,07296	197,28	14,39
	91.08.02-001	Автогидронагаторы, емкость цистерны 3500 л	маш.-ч	0,03	0,00288	959,06	2,76
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч	0,03	0,00288	424,75	1,22
	91.08.09-025	Трамбовки электрические	маш.-ч	3,24	0,31104	51,59	16,06
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч	3,24	0,31104	0	0
	91.13.01-038	Машины поливомоечные 6000 л	маш.-ч	0,8	0,0768	800,09	61,45
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч	0,8	0,0768	227,48	17,47
	91.16.01-002	Электростанции передвижные, мощность 4 кВт	маш.-ч	1,62	0,15552	345,81	53,78
		Трудозатраты машинистов	чел.-ч	1,62	0,15552	227,48	35,38
	01.2.01.01-1018	Битум нефтяной дорожный БНД 40/60	т	0,08	0,00768	19529,54	149,99

	01.7.03.01-0001	Вода	м3	2	0,192	17,75	3,41
	02.2.02.02-0001	Каменная мелочь М 300	м3	3,6	0,3456	965,73	340,67
17	02.2.05.04-0094	Щебень из природного камня для строительных работ марка: 800, фракция 20-80 (70) мм	м3		2,4192	956,05	2312,88
18	04.2.04.01-0017	Смеси асфальтобетонные тип Дх марка II	т		1,12608	1978,51	2227,96

ИТОГО:

185723,17

Наименование и значение множителей		Значения	Прямые
Зарплата	29213,83	1	29213,83
Машины и механизмы	12539,09	1	12539,09
Материалы	153970,25	1	153970,25
Итого по перевозке		0	11761,98
Итого по погрузке/разгрузке		0	0
Итого		0	207485,15
Земляные работы, выполняемые механизированным способом (1)			
Накладные расходы	$(164,25+795,31)*0,95$	0,95	911,58
Сметная прибыль	$(164,25+795,31)*0,5$	0,5	479,78
Земляные работы, выполняемые ручным способом (2, 3)			
Накладные расходы	$(1648,59+0)*0,8$	0,8	1318,87
Сметная прибыль	$(1648,59+0)*0,45$	0,45	741,87
Конструкции из кирпича и блоков (4, 5, 6, 7, 11, 12)			
Накладные расходы	$(3392,72+381,61)*1,22$	1,22	4604,68
Сметная прибыль	$(3392,72+381,61)*0,8$	0,8	3019,46
Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в промышленном строительстве (8, 9, 10)			
Накладные расходы	$(16565,88+1655,1)*1,05$	1,05	19132,03
Сметная прибыль	$(16565,88+1655,1)*0,65$	0,65	11843,64
Бетонные и железобетонные сборные конструкции в промышленном строительстве (13, 14, 15)			
Накладные расходы	$(6911,25+1043,08)*1,3$	1,3	10340,63
Сметная прибыль	$(6911,25+1043,08)*0,85$	0,85	6761,18
Аэродромы (16, 17, 18)			
Накладные расходы	$(531,14+68,46)*1,15$	1,15	689,54
Сметная прибыль	$(531,14+68,46)*0,85$	0,85	509,66
Итого Накладные расходы	36997,33	1	36997,33
Итого Сметная прибыль	23355,59	1	23355,59
Итого		0	267838,07
Временные здания и сооружения	267838,07*0	0	0
Итого		0	267838,07
Зимнее удорожание	267838,07*0	0	0
Итого		0	267838,07
Непредвиденные расходы	267838,07*0	0	0
Итого		0	267838,07
НДС	267838,07*0,2	20%	53567,61
Итого		0	321405,68

СОСТАВИЛ

ПРОВЕРИЛ



Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³		Площадь, кв.м				
объект оценки		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
	<1500	1,00	1,20	1,30	1,40	1,50
	1500-3000	0,85	1,00	1,10	1,20	1,25
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв				
объект оценки		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
	<1	1,00	1,11	1,20	1,40	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,38
	2,5-5	0,79	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,08
	>10	0,66	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (рекреационного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв				
объект оценки		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,61
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,16
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

³ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

101

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2018



Корректирующие коэффициенты
Скидки для сравнительного подхода

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2018

8.2. Значения скидок на торг на активном
рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-
оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по
городам России, в границы доверительных интервалов
Таблица 168

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

279

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для цен объектов офисно-торгового назначения,
расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

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

Таблица 96

г. Москва (цены)		аналог							
Площадь, кв.м		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 97

г. Санкт-Петербург (цены)		аналог							
Площадь, кв.м		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,06	1,21	1,36	1,51	1,63	1,78	1,86
	50-100	0,94	1,00	1,14	1,29	1,42	1,53	1,67	1,75
	100-250	0,83	0,88	1,00	1,12	1,25	1,35	1,47	1,54
	250-500	0,74	0,78	0,89	1,00	1,11	1,20	1,31	1,37
	500-1000	0,66	0,71	0,80	0,90	1,00	1,08	1,18	1,23
	1000-1500	0,62	0,65	0,74	0,83	0,93	1,00	1,09	1,14
	1500-3000	0,58	0,60	0,68	0,76	0,85	0,92	1,00	1,04
	>3000	0,54	0,57	0,65	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

184

Таблица 98

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)		аналог							
Площадь, кв.м		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,28	1,39	1,48	1,59	1,66
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
	100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,19	1,27	1,37	1,43
	250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,24	1,29
	500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14	1,18
	1000-1500	0,68	0,71	0,79	0,86	0,94	1,00	1,07	1,11
	1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,61	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для арендных ставок объектов офисно-торгового
назначения, расположенных в городах с различной
численностью

Таблица 99

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

Таблица 100

г. Москва (арендные ставки)		аналог							
Площадь, кв.м		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

185

3. города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
4. города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.;
5. усредненные данные по всем городам России.

В таблицах 110 – 111 приведены значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам, а также границы доверительных и расширенных интервалов. В таблицах 112 – 116 матрицы с коэффициентами по группам городов.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный 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	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

216

Данные экспертного опроса

Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость и арендные ставки объектов офисно-торгового назначения наличия отдельного входа.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,78	0,91

221

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59

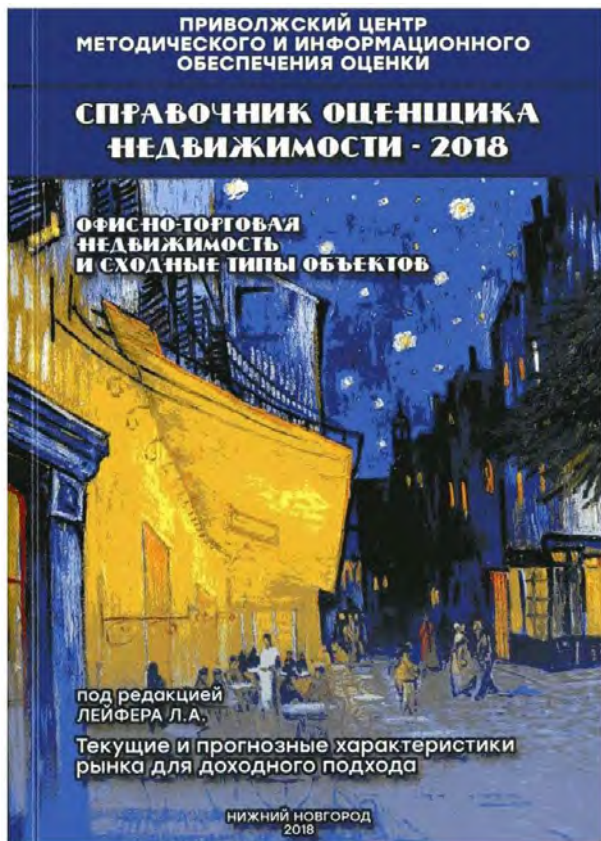
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

148



3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

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

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 14

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

52

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

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

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

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

36

5.1. Текущая доходность на активном рынке

5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 34

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

79

4.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

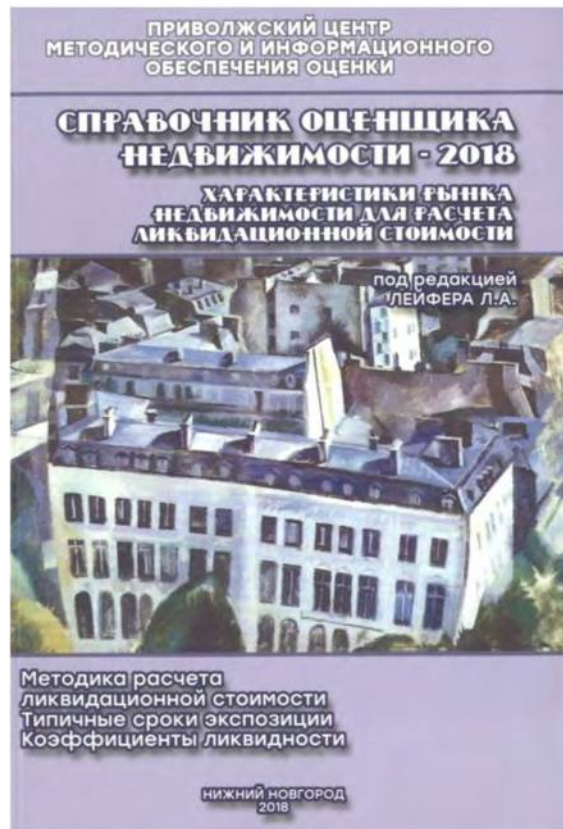
Таблица 23

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,6%	17,6%	19,5%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	19,9%	22,2%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	22,3%	21,1%	23,4%

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 24

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,6%	11,7%	25,4%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	13,6%	28,6%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	22,3%	14,8%	29,8%



Типичные сроки экспозиции по данным оценщиков

Таблица 120

Класс объектов	Типичный срок экспозиции, мес.		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	7	6	7
2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	8	7	8
3. Высококласовая торговая недвижимость	7	7	8
Неактивный рынок			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	13	12	14
2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	14	13	15
3. Высококласовая торговая недвижимость	13	12	14

Типичный срок экспозиции по данным оценщиков

Таблица 149

Класс объектов	Типичный срок экспозиции, мес.		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	8	7	9
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	6	5	7
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9	8	10
4.1. Земельные участки под МЖС	7	6	7
4.2. Земельные участки под ИЖС	5	4	5
5. Земельные участки под объекты рекреации	9	8	10
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	7	6	8
Неактивный рынок			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	15	13	16
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	12	11	13
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	18	16	20
4.1. Земельные участки под МЖС	13	12	14
4.2. Земельные участки под ИЖС	10	9	11
5. Земельные участки под объекты рекреации	16	15	18
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14	12	15

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов Statirelt (<http://www.statirelt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,46	2,03	1,72
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,52	2,11	1,79
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,24	1,57	1,39
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,29	1,64	1,45
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены – простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,77	1,00	0,87
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,70	0,92	0,80

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](http://index.php/analiz-rynka/25-struktura-riskov-pri-investirovanii-v-nedvizhimost) (/index.php/analiz-rynka/25-struktura-riskov-pri-investirovanii-v-nedvizhimost)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrael (http://www.statrael.ru/) на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

– Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости – налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt (<http://www.statrilelt.ru/>), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,35	0,27
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,38	0,27
3	Складские помещения и здания	0,15	0,31	0,22
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,39	0,24

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений. Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statistika.ru
(<http://www.statistika.ru/>), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,82	0,94	0,89
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,78	0,92	0,86
3	Складские помещения и здания	0,76	0,90	0,84
4	Производственные помещения и здания	0,66	0,92	0,81

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

Автор: Живаев Максим Витальевич,
член правления НРО РОО,
сертифицированный специалист РОО
по оценке недвижимости



Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2019

Введение

Во втором квартале 2019 г. НРО РОО провело опрос экспертных мнений о размере значимых величин, используемых в оценочной деятельности. Результаты получились приемлемые, близкие к результатам проводимых в других регионах опросов экспертных мнений.

Надеемся, что данная статья и результаты наших дальнейших исследований будут полезны оценщикам в практической работе.

Условия опроса

Опрос проводился методом анкетирования в заочной форме. Предварительного коллективного обсуждения размеров значимых величин не проводилось. Экспертам требовалось определить минимальный и максимальный размер значимых величин при условии, что объект обладает характеристиками, соответствующими сегменту рынка.

Состав экспертов

В роли экспертов выступили оценщики Новосибирской области, имеющие опыт оценки объектов, относящихся к сегментам рынка, по которым проводился опрос (табл. 1).

Таблица 1. Распределение экспертов по регионам

Наименование субъекта РФ	Число экспертов	Суммарный стаж оценочной деятельности экспертов, лет
Новосибирская область	32	422

Для получения данных по Новосибирской области использованы 32 анкеты экспертов с совокупным стажем работы в оценочной деятельности 422 года, который подтверждает их квалификацию (табл. 1).

Таблица 2. Распределение экспертов по стажу работы

Стаж работы в оценочной деятельности, лет	Количество экспертов в выборке для Новосибирской области
До 5	1
Свыше 5 до 9	4
Свыше 10 до 14	16
Свыше 15	11

Описание величин, используемых в оценочной деятельности, дано в табл. 3.

Величина ставки дисконтирования при формировании дохода от сдачи в аренду

Наименование объекта	Ставка дисконтирования при сдаче в аренду, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	8	14	11
Офисные помещения	8	14	11
Производственно-складские помещения	10	17	13

Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

Наименование объекта	Операционные расходы, % от ПВД		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	5	18	12
Офисные помещения	5	18	12
Производственно-складские помещения	6	21	13

Величина недозагрузки площадей

Наименование объекта	Недогрузка площадей, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	5	18	11
Офисные помещения	5	20	12
Производственно-складские помещения	6	22	14

Величина неплатежей при аренде

Наименование объекта	Величина неплатежей, % от ПВД		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	2	12	7
Офисные помещения	2	13	7
Производственно-складские помещения	4	14	9

Величина поправки на право собственности/аренды для земельных участков

Вид разрешенного использования объекта	Величина поправки (право собственности поправка=0%, указать поправку в случае права аренды), %		
	мин	макс	среднее
Земельные участки под коммерческую застройку	6	22	14
Земельные участки под промышленную застройку	6	22	14
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	6	22	14
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	5	17	11
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	5	16	11

Документы, отражающие сведения об оценщике и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор



ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 8491R/776/00015/5-08

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8491R/776/00015/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Аудит - безопасность»
Местонахождение: 450077, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Худайбердина, д.24 ИНН 0275018010 КПП 027401001

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:

В период с «04» марта 2015г. по «15» февраля 2016 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «16» февраля 2016г. по «03» марта 2016 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «04» марта 2016г. по «15» сентября 2016 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «16» сентября 2016г. по «03» марта 2017 г. страховая сумма составляет 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «04» марта 2017г. по «03» марта 2018 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «04» марта 2018г. по «03» марта 2019 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «04» марта 2019г. по «29» сентября 2019 г. страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «30» сентября 2019г. по «08» апреля 2020 г. страховая сумма составляет 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «09» апреля 2020г. по «03» марта 2021 г. страховая сумма составляет 515 000 000 (Пятьсот пятнадцать миллионов) рублей 00 копеек»

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере:

В период с «04» марта 2015г. по «15» февраля 2016 г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;
В период с «16» февраля 2016г. по «03» марта 2016 г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек;

Полис № 8491R/776/00015/5-08

Страховщик

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



В период с «04» марта 2016г. по «15» сентября 2016г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек»;
 В период с «16» сентября 2016г. по «03» марта 2017г. - 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек»;
 В период с «04» марта 2017г. по «03» марта 2018г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек»;
 В период с «04» марта 2018г. по «03» марта 2019г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек»;
 В период с «04» марта 2019г. по «29» сентября 2019г. - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек»;
 В период с «30» сентября 2019г. по «08» апреля 2020г. - 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек»;
 В период с «09» апреля 2020г. по «03» марта 2021г. - 515 000 000 (Пятьсот пятнадцать миллионов) рублей 00 копеек»

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу **00 часов 00 минут** с «04» марта 2015г. и действует по 23 часа 59 минут «03» марта 2021г. включительно.
 По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования и/или не позднее трех лет с даты его окончания.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

М.П. Д.В. Романов/
Уфимская обл. 0094/02

Страхователь:
ООО «Аудит - безопасность»

М.П. Н.К. Кузнецова/
Место и дата выдачи полиса:
Уфа
«09» апреля 2020 г.

Полис № 8491R/776/00015/5-08

Государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования «Башкирская
академия государственной службы и управления
при Президенте Республики Башкортостан»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

022400920331

Документ о квалификации

Регистрационный номер
336

Города
Уфа

Дата выдачи
12.12.2014

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Шершова Екатерина
Александровна**

с 26 мая 2014 г. по 12 декабря 2014 г.

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)

Государственном бюджетном образовательном учреждении
высшего профессионального образования «Башкирская
академия государственной службы и управления
при Президенте Республики Башкортостан»
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от
12.12.2014

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии
А.Е. Митурьев

Руководитель
С.Н. Лаврентьев

Секретарь
Г.М. Варганова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001209-1

« 07 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Шершовой Екатерине Александровне

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

от « 07 » декабря 2017 г. № 31

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » декабря 20 20 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007980-2

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Шершовой Екатерине Александровне

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Шершова Екатерина Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 8010 № 246811, выдан 22.06.2011г.

Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в Советском районе гор. Уфы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 29 » февраля 2016г., регистрационный № 009798

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 01 » марта 2019 года.

Президент



С.А. Табакова

0025935 *

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1642729723

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «26 » ноября 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. полностью <i>Шершова Екатерина Александровна</i> Адрес по месту регистрации: 450000, Респ. Башкортостан, гор. Уфа, ул. 50 лет СССР, д. 2, кв. 3, Дата рождения: 13.05.1991 Паспорт: № 8010 246811, выдан: 22.06.2011. ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН В СОВЕТСКОМ РАЙОНЕ ГОР. УФЫ ОГРНИП _____ ИНН: 027801598437 E – mail _____ тел. (347)276-40-81	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 27.11.2019 г. по 24 часа 00 минут 26.11.2020 г.	
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 27.11.2019 года.	
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей	
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия:	7.400 (Семь тысяч четыреста) рублей	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования	
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1642729723 от 26.11.2019 г. - Правила страхования.	
Представитель страховщика: Ахметова Марина Миннуровна		Код 10024613

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

По доверенности № РГ-Д-4225/19 от 03.07.2019г.