

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Юр. адрес: 603041, г.Нижний Новгород, ул.Сазанова, д.13, кв.33
Адрес местонахождения (почтовый адрес): 603004, г.Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.309
ИНН 5256046010/КПП 525601001
р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк г.Н.Новгород
БИК 042202603 к/с 30101810900000000603
тел./факс 295-60-49

ОТЧЕТ №1(1/18-П)ГК№154

*об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое
помещение ПЗ общей площадью 131,7 кв.м, этаж: 1. Адрес
(местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область,
г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А*

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

*Министерство
земельных и
отношений
области*

*инвестиций,
имущественных
Нижегородской*

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Дата составления отчета: 31 января 2018 г.

*г.Н.Новгород
2018 год*

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Валентинович!

В соответствии с Государственным контрактом №154 на оказание услуг по оценке государственного имущества Нижегородской области в рамках организации и проведения приватизации государственного имущества от 29 декабря 2017 года ООО «Новсистем Консалт» произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение ПЗ общей площадью 131,7 кв.м, этаж: 1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена с использованием предоставленной технической и иной документации. Данные о произведенных расчетах приведены в письменном заключении.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого заключения, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На мой взгляд, эта оценка была произведена в соответствии с требованиями действующих стандартов и методик оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года; Федеральный стандарт оценки №1: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297); Федеральный стандарт оценки №2: Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298); Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299); Федеральный стандарт оценки №7: Оценка недвижимости (ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611)

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение ПЗ общей площадью 131,7 кв.м, этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А, по состоянию на 31 января 2018г. составляет:

| Объект недвижимости, права на который оцениваются | Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (с НДС), округленно | Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС) |
|--|--|--|
| нежилое помещение ПЗ общей площадью 131,7 кв.м, этаж: 1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А | 7381000,00 | 6255084,75 |

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны в решении вопросов Вашей деятельности, то будем рады сотрудничеству с Вами.

Данное сопроводительное письмо не является результатом оценки и не является отчетом по оценке, в соответствии со статьей №11 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а служит лишь для оперативного ознакомления Заказчика с результатами оценки.

С уважением, директор ООО «Новсистем Консалт»

/А.Н.Шибанов/

Оглавление

| | |
|---|-----|
| 1 Основные факты и выводы..... | 4 |
| 1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки..... | 4 |
| 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки..... | 4 |
| 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов..... | 5 |
| 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки..... | 5 |
| 1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости..... | 5 |
| 2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки..... | 5 |
| 2.1 Объект оценки..... | 5 |
| 2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей..... | 6 |
| 2.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики..... | 6 |
| 2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав..... | 6 |
| 2.5 Цель оценки..... | 7 |
| 2.6 Предполагаемое использование результатов оценки | 7 |
| 2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки)..... | 7 |
| 2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)..... | 8 |
| 2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка..... | 8 |
| 3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике..... | 8 |
| 3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике..... | 8 |
| 3.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона..... | 10 |
| 4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения..... | 10 |
| 5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения..... | 11 |
| 6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки)..... | 11 |
| 7 Последовательность определения стоимости объекта оценки..... | 12 |
| 8 Основные понятия и методология процесса оценки..... | 13 |
| 8.1 Общие понятия оценки..... | 13 |
| 8.2 Подходы к оценке..... | 13 |
| 8.3 Методология процесса оценки..... | 14 |
| 9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)..... | 19 |
| 9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | 19 |
| 9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | 20 |
| 9.3 Информация о текущем использовании объекта..... | 35 |
| 9.4 Анализ наиболее эффективного использования..... | 35 |
| 10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость..... | 36 |
| 10.1 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..... | 36 |
| 10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект..... | 43 |
| 10.3 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..... | 48 |
| 10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости..... | 64 |
| 10.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта..... | 75 |
| 11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке..... | 76 |
| 12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки..... | 77 |
| 12.1. Сравнительный подход..... | 77 |
| 12.2 Доходный подход | 89 |
| 13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости..... | 108 |
| 14 Итоговая величина стоимости объекта оценки..... | 112 |
| Список использованной литературы..... | 113 |
| Приложения..... | 114 |

1 Основные факты и выводы¹

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №154 на оказание услуг по оценке государственного имущества Нижегородской области в рамках организации и проведения приватизации государственного имущества от 29 декабря 2017 г. между Заказчиком – Министерство инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области в лице заместителя министра А. В. Щегрова, действующего на основании доверенности от 14.11.2017 №326-05-29692/17 и Исполнителем – ООО «Новсистем Консалт» в лице директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава и в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., застраховавшее гражданскую ответственность юридического лица: Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09 ноября 2016г. выданного страховой компанией ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017г по 31.12.2017г. страховая сумма ответственности оценщика 50 000 000 рублей. Дополнительное соглашение №1 от 26.06.2017г. к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей. Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00080/7 от 10.11.2017 г., выданный страховой компанией АО «АльфаСтрахование», срок действия договора страхования с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1: Общая информация, идентифицирующая объект оценки

| Наименование параметров | Описание, значение параметров |
|--|---|
| Объект недвижимости, права на который оцениваются | нежилое помещение ПЗ общей площадью 131,7 кв.м, этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А. Более полная информация об объекте оценки представлена в разделе: «Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)» настоящего отчета |
| Собственник объекта | Субъект права: Нижегородская область Вид права: собственность |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Продажа на торгах. Отчет не может быть использован для других целей. |
| Балансовая стоимость, руб. | Данные Заказчиком не предоставлены |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки |
| Дата обследования (дата осмотра) | 30 января 2018 год |
| Место осмотра | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А |
| Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки) | 31 января 2018 год |
| Дата составления отчета | 31 января 2018 год |

¹ Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299) (раздел 3 п.8 е.)

² Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Порядковый номер отчета ³ | №1(1/18-П)ГК№154 |
|--------------------------------------|------------------|

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 2: Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

| Наименование параметров | Значение |
|---|-----------------------------|
| Результат, полученный затратным подходом, руб. с НДС | Отказ от применения подхода |
| Удельный вес затратного подхода, % | - |
| Результат, полученный доходным подходом, руб. с НДС | 6143145,65 |
| Удельный вес доходного подхода, % | 50 |
| Результат, полученный сравнительным подходом, руб. с НДС | 8619105,61 |
| Удельный вес сравнительного подхода, % | 50 |
| Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС | 7381126 |
| Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС (округленно, шаг на сегменте 1000 рублей) | 7381000 |

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение ПЗ общей площадью 131,7 кв.м, этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А, по состоянию на 31 января 2018г. составляет, округленно:

Таблица 3: Итоговая величина стоимости объекта недвижимости

| Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (с НДС), округленно | Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС) |
|---|---|
| 7381000,00 | 6255084,75 |

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки⁴

2.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁵

Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество: нежилое помещение ПЗ общей площадью 131,7 кв.м, этаж: 1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А.

³ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

⁴ Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299 (р.3,п.8а); Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21)

⁵ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21а)

2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей⁶

Объект оценки является единым объектом, не содержит частей, подлежащих идентификации в соответствии с данными публичной кадастровой карты. Подробное описание объекта оценки представлено в разделе: «Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)» настоящего отчета.

2.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ⁷

Объект недвижимости, права на который оцениваются, расположен в жилом здании. Далее проведем краткое описание характеристик объекта недвижимости, представленного к оценке.

Таблица 4

| Параметр | Описание |
|--|---|
| Первичный объект недвижимости ⁸ | жилое здание Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А |
| Год постройки здания | 2015 |
| Объект недвижимости, права на который оцениваются | нежилое помещение ПЗ общей площадью 131,7 кв.м, этаж: 1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А. |
| Общая площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв.м. | 131,7 |
| Ссылки на доступные Оценщику документы, содержащие данные характеристики | 1) Выписка из Единого Государственного Реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 23.11.2016г.; 2)Кадастровый паспорт помещения от 22.06.2016г. |

2.4 ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ⁹

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

В соответствии со ст.209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по

⁶ Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

⁷ Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

⁸ <http://www.gipernn.ru/dom/ul-proletarskaya-10a>

⁹ Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом 3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. 4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.»

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Оцениваемые права: право собственности.

2.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ¹⁰

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки.

2.6 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ¹¹

Продажа на торгах.

2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки)¹²

Вид определяемой стоимости

Оценке подлежит **рыночная стоимость**.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой 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:

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

2.8 ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ)¹³

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки) является 31 января 2018 г.

¹⁰ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21в)

¹¹ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21г)

¹² Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21д)

¹³ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21е); Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка¹⁴

Информация, используемая оценщиком, должна быть получена из открытых источников, оригинальные методики оценки должны быть описаны и расчеты приведены.

Стороны понимают, что полученная величина стоимости носит вероятный характер независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.

Оценщик по результату работы указывает значение рыночной стоимости объекта недвижимости без указания возможных границ интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике¹⁵

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5: Сведения о заказчике оценки и об оценщике

| Сведения о заказчике | |
|--|---|
| организационно правовая форма/полное наименование | Министерство инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области, в лице заместителя министра А. В. Щегрова, действующего на основании доверенности от 14.11.2017 №326-05-29692/17 |
| адрес (место нахождения)заказчика | 603082, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Кремль, корп. 2 |
| основной государственный регистрационный номер (ОГРН) ¹⁶ | 1155260014623 от 09.11.2015г. |
| Сведения об оценщике (об оценщике, работающем на основании трудового договора) | |
| Фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Шибанов Александр Николаевич, именуемый далее ОЦЕНЩИК, являющийся членом Союз СРО «СИБИРЬ», свидетельство №507 от 08.10.2009 г., включен 09.11.2007г. за регистрационным № 337 в реестр оценщиков Союз СРО «СИБИРЬ» (место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 13/3 с.1, оф. 12), и застраховавший гражданскую ответственность оценщика: Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № Д-45207560-5.0-2-000021-16 от 09 ноября 2016г. выданного страховой компанией ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017г по 31.12.2017г. страховая сумма ответственности оценщика 30 000 000 рублей. Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00083/7 от 10.11.2017г., выданный страховой компанией АО «Альфа Страхование», срок действия договора страхования: с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 629676, выдан 29.03.2006 г. Нижегородским государственным университетом им. Н.И.Лобачевского. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | с 22 мая 2006г. |

¹⁴ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21ж); Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

¹⁵ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11); ФСО-3 от 20.05.2015 №299 п.8г.

¹⁶ Источник информации: <https://egrul.nalog.ru/>

| | |
|---|--|
| Адрес (местонахождение) оценщика | 603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17 |
| Контактный телефон | 8-951-908-28-10 |
| Адрес электронной почты | saha@dkef.com |
| Основание проведения оценки Оценщиком | Трудовой договор |
| Степень участия в проведение оценки | Оценка, составление отчета. |
| Юридическое лицо (исполнитель), с которым оценщик заключил трудовой договор Организационно правовая форма/полное наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН | Общество с ограниченной ответственностью «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ» (ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»), ОГРН 1035204888806, дата присвоения ОГРН 22.08.2003г. |
| Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | 603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17 |
| Реквизиты юридического лица | р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк г.Н.Новгород, к/с 30101810900000000603 БИК 042202603 |
| Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г. выданного страховой компанией филиал ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей. Дополнительное соглашение №1 от 26.06.2017г. к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей. Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00080/7 от 10.11.2017 г., выданный страховой компанией АО «АльфаСтрахование», срок действия договора страхования с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей |
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | |
| Информация обо всех привлекаемых 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 подготовлен Оценщиком Шибановым А.Н., без привлечения сторонних организаций и специалистов. |

3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА

ООО «Новсистем Консалт», оценщик Шибанов А. Н. подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

- 1) Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- 2) Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;
- 3) Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
- 4) Вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, не было.
- 5) Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения¹⁷

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Отдельные части и разделы настоящего отчета об оценке составляют единое целое, не могут быть использованы самостоятельно, а только в органической связи с полным текстом всего отчета об оценке.
2. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
3. Сведения, полученные Оценщиком, и исходные данные, использованные при подготовке данного отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность приводимой информации.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все обзорные материалы включены в отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.
6. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
8. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
10. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова в суд.
11. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
12. Заказчик не имеет права публикации данного отчета в средствах массовой информации и передачи методологии оценки третьим лицам без письменного согласия на то оценщика.
13. Указанная в настоящем отчете величина рыночной стоимости объекта оценки в соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998г.) признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или судебном порядке не установлено иное.
14. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
15. Расчеты выполнены в табличном редакторе OpenOffice.org Writer, поэтому из — за округления возможны незначительные расхождения в итоговых цифрах.
16. Копии документов (используемые Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), представленные Заказчиком, частично не заверены должным образом, но, со слов Заказчика, соответствуют оригиналам, и у Оценщика нет оснований считать данную информацию недостоверной.

¹⁷ Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299 (р.3,п.8в)

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения¹⁸

В ходе проведения оценки Оценщиком была использована дополнительная информация из следующих источников:

Таблица 6: Дополнительная информация

| № п.п | Описание информации | Адрес |
|---|---|---|
| Информация с сайтов сети Интернет | | |
| 1 | Обзор экономического развития и рынка недвижимого имущества | Источники информации об обзорах экономического развития и о рынке недвижимости представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке. |
| 2 | Ценовая информация | Источники информации о величинах цен или ofert на объекты аналоги представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке. |
| Литература и периодические издания | | |
| 3 | <ul style="list-style-type: none"> ● Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с. ● Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с. ● Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000. ● Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с. ● Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. | |

Кроме того, Оценщиком были использованы другие источники получения данных, необходимых для проведения расчетов, ссылки на использованные источники помещены в отчете далее по тексту.

6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки)¹⁹

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки. Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральных стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки №2: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России

¹⁸ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

¹⁹ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11), Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299) (раздел III, п.8 б).

от 20.05.2015г. №298;

- Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.

и Стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».

Настоящие стандарты оценки, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

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

Применение при оценке стандартов и правил Саморегулируемой организацией Союз оценщиков «СИБИРЬ» обосновано тем, что Оценщик является членом Саморегулируемой организацией Союз оценщиков «СИБИРЬ» и данные стандарты и правила наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

7 Последовательность определения стоимости объекта оценки²⁰

Проведение оценки включает 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.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

²⁰ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11), Федеральный стандарт оценки №1: Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297) (раздел V, п.23)

8 Основные понятия и методология процесса оценки²¹

8.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

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

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

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

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

8.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

Сравнительный подход.

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.

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.

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

²¹ Федеральный стандарт оценки №1: Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297)

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.

8.3 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки:

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

При оценке объектов недвижимости используются основные подходы к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Таблица 7: Методы подходов к оценке

| <i>Методы затратного подхода</i> | <i>Методы сравнительного подхода</i> | <i>Методы доходного подхода</i> |
|--|---|--|
| Метод компенсации затрат Метод капитализации затрат | Метод сравнения продаж Метод моделирования рыночного ценообразования | Метод прямой капитализации Метод дисконтирования денежных потоков |

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.

Основные методы затратного подхода:

- Метод компенсации затрат
- Метод капитализации затрат

Описание методов приведено ниже.

- Метод компенсации затрат предусматривает суммирование рыночной стоимости права использования земельного участка как свободного с рыночной стоимостью улучшений, равной сумме издержек на создание последних и прибыли предпринимателя за вычетом потерь вследствие физического износа, функционального и внешнего устареваний.
- Метод капитализации затрат предусматривает определение рыночной стоимости объекта как будущей стоимости затрат (издержек) рассредоточенных по периодам, предшествовавшим дате оценки (продолжительность периода принимается равной одному кварталу или одному месяцу).

Алгоритм реализации методов затратного подхода:

При реализации затратного подхода работы выполняются в следующей последовательности:

1. Для земельного участка с имеющимися на нем растительностью и обособленными водоемами естественного происхождения, предназначенного под функцию, соответствующую принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, либо рассчитываются издержки на приобретение права собственности или права заключения договора аренды на дату начала платежей по проекту создания объекта (в случае метода капитализации затрат) либо определяется рыночная стоимость права собственности или права заключения договора аренды на дату оценки (в случае применения метода компенсации затрат).
2. Далее рассчитывается стоимость воспроизводства или стоимость замещения улучшений. Стоимость воспроизводства или замещения рассчитывается различными методами.
3. Далее моделируется график расчета инвестора с подрядчиками, соответствующий нормативам и реальной практике организации подрядных работ при создании оцениваемых улучшений (при использовании метода капитализации затрат). На основе рыночной информации:
 - обосновывается величина нормы отдачи на капитал, вложенный в новое строительство (при использовании метода капитализации затрат);
 - или оценивается относительная величина (норма) ожидаемой прибыли предпринимателя (при реализации метода компенсации затрат)
4. Оцениваются в денежном выражении изменения (за время жизни объекта) потребительских (эксплуатационных) качеств объекта и окружающей среды, называемые в оценочной практике износом или устареванием и влекущие за собой изменения стоимости объекта.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗ + C_{с/з} \times П_{дев} \times (1 - И_{\Sigma})$$

$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{фун}) \times (1 - И_{э})$$

где:

PC – рыночная стоимость;

CЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;

Cв/з – затраты на воспроизводство (замещение) улучшений без учета износа;

Пдев – прибыль девелопера;

И Σ – суммарный износ;

Ифиз – физический износ;

Ифун – функциональное устаревание;

Иэ – экономическое (внешнее) устаревание.

Оценка земельных участков. При определении рыночной стоимости недвижимости, участок земли рассматривается как свободный в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования.

Оценка рыночной стоимости земельных участков проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Оценка права аренды земельных участков проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 10.04.2002 № 1102-р.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Оценка улучшений.

Затраты на воспроизводство (замещение) улучшений для целей оценки недвижимости, вычисляются как сумма прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя.

К прямым издержкам относятся следующие расходы, непосредственно связанные со строительством:

- стоимость материалов, изделий и оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий и сооружений, мероприятия по технике безопасности, транспортно-складские расходы и другие затраты, нормативно принятые на местном рынке;
- прибыль и накладные расходы подрядчика.

К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ:

- стоимость проектирования, технадзора, геодезического контроля;
- оплата консультаций, юридических, бухгалтерских и аудиторских услуг;
- стоимость финансирования строительства;
- расходы на рекламу, маркетинг и продажу объекта;
- административные и другие расходы застройщика.

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли определяется методом экспертных оценок на основе рыночной информации.

Для определения стоимости нового строительства, т. е. для расчетов восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта недвижимости используются следующие методы:

- метод количественного анализа;

- поэлементный метод расчета;
- метод сравнительной единицы;
- индексный метод.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Количественный анализ наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный метод расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект-аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта-аналога (1 куб. м, 1 кв. м и пр.) умножается на число единиц оцениваемого объекта.

Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяется оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом РФ и периодически публикуются в печати.

Накопленный износ - уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости зданий и сооружений, которое может иметь место в результате физического износа, функционального и внешнего устаревания. Для определения величины накопленного износа должны применяться следующие методы:

- метод сравнения продаж, где величина накопленного износа определяется как разница между восстановительной или заменяющей стоимостью нового строительства, и стоимостью улучшений на дату оценки.
- метод экономической жизни, где накопленный износ определяется как доля восстановительной или заменяющей стоимости, определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.
- модифицированный метод экономической жизни, где накопленный износ как долю восстановительной или заменяющей стоимости с учетом исправимого физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.
- метод разбиения, где определяются физический износ, функциональное и внешнее устаревание. Все вместе составляют совокупный износ. Физический износ и функциональное устаревание подразделяются на устранимый износ (отложенный ремонт), устранимое устаревание и неустранимый износ, неустранимое устаревание.

Подход с точки зрения затрат наравне с другими подходами является обязательным для оценки любого объекта недвижимости и отказаться от него можно только при наличии объективных причин, не позволяющих его использовать.

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основные методы оценки в сравнительном подходе:

- Метод сравнения продаж
- Метод моделирования рыночного ценообразования

Подход с точки зрения сопоставимых продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли – продажи. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. В оценочной практике принято выделять шесть основных

элементов сравнения: права собственности, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия, местоположение, физические характеристики. Часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках, например можно отнести доступ к объекту, экологические условия, наличие телефона и др.

В любом случае данный метод предпочтителен при оценке даже при имеющейся малой информации и имеет больший весовой коэффициент при согласовании результатов.

Метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он в массовой оценке для целей государственного управления или сдачи в аренду государственного имущества, предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения:

Метод сравнения продаж: может реализовываться методами количественного анализа и методами качественного анализа.

Методы количественного анализа:

- метод компенсационных корректировок цен;
- метод факторного анализа.

Методы качественного анализа включают следующие техники:

- метод качественного сравнения цен;
- метод квалиметрического моделирования.

Методы моделирования рыночного ценообразования:

- методы корреляционно – регрессионного анализа;
- метод Монте-Карло;
- метод имитационного моделирования;
- Методы статистические (метод экстраполяции данных временных рядов, метод декомпозиции временных рядов, метод сглаживания временных рядов)
- Методы матричной алгебры (метод анализа иерархий, метод расчета корректирующих поправок с помощью решения системы линейных уравнений, метод расчета весовых коэффициентов на основе нормированных расстояний, метод расчета весовых коэффициентов на основе попарного сравнения объектов-аналогов),
- Математические методы (метод параллельных сечений, метод последовательных сечений).

Алгоритм метода сравнения продаж

1. На первом этапе осуществляется исследование рынка недвижимости с целью выявления набора факторов, характеристики которых могут (могли бы) оказать влияние на цену сделки с объектом недвижимости. При этом имеется в виду, что различие в величинах этих характеристик приводит при прочих равных условиях к подлежащему корректировке различию в ценах сравниваемых сделок.

2. Далее для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость.

3. Из базы рыночных данных выбираются сведения о сделках или предложениях сделок по объектам, которые могут быть использованы в качестве объектов сравнения (объектов-аналогов) для объекта оценки. По каждому из отобранных объектов сравнения проводится сбор дополнительной информации для выявления возможного влияния на цену сделки факторов, не указанных в базе данных.

4. Данные о сделках с объектами аналогами обрабатываются с целью определения цены, по которой объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и продавались бы на рынке на дату оценки. Собственно обработка данных осуществляется различными методами, отличающимися алгоритмом и инструментами сравнительного подхода. При этом определяются и вносятся в цены сделок поправки по всем элементам сравнения.

5. Завершается процедура оценки согласованием скорректированных цен сделок по всем объектам-аналогам и получением итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

Для данного метода модель оценки имеет следующий общий вид:

$$V = f(X_1, X_2, \dots, X_n),$$

где V - оценка рыночной стоимости

(X₁...X_n) - характеристики объекта недвижимости (например - площадь здания, тип стен и т.д.)

Поправки разделяются на поправки в денежном выражении и процентные поправки. Процентные поправки вносятся последовательным умножением или кумулятивным умножением. Поправки могут быть по составу

имущественных прав, условиям финансирования и продажи, времени, местоположению, техническим характеристикам. Поправки могут рассчитываться на основе статистических данных с помощью регрессионного анализа.

Подход с точки зрения сопоставимых продаж в целом представляет собой наиболее предпочтительный метод оценки рыночной стоимости недвижимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Этот доход пересчитывается в оценочную стоимость с применением ставки капитализации или дисконтирования денежного потока. Применяют метод капитализации доходов и метод дисконтирования денежных потоков.

Методы доходного подхода:

- Метод прямой капитализации
- Метод дисконтирования денежных потоков

Последовательность оценки в рамках доходного подхода

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.

Метод прямой капитализации

Согласно ФСО №7 (от 25.09.2014г. №611, п. 23в), «метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту».

Применение данного метода обусловлено тем, что оцениваемый объект недвижимого имущества способен генерировать доходы, стабильные по времени, не требует на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. В этом методе для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации, полученный методом рыночной экстракции на основе анализа данных о коэффициентах капитализации активов, аналогичных оцениваемому активу.

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал (подразделяющийся на метод дисконтирования денежных потоков и на метод капитализации по расчетным моделям).

Согласно ФСО №7 (от 25.09.2014г. №611, п. 23г), «метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость»;

Данный метод может использоваться для оценки объектов недвижимости, которые генерируют или могут генерировать потоки доходов с любым законом изменения, а также предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года прогноза.

Согласно ФСО №7 (от 25.09.2014г. №611, п. 23д), «метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем»

При данном методе для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Ставка капитализации определяется несколькими способами:

Модели, основанные на существовании связи между ставкой дисконтирования и коэффициентом капитализации

- по методу Элвуда (модифицированный метод связанных инвестиций);

- Модель Гордона
- Модель с учетом метода Ринга (прямолинейного возврата капитала)
- Модель с учетом метода Инвуда (равномерно – аннуитетное возмещение капитала)
- Модель с учетом метода Хоскольда
- Модель с учетом повышения стоимости капитала

Модели (методы), основанные на рыночных данных

- Модель – мультипликатор прибыли
- Балансовая модель

Методы, основанные на анализе данных рынка

- Метод рыночного анализа
- Метод выделения
- Метод мониторинга

Разновидностью модели прямой капитализации является оценка стоимости на основе валового дохода и коэффициента валового дохода или мультипликатор валового дохода (GIM). Используется, когда нет достоверных данных об операционных расходах. В целом ставка капитализации должна соответствовать реальным условиям рынка. Подлежащие оценке объекты в должны соответствовать аналогам, по которым определяются ставки или коэффициенты капитализации. Различия между ними необходимо корректировать путем внесения поправок.

Поправки могут быть по уровню расходов, риску, остаточному сроку службы объектов, дате и условиям сделки. Опосредованно вероятные значения цен предложений аналогов объектов на рынке и арендных ставок уже учитывают все факторы риска. Поэтому проведение корректировки самого коэффициента валового дохода не требуется.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для приведения будущего потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходного объекта.

Определение рыночной стоимости предприятия методом дисконтированного денежного потока осуществляется путем последовательного выполнения основных этапов. Как правило, на практике соблюдается следующая последовательность действий:

- Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет.
- Анализ и прогнозирование валовых доходов, расходов и инвестиций предприятия.
- Определение ставки дисконта.
- Расчет денежного потока для прогнозного и постпрогнозного периодов.
- Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном периоде.
- Внесение заключительных поправок.

9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)²²

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

Оценщик произвел осмотр оцениваемого имущества и анализ данных, предоставленных Заказчиком, и составил мнение о количественных и качественных параметрах, а также о состоянии объекта.

Данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики:

- 1) Выписка из Единого Государственного Реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 23.11.2016г.;
- 2) Кадастровый паспорт помещения от 22.06.2016г.

²² Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11); Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299) (раздел III, п.8 ж).

9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

*Краткое описание Нижегородской области*²³

Нижегородская область – один из наиболее экономически развитых регионов РФ. Хотя область не обладает значительными сырьевыми ресурсами, экономика региона динамично развивается. Ежегодный рост валового регионального продукта составляет 107-108%. Доля Нижегородской области в формировании совокупного ВРП регионов РФ составляет около 2%.

Нижегородская область относится к числу крупнейших индустриальных центров России с высокой долей перерабатывающей промышленности в экономике. По объему отгружаемой обрабатывающими предприятиями произведенной продукции область уверенно входит в первую десятку российских регионов.

Уникальный научно-технический потенциал оборонно-промышленного комплекса в сочетании с мощной образовательной базой позволяют области занимать 4 место в России по инновационному потенциалу. Многие достижения нижегородцев имеют мировую известность: первый в мире промышленный реактор на «быстрых нейтронах», радиолокационные станции пятого поколения, мировое лидерство в проектировании судов на подводных крыльях и экранопланов и т.д.

Открытая дружелюбная политика органов власти региона, направленная на поддержку бизнеса, выгодное географическое положение и развитая инфраструктура во многом способствуют активной интеграции области в систему мировых экономических связей. Область сегодня поддерживает внешнеторговые связи со 125 странами мира, активно привлекает российских и зарубежных инвесторов. У нас успешно развивают бизнес такие компании как Интел, Кнауф, Икеа, Метро, Стора Энсо Пакаджинг, Ивеко, Хайнекен, Галина Бланка, Велла, ЛУКОЙЛ, Объединенная металлургическая компания, Базовый элемент, Северсталь и другие.

Значительный вклад в экономику области вносит и малый бизнес. Сегодня область входит в десятку лучших регионов России по развитию малого предпринимательства, в котором работает свыше четверти экономически активного населения области.



Рисунок 1

Дата образования Нижегородской области — 14 января 1929 г. Центр — Нижний Новгород (1377,8 тыс. жителей), основан в 1221 г. Расстояние от Москвы до Нижнего Новгорода 439

²³ <http://www.government-nnov.ru/>; https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

км.

Географическое положение. Нижегородская область расположена в среднем течении реки Волги. Граничит: на юге — с Республикой Мордовия, на юго-западе — с Рязанской областью, на западе — с Владимирской и Ивановской областями, на северо-западе и севере — с Костромской областью, на севере и северо-востоке — с Кировской областью, на востоке — с Республикой Марий Эл, с Чувашской республикой.

Природные условия. Волга делит Нижегородскую область на возвышенное правобережье (высота до 247 м) и низменное Заволжье. Главные реки: Волга (с притоком Окой), Ветлуга, Сура. Климат умеренно континентальный; средняя температура января -12 градусов, средняя температура июля +19 градусов; количество осадков — около 500 мм в год. На территории Нижегородской области распространены главным образом дерново-подзолистые и подзолистые почвы. Растительность: в Заволжье — хвойные (ель, сосна) и смешанные леса, на правобережье — дубравы и луговые степи.

Население. Нижегородская область отличается высоким уровнем урбанизации и неблагоприятной демографической ситуацией. Численность населения постоянно снижается, рождаемость находится на очень низком уровне. Среди населения области преобладают русские, хотя имеются и компактные районы проживания татар.

Специализация. Нижегородская область специализируется на производстве продукции машиностроения и химической промышленности.

Основные отрасли промышленности: машиностроение, химическая, передельная черная металлургия, лесная, целлюлозно-бумажная, легкая, пищевая промышленность. Предприятия машиностроения и металлообработки производят грузовые и легковые автомобили, автобусы, гусеничные тягачи, автомобильные узлы, детали и агрегаты, речные и морские суда, автомобильные и судовые двигатели внутреннего сгорания, самолеты, станки, приборы, инструменты, оборудование для химической, пищевой, легкой промышленности, телевизоры и др. (Нижний Новгород, Павлово, Арзамас); химические предприятия производят продукты органического синтеза, пластмассы и синтетические смолы, оргстекло, лаки, ядохимикаты и др. (Дзержинск, Нижний Новгород). Предприятия передельной черной металлургии находятся в городах Выкса, Кулебаки, Нижний Новгород, Бор, цветной металлургии — в Нижнем Новгороде, целлюлозно-бумажной промышленности — в Правдинске, Балахне, нефтеперерабатывающей промышленности — в Кстове. Нижегородская область известна старинными центрами металлообработки (Павлово, Ворсма), центрами художественных промыслов (хохломянская роспись, городецкая резьба и роспись). На территории области находится Горьковская ГЭС. Нижегородская область является монополистом в России по производству 8 видов промышленной продукции, в том числе листовой инструментальной стали, ангидрида сернистого, этиловой жидкости, бортовых грузовых автомобилей.

**Краткое описание г. Нижнего Новгорода²⁴
 город Нижний Новгород на карте Нижегородской области²⁵**

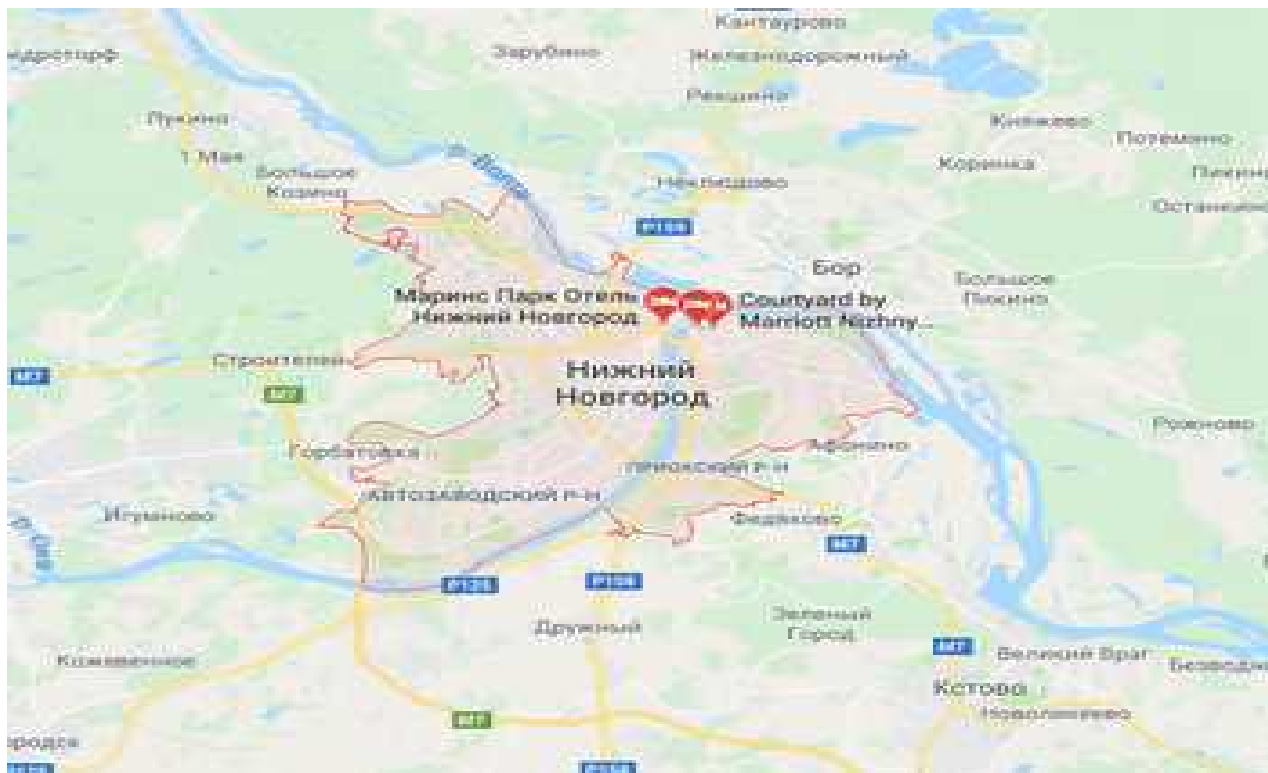


Рисунок 2

Нижний Новгород (в разговорной речи часто — Нижний, с 1932 по 1990 год — Горький) — город в центральной России, административный центр Приволжского федерального округа и Нижегородской области. Основан в 1221 году владимирским князем Юрием Всеволодовичем.

Расположен в центре Восточно-Европейской равнины на месте слияния Оки и Волги. Ока делит город на две части: нагорную — верхнюю, на Дятловых горах, и заречную — нижнюю, на её левом низинном берегу. Волга разделяет Нижний Новгород и Борский округ.

Население в границах города — 1 264 075 (2017), в границах городского округа — 1 270 241 (2017), пятый по численности населения город в России. Город — центр Нижегородской агломерации, население которой насчитывает 2,087 млн чел. Она является шестой по величине в стране и второй в Среднем Поволжье. Площадь городского округа, в состав которого помимо собственно города Нижний Новгород входят ещё 13 населённых пунктов, составляет от 410,68 км² до 466,5 км².

Нижний Новгород — важный экономический, промышленный, научно-образовательный и культурный центр России, крупнейший транспортный узел и административный центр Приволжского федерального округа. Является одним из главных направлений речного туризма в России. Историческая часть города богата достопримечательностями и является

²⁴ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4

²⁵ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./data=!4m2!3m1!1s0x4151d5f9ee033251:0x28d3c0cf849657aa?sa=X&ved=0ahUKewih96mdzevYAhXFkCwKHbf5A0IQ8gEljQEwDQ>

популярным туристическим центром.

Географическое положение

Нижний Новгород расположен при слиянии двух крупнейших водных путей Европейской части России — рек Волги и Оки. Город разделяется Окой на две части: восточную возвышенную Нагорную, расположенную по правым берегам Оки и Волги на северо-западной оконечности Приволжской возвышенности — Дятловых горах, и западную (по левому берегу Оки и правому берегу Волги) низинную, заречную.

Площадь города по разным данным 410,68 — 466,5 км². Протяжённость города вдоль Оки 20 км, вдоль Волги — около 30 км. На территории города находится 33 озера и 12 рек. Самое большое озеро города — Мещерское, находится в Канавинском районе, площадь его водной поверхности — 13,6 га.

Высота нагорной части от 100 до 200 м над уровнем моря. Левый берег имеет высоты 70—80 м над уровнем моря. Исторический центр города находится в нагорной части. В ходе исторического развития большинство пригородных сёл и деревень вошло в состав самого города. Границы города вплотную подходят к Бору (граница проходит по фарватеру Волги), Кузьминке, Никульскому, Афонино, Утечино, деревне Анкудиновке, посёлку Анкудиновке, Опытному, посёлку Черемисскому, селу Черемисскому, Садовскому, Румянцево, Новинкам, Дзержинску, Большому Козинó. В Нижегородскую агломерацию входят также города Кстово и Богородск.

Городской округ Нижний Новгород граничит с Бором на севере, Кстовом на юго-востоке, Богородском на юге, Дзержинском на западе и Балахной на северо-западе.

Нижний Новгород расположен в 400 км к востоку от Москвы, между обоими городами сложился транспортный коридор.

Административно-территориальное устройство²⁶

Нижний Новгород разделён на 8 внутригородских районов и неофициально на 2 части — Нагорную и Заречную. В Нагорной части расположены 3 района, в Заречной части — 5. Части города сформированы по двум берегам Оки. Такое деление образовало два, загруженных транспортом, центра — историческую часть с Кремлём и район ярмарки с вокзалом. Районы разделены на микрорайоны, сформировавшиеся на различных исторических территориях.

²⁶ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B5%D0%B3%D0%BE_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0



Рисунок 3

В состав четырёх районов входят 13 населённых пунктов:

курортный посёлок Зелёный город;
 посёлки: Берёзовая Пойма, Луч, посёлок учхоза «Пригородный»;
 деревни: Бешенцево, Ближнее Константиново, Кузнечиха, Ляхово, Мордвинцево, Новая, Новопокровское, Ольгино;
 слобода Подновье.

В рамках местного самоуправления, город образует муниципальное образование городской округ город Нижний Новгород, в состав которого помимо самого Нижнего Новгорода и входят 13 сельских населённых пунктов.

Население

| 2007 ^[111] | 2008 ^[112] | 2009 ^[113] | 2010 ^[106] | 2011 ^[114] | 2012 ^[115] | 2013 ^[116] |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| ↘1 278 300 | ↘1 274 700 | ↘1 272 527 | ↘1 250 619 | ↘1 250 600 | ↗1 254 592 | ↗1 259 921 |
| 2014 ^[117] | 2015 ^[118] | 2016 ^[119] | 2017 ^[5] | | | |
| ↗1 263 873 | ↗1 267 760 | ↘1 266 871 | ↘1 264 075 | | | |

Рисунок 4

На 1 января 2017 года по численности населения город находился на 5 месте из 1112 городов Российской Федерации.

Средний возраст — 39,9 года. 64 % жителей города — трудоспособного возраста, коэффициент демографической нагрузки составляет 0,57. По национальности 95,12 %

населения города — русские.

Обширная Нижегородская агломерация насчитывает 2020 тыс. чел. (5-е место в России), что составляет 60 % населения Нижегородской области.

Демографической особенностью Нижнего Новгорода является близость этого города-миллионера к Москве. В 1990—2000-е годы можно отметить трудовую миграцию населения в московскую агломерацию

Экономика

Промышленность

Основной объём промышленного производства приходится на автомобилестроение, судостроение и производство вооружений. На Горьковском автомобильном заводе работает 25 тысяч человек (2013). Крупнейшими заводами этой сферы являются: судостроительный завод «Красное Сормово», авиастроительный завод «Сокол», Нижегородский машиностроительный завод, заводы авиационного оборудования «Гидромаш» и «Теплообменник», завод «Красная Этна», дизелестроительный завод «РУМО», «Красный якорь», «Термаль», завод «НИТЕЛ», завод аппаратуры связи им. А. С. Попова, НПО «Салют» и Нижегородский завод им. Г. И. Петровского.

Тяжёлая промышленность города представлена Нижегородским металлообрабатывающим заводом, основанным на базе обанкротившегося Горьковского металлургического завода. Строительная промышленность обеспечивается местными строительными материалами. Лёгкая и пищевая промышленность представлены чулочно-трикотажными, кожевенно-обувными, швейными предприятиями, мясокомбинатами, колбасными заводами, молочными комбинатами, масложировыми предприятиями. Работает ряд предприятий деревообрабатывающей и полиграфической отраслей.

Тепло- и энергообеспечение города осуществляют Автозаводская ТЭЦ электрической мощностью 580 МВт, Сормовская ТЭЦ (ТГК-6) — 340 МВт.

Промышленный сектор производит от 50 до 60 % валового городского продукта, что составляет 40 % объёма промышленной продукции выпускаемой в Нижегородской области. На 137 крупных и средних предприятиях 14 основных отраслей занято около 179 тыс. человек (41 % от общей численности работающих в городе). Всего на крупных и средних предприятиях работает 423 тыс. человек.

Нижний Новгород — один из центров российских информационных технологий. В этой области представлены такие компании, как Intel (крупнейший центр разработок в Европе), центр компетенций и разработок SAP, Mail.ru, Яндекс, Huawei, NetCracker, Orange Business Services, MERA Networks, МФИ Софт (ALOE Systems), Symphony Teleca и другие менее крупные компании (Auriga, Exigen Services, Tecom, Devetel, Capvidia, Five9, Datanaut, NKT, SoftDrom и др.). В ноябре 2009 года Нижний Новгород был назван первым из 10 городов мира с наибольшим потенциалом для аутсорсинга.

Важный вклад в валовой городской продукт вносят такие зарегистрированные в Нижнем Новгороде компании как Горьковская железная дорога — филиал ОАО «РЖД»), «Газпром трансгаз Нижний Новгород» (дочерняя компания ОАО «Газпром»), ОАО «Верхневолжские магистральные нефтепроводы», компания «Волжское пароходство». В Нижнем Новгороде расположены штаб-квартиры многих компаний: группы «ГАЗ», группы компаний «НМЖК», «Нижфарм», НБД-Банка, Форус Банка, Нижегородпромстройбанка, филиал «Нижегородский» ОАО «АКБ „ТГБ“».

**Описание Канавинского района г.Н.Новгорода²⁷
Канавинский район города Нижнего Новгорода на карте²⁸**

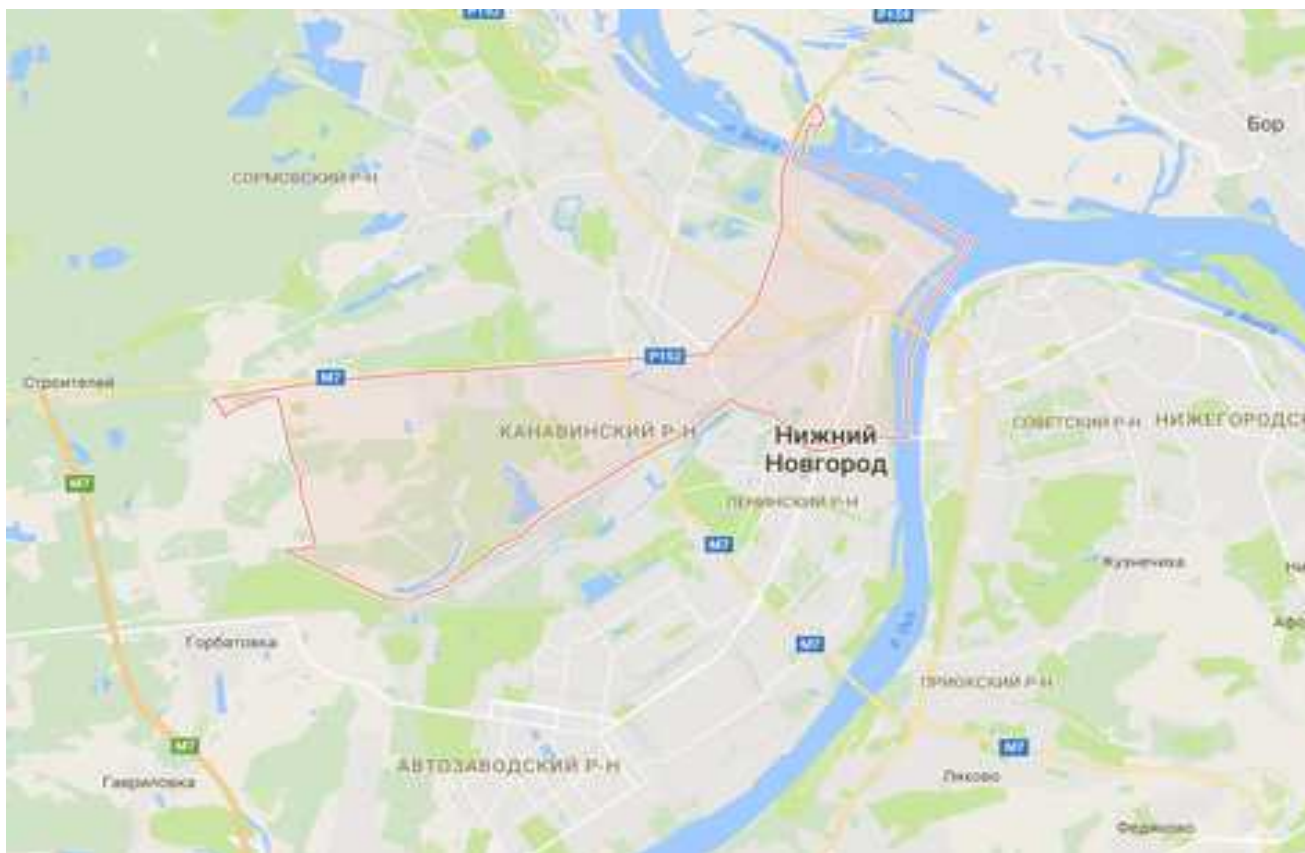


Рисунок 5

Расположение района

Канавинский район расположен в Заречной части Нижнего Новгорода, на левом берегу реки Оки и правом берегу реки Волги. Район граничит с Автозаводским, Ленинским и Московским районами города

Население

| Численность населения | | | | | | |
|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 2002 ^[2] | 2009 ^[3] | 2010 ^[2] | 2012 ^[4] | 2013 ^[5] | 2014 ^[6] | 2015 ^[7] |
| 160 894 | ↘156 841 | ↘155 113 | ↗155 290 | ↗156 333 | ↗156 991 | ↗157 323 |
| 2016 ^[8] | 2017 ^[1] | | | | | |
| ↗157 518 | ↘157 017 | | | | | |

Рисунок 6

²⁷ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D1%80-%D0%BD,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./@56.2782361,43.8193383,12z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x414e2a3fa281cf35:0x4452bebdc38e8f98!8m2!3d56.2862957!4d43.9248832

²⁸ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D1%80-%D0%BD,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./@56.2782361,43.8193383,12z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x414e2a3fa281cf35:0x4452bebdc38e8f98!8m2!3d56.2862957!4d43.9248832>

Микрорайоны и поселки, входящие в состав Канавинского района

Нижний Новгород. Микрорайон Мещерское озеро
Ярмарка;
Старое Канавино;
Поселок Володарского;
Микрорайон Гордеевский;
I, II, III, IV, V, VI Микрорайоны Мещерское озеро;
Микрорайон Сортировочный;
Старая Сортировка;
Поселок Юдинцева;
Микрорайон Красный якорь;
Поселок Берёзовский;
Лесной городок;
Микрорайон Тепличный;
Микрорайон Седьмое небо.

Экономика**Промышленные предприятия**

На территории района находится 31 крупных и средних предприятий, из них, 22 предприятия выпускающих промышленную продукцию.

ОАО «Красный Якорь»;
ОАО «Нижегородский мукомольный завод»;
ОАО «Мельинвест»;
ПАО «Нормаль»;
ОАО «Волговятсквторцветмет»;
ОАО «Нижегородский масло-жировой комбинат»;
ООО «Нижегородское УПП ВОС»;
ОАО «Лакокраска»;
ОАО «Горьковский металлургический завод» (банкрот);
ОАО «Втормет»;
ОАО «Нижегородский печатник»;
ООО «Кондитерская Фабрика „1 мая“»;
ОАО «Нижегородский картонно-рубероидный завод»;
ЗАО «Инструмент»;
ОАО «Нижегородский завод аппаратуры связи им. А. С. Попова».

Торговля

В районе работают крупные предприятия торговли: торгово-развлекательные центры «Седьмое небо» и «Рио», торговые центры «Республика», «Аврора», Центральный универмаг, Гордеевский универмаг, «Пассаж» (Нижегородская ярмарка), «Чкалов», «Сити», «Дом торговли», «Шайба», центральный рынок (Канавинский), «Метро Кэш&Кэрри», строительный гипермаркет «Касторама», авторынок «Московский» и многие другие предприятия.

По объёму розничного товарооборота Канавинский район среди районов города стабильно находится на третьем месте после Нижегородского и Автозаводского.

Транспорт

Канавинский район является транспортным узлом Нижнего Новгорода: на его территории находятся Железнодорожный вокзал и Волжский грузовой порт (Стрелка). По территории района проходит большой поток автотранспорта из Заречной в Нагорную часть города через

Канавинский мост, а также на север Нижегородской области (Волжский мост) и в Балахну, Городец, Сокольское, Иваново, Кострому.

Железнодорожный транспорт. На площади Революции в Канавинском районе Нижнего Новгорода находится Железнодорожный вокзал (станция Нижний Новгород-Московский) Горьковской железной дороги. Из Нижнего Новгорода отправляются прямые поезда в Москву, Санкт-Петербург, Адлер, Анапу, Казань, а проходящие через станцию Нижний Новгород — Московский маршруты соединяют Нижний Новгород практически со всеми крупными городами России. Рядом с Железнодорожным вокзалом расположен Пригородный вокзал станции Нижний Новгород—Московский. Электропоезда с вокзала отправляются до станций Владимир, Муром, Киров, Дзержинск, Гороховец, Суроватиха, Арзамас II, Семенов, Шахунья, Моховые горы (город Бор), Заволжье и других. Кроме того, на территории Канавинского района расположены железнодорожные станции и остановочные пункты: О.п. 435 км, Нижний Новгород—Сортировочный, Кондукторская (Московское направление), Костариха (Заволжское направление).

На территории Канавинского района функционирует Горьковская детская железная дорога имени М. Горького протяженностью 3,5 км.

Автобусный транспорт. Автобусные перевозки осуществляются муниципальными автобусами (ЛИАЗ и МАЗ) и частными маршрутными такси (ПАЗ, а «ГАЗель», «Ивеко»). Городской автобусный транспорт связывает Канавинский район со всеми районами Нижнего Новгорода. Крупнейший конечный остановочный пункт — улица Долгополова. От него автобусы отправляются в центр города, микрорайоны Щербинки, Верхние Печёры, Кузнечиху, Сортировочный, пос. Дубравный. От автостанции «Канавинская» отправляются пригородные (Дзержинск, Балахна, Заволжье, Городец, Чкаловск), Бор, Память Парижской Коммуны, Макарьево и Михайловское) и междугородные (Москва, Ковернино, Хохлома, Сокольское, Пучеж, Юрьево, Кинешма, Иваново, Палех, Кострома, Пестяки) автобусы. В ближайшие годы администрация Нижнего Новгорода автостанцию «Канавинская» намерена закрыть. Вместо неё, согласно генеральному плану развития Нижнего Новгорода, появится автостанция на Московском шоссе, в районе разворотного кольца поселка Орловские дворики, которая будет обслуживать Московское и Дзержинское направление. Кроме того, для обслуживания Ивановского, Балахнинского, Ковернинского и Костромского направлений будет открыт диспетчерский пункт на улице Дубравной Сормовского района Нижнего Новгорода. Кроме того, в генеральном плане развития Нижнего Новгорода предусмотрено строительство ещё одной автостанции рядом с Волжским мостом для маршрутов, следующих в направлении Бора, Семёнова, Городца (через Зиняки, Линду), Воскресенского, Памяти Парижской Коммуны, Макарьево и Михайловского.

Троллейбус. Крупнейшим троллейбусным конечным остановочным пунктом Канавинского района является остановка «Микрорайон Мещерское озеро». Оттуда троллейбусы отправляются до остановок «Платформа Чаадаево» (№ 3), «Микрорайон Комсомольский» (№ 5), «Агрокомбинат „Горьковский“» (№ 10), «Микрорайон Сортировочный» (№ 25). Также временно закрыты маршруты № 18, соединявший микрорайон Мещерское озеро с центром Ленинского района Нижнего Новгорода (Памирская ул.) и № 23. Троллейбусный маршрут № 15 соединяет Железнодорожный вокзал с Московским районом (следует от остановки «Тоннель. Московский вокзал» до платформы Чаадаево).

Трамвай. Остановка «Московский вокзал» является крупнейшим конечным остановочным пунктом трамваев Нижнего Новгорода. От неё отправляются маршруты во все районы города: № 1 до остановки «Черный пруд» (Нижегородский район), № 3 до парка «Дубки» (Ленинский район), № 27 до остановки «Трамвайное депо № 1» (Советский район), № 417 до остановки «52-й квартал» (Автозаводский район). Кроме того от остановки «Московский вокзал», расположенной на пересечении Московского шоссе и улицы Гордеевской отправляются кольцевые маршруты № 6 и 7 в Сормовский и Московский районы.

Метрополитен. В районе Железнодорожного вокзала (пл. Революции) находится станция метро «Московская» — единственная пересадочная станция Нижегородского Метрополитена. Станция «Московская» является конечной для Сормовской линии Нижегородского Метрополитена. В связи с продлением с 4 ноября 2012 года Автозаводской линии до станции «Горьковская», на станции «Московской» осуществляется переход с Сормовской на Автозаводскую линию. Станция «Московская» — самая широкая станция метро в России. Также на территории Канавинского района находятся станции Автозаводской линии Нижегородского метрополитена — «Чкаловская» (ул. Октябрьской революции, в районе Парка им. 1 мая и ДК им. Ленина) и «Ленинская» (в начале проспекта Ленина, на границе с Ленинским районом). В настоящее время строится «Стрелка».

Водный транспорт На Стрелке Оки и Волги расположен Волжский речной порт — крупное грузовое предприятие водного транспорта. Кроме того, на территории Канавинского района на реке Волга находится пристань Мещера. До 2009 года суда типа «ОМ» совершали рейсы по маршруту Мещера — Сормово — Дрязга. Ранее также существовала пристань Канавино на Гребневском канале реки Оки в районе улицы Марата.

Местоположение объекта недвижимости, в котором расположен объект оценки, на карте г. Нижнего Новгорода²⁹

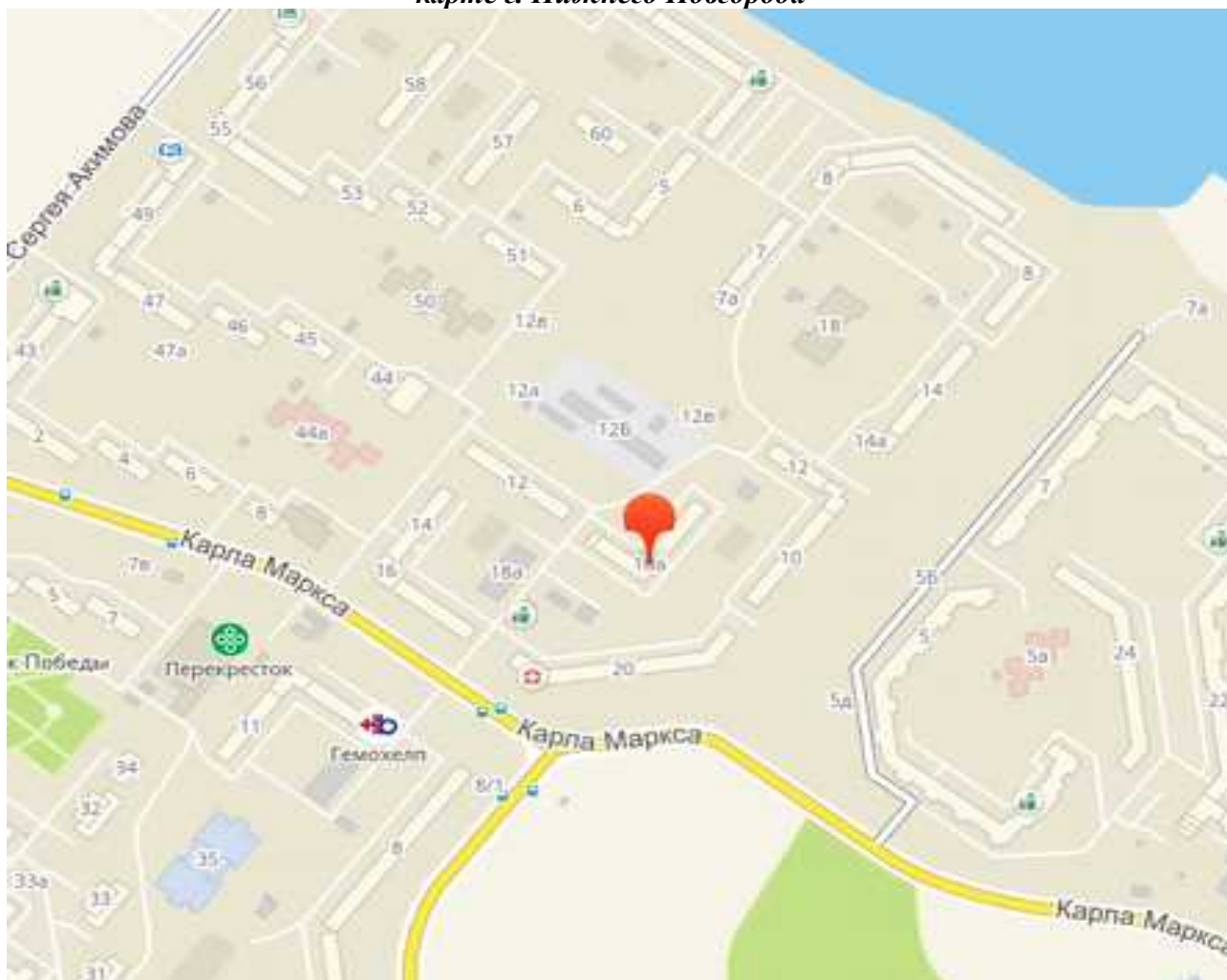


Рисунок 7

²⁹ Источник информации: https://2gis.ru/n_novgorod/search/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D1%82%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%2C%2010%D0%B0/geo/2674647933918664?queryState=center%2F43.927535%2C56.344725%2Fzoom%2F16

Окружение объекта недвижимости³⁰

Рисунок 8

Таблица 8: Местоположение/окружение объекта недвижимости, права на который оцениваются

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|--|---|
| Округ, микрорайон/местоположение микрорайоне | г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А |

³⁰ <https://www.google.com/maps/@56.344902,43.9321922,3a,60y,33.81h,99.91t/data=!3m6!1e1!3m4!1selgS4cMxOWOFO394Pe0itA!2e0!7i13312!8i6656?hl=ru-RU>

| | |
|--|---|
| <p><i>Правовое зонирование</i>³¹</p> | <p>Оцениваемый объект расположен в зоне Ж-6 Зона многоэтажной жилой застройки более 10 этажей</p>  <p><i>Рисунок 9</i></p> |
| <p><i>Преобладающая застройка микрорайона</i></p> | <p>Жилая застройка дома до 90 - х годов постройки и после 90-х годов постройки</p> |
| <p><i>Транспортная доступность</i></p> | <p>Транспортная доступность хорошая. Городской автотранспорт: маршрутное такси, автобус. Ближайшая остановка общественного транспорта «ул.Пролетарская» находится в шаговой доступности, около 5 минут пешим ходом. Станция метро находится в удалении, доступ возможен на автотранспорте. Доступ к объекту оценки возможен по автодороге с твердым покрытием. Состояние автодороги удовлетворительное.</p> |
| <p><i>Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)</i></p> | <p>Хорошая</p> |
| <p><i>Престижность местоположения объекта оценки (в районе/по городу в целом)</i></p> | <p>Средняя / Средняя</p> |
| <p><i>Близость к скоростным магистралям</i></p> | <p>ул.Карла Маркса</p> |
| <p><i>Окружение</i></p> | <p>Рядом с объектом сосредоточены жилые дома</p> |
| <p><i>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)</i></p> | <p>Хорошая. Район с развитой инфраструктурой</p> |
| <p><i>Экологическая обстановка района</i></p> | <p>В норме</p> |
| <p><i>Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона</i></p> | <p>Не обнаружены</p> |
| <p><i>Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)</i></p> | <p>Хорошее</p> |
| <p><i>Коммерческая привлекательность объекта</i></p> | <p>Коммерческая привлекательность объекта средняя. Объект расположен в здании, которое расположено "внутри квартала", имеется средний пешеходный и автомобильный трафик.</p> |

9.2.2 Сведения об имущественных правах на объект оценки

³¹ <https://admgor.nnov.ru/gorod/gradostroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki-s-izmeneniyami/>; ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 15 ноября 2005 г. N 89 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ

Субъект права: Нижегородская область
Вид права: Собственность.

9.2.3 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Оценка имущества производится без учета каких-либо ограничений (обременений).

9.2.4 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 9: Сведения о первичном объекте недвижимости³²

| Параметр | Описание |
|--|--|
| Наименование | жилое здание. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А. |
| Текущее использование | По назначению |
| Памятник архитектуры и культуры | Нет |
| Этажность здания | 9 |
| Год постройки здания | 2015 |
| Общая площадь объекта, кв.м. | Данные Заказчиком не представлены |
| Износ, % (из технических документов) | Данные Заказчиком не представлены |
| Техническое состояние здания ³³ | Хорошее |
| Группа капитальности | I |
| Фундамент (материал, конструкция) | Ж/б |
| Наружные стены (материал) | кирпичные |
| Перекрытия (материал) | Железобетонные |
| Кровля (материал) | Совмещенная |
| <i>Коммуникации</i> | |
| Отопление | Да |
| Водопровод | Да |
| Канализация | Да |
| Электроснабжение | Да |

³² <http://www.gipernn.ru/dom/ul-proletarskaya-10a>

³³ Определяется по шкале: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа и на основании осмотра объекта недвижимости

Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Таблица 10: Описание объекта, представленного к оценке (недвижимое имущество)

| Параметр | Описание |
|--|---|
| Объект недвижимости, права на которое оцениваются | нежилое помещение ПЗ общей площадью 131,7 кв.м, этаж: 1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А |
| Кадастровый (или условный) номер | 52:18:0030412:2123 |
| Назначение | Нежилое |
| Текущее использование | не используется |
| Этаж | 1 |
| Общая площадь, кв.м | 131,7 |
| Номер помещения | ПЗ |
| Общий или отдельный вход, ориентация входа | отдельный вход |
| Ориентация окон, вид из окон, витринные окна | Придомовая территория |
| Расположение помещения (изолированное, смежное, смежно-изолированное) | Изолированное помещение |
| Планировка | Отдельное помещение |
| Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная) | Функциональная |
| Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт) | Без отделки |
| Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное) | Современное |
| Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального) ³⁴ | Требуется ремонт |
| Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной) | Требуется установка |
| Физическое состояние помещений | На момент осмотра физическое состояние Объекта оценки, по мнению <i>Оценщика</i> , можно охарактеризовать как «без отделки ³⁵ », то есть соответствующее следующим условиям: - помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, требуется ремонт. |
| Обеспеченность связью | Не обеспечено |
| Подведенные коммуникации | Электроснабжение / отопление центральное / водоснабжение / канализация |
| Наличие парковки | Стихийная парковка |
| Фотографии помещения | В Приложении <i>Оценщиком</i> приведены фотографии в качестве наглядного пособия для более полного представления об объекте оценки. |

³⁴ Основание: визуальный осмотр помещения.³⁵ Основание: визуальный осмотр помещения.

| | |
|----------------------------|------------------------------------|
| Балансовая стоимость, руб. | Данные Заказчиком не предоставлены |
|----------------------------|------------------------------------|

Таблица 11: Описание конструктивных элементов встроенного помещения на дату оценки (на основании осмотра объекта оценки)

| Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) |
|--|--|
| Отделка потолков в помещении | Без отделки |
| Отделка полов в помещении | Бетонная стяжка |
| Отделка стен помещения | Без отделки |
| Проемы оконные (в помещении) | ПВХ стеклопакет/ деревянные |
| Проемы дверные (в помещении) | Внутри помещения -отсутствуют/ входная дверь металлическая |
| Подведенные коммуникации в помещении | Электроснабжение / отопление центральное / водоснабжение / канализация |

Описание земельного участка Оценщик не делает, т.к. Заказчиком оценки не представлены правоустанавливающие и технические документы на земельный участок.

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

Отсутствуют.

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

Отсутствуют.

9.3 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА

не используется.

9.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Анализ НЭИ для улучшения

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

- 1) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 2) юридическая правомочность – рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое

использование будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки.

Анализ возможностей использования участка, как свободного

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Однако выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. Однако, в данном случае ситуация иная. Здание в целом, как единый объект недвижимости безусловно превышает стоимость участка земли. Кроме того, исходя из цели оценки снос имеющегося здания и возведение нового представляется юридически и финансово необоснованным. В связи с изложенным относящийся к объекту оценки участок земли не может рассматриваться как свободный. Поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующими улучшениями.

Анализ НЭИ для застроенного земельного участка

Таблица 12: Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта недвижимости, права на который оцениваются

| Параметр | Описание |
|--|--|
| Физически возможные способы использования | Объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой нежилое помещение ПЗ общей площадью 131,7 кв.м, этаж: 1, имеется отдельный вход. К физически возможным вариантам использования объекта недвижимости отнесен вариант использования в качестве помещения свободного назначения (общепит, торгово-офисное, услуги и пр.). |
| Правомочные способы использования | Использование объекта по назначению не имеет законодательных ограничений. |
| Финансово осуществимые способы использования | Очевидно, что использование объекта оценки в соответствии с вышеуказанными вариантами способно приносить прибыль в качестве арендной платы. |
| Максимально эффективный способ использования | Максимальной продуктивностью обладает вариант использования, который создает большую доходность. Поскольку выявлен физически возможный, законодательно разрешенный и финансово целесообразный вариант использования объекта оценки, то он и будет являться наилучшим и наиболее эффективным. |

Вывод: исходя из критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к заключению, что наилучшим использованием

рассматриваемого объекта недвижимости будет использование его в качестве помещения свободного назначения (общепит, торгово-офисное, услуги и пр.).

10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость³⁶

10.1 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 ОЦЕНКИ³⁷

В связи с тем, что тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от социально-экономической ситуации в стране, Оценщик проанализировал не только состояние рынка недвижимости в Нижегородской области, но и социально-экономическую ситуацию в России.

Информация о политических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки³⁸

Политические факторы образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования региональных рынков недвижимости внутренней и внешней политикой страны. Влияние политической составляющей на формирование региональных рынков недвижимости часто не подвержено формализации, но абстрагироваться от этих факторов нельзя. К политическим факторам можно отнести:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- военные действия в зоне межнациональных конфликтов;
- политику правительства и местных органов власти в области экономики - нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, рынка земли и т. д.);
- элементы государственной политики в области производства, которые в свою очередь включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы монополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды.

Социально-экономическая направленность политики правящей партии «Единая Россия» имеет одинаковый вектор на территории Российской Федерации и не имеет дифференциации в зависимости от региона;

На территории Нижегородской области отсутствуют какие-либо межнациональные конфликты;

Законотворческая деятельность местных органов и органов власти субъекта РФ отражает основные направления законодательства РФ в области рынка недвижимости и проецирует их с учетом местных особенностей, а также не противоречит основным направлениям в области государственной политики относительно налоговой системы, системы социального обеспечения и т.д.

Таким образом, политический фактор носит общий характер и не позволяет дифференцировать влияние на стоимость объекта недвижимости на уровне субъекта РФ, в связи с чем, для целей настоящей оценки не учитывается.

³⁶ ФСО №3 от 20.05.2015 №299, п. 8з

³⁷ ФСО №7 от 25.09.2014 №611, п. 11а

³⁸ Источник информации: Все о недвижимости: http://nedvigovka.ru/is/5_2.htm. Дата публикации не указана.

10.1.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации³⁹

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер

ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла норм (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь

это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной

активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом

³⁹ Официальный сайт Министерства Экономического развития http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7/econ_picture_171204_fin.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7

окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Производственная активность

Таблица 13 Показатели производственной активности

| | 11м17 | ноя.17 | окт.17 | 3кв17 | сен.17 | 2кв17 | 1кв17 | 2016 |
|---|-------|--------|--------|-------|--------|-------|-------|------|
| Промышленное производство | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,2 | -3,6 | 0,0 | 1,4 | 0,9 | 3,8 | 0,1 | 1,3 |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | - | -1,6 | -0,3 | - | -0,1 | - | - | - |
| Добыча полезных ископаемых | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,2 | -1,0 | -0,1 | 2,3 | -0,1 | 4,8 | 1,2 | 2,7 |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | - | -0,6 | 0,0 | - | -1,9 | - | - | - |
| Обрабатывающие производства | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,4 | -4,7 | 0,1 | 0,4 | 1,1 | 3,2 | -0,8 | 0,5 |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | - | -2,3 | 0,3 | - | -0,9 | - | - | - |
| Обеспечение эл/энергией, газом и паром | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,6 | -6,4 | -2,1 | 0,2 | -0,1 | 3,6 | 1,3 | 1,7 |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | - | -0,9 | -1,6 | - | -0,8 | - | - | - |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -2,7 | -5,7 | -1,0 | -3,7 | -3,6 | 1,0 | -5,1 | -0,8 |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | - | -4,9 | 3,7 | - | -0,6 | - | - | - |

Рынок труда

Темпы роста заработной платы вновь обновили максимум с начала цикла роста во 2кв16.

По предварительной оценке, рост реальных заработных плат в ноябре, как и в октябре, составил 5,4 % г/г. Увеличение темпов роста по сравнению с 3кв17 (3,1 % г/г) обусловлено как улучшением динамики номинальных заработных плат, так и рекордными показателями инфляции, которая с октября опустилась ниже 3 % в годовом выражении.

Росту заработных плат способствует ситуация на рынке труда. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре практически не изменилась по сравнению с октябрем и составила 72 278 тыс. человек. При этом численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 35,4 тыс. чел., до 3 904 тыс. человек. В результате уровень безработицы в ноябре продолжил снижаться и достиг 5,1 % SA от рабочей силы (5,2 % SA в октябре).

Как и ожидалось, в конце года ускорился рост оплаты труда в социальном секторе. С сентября наблюдается увеличение темпов роста заработной платы в отраслях, условно относящихся к социальному сектору (образование, здравоохранение, культура). Это связано с повышением заработной платы отдельным категориям работников, для оплаты труда которых установлены целевые показатели на федеральном уровне (медицинские работники,

научные сотрудники, преподаватели высших учебных заведений)

Таблица 14 Показатели рынка труда

| | 11м17 | ноя.17 | окт.17 | 3кв17 | сен.17 | 2кв17 | 1кв17 | 2016 | 2015 |
|--|-------|--------|--------|-------|--------|-------|-------|------|------|
| Реальная заработная плата | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,2 | 5,4 | 5,4 | 3,1 | 4,3 | 3,4 | 1,8 | 0,8 | -9,0 |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | | 0,6 | 0,6 | | 1,0 | | | | |
| Номинальная заработная плата | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 7,1 | 8,0 | 8,3 | 6,6 | 7,4 | 7,7 | 6,5 | 7,9 | 5,1 |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | | 0,7 | 1,0 | | 1,2 | | | | |
| Реальные располагаемые доходы | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,4 | -0,3 | -1,7 | -0,8 | -0,4 | -2,9 | -0,6 | -5,8 | -3,2 |
| в % к предыдущему месяцу (SA) | | 0,3 | -1,2 | | 1,3 | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости | -0,7 | 0,0 | -1,9 | -0,8 | -0,1 | -2,2 | 1,4 | -4,8 | -1,2 |

Таблица 15 Продолжение таблицы

| | 11м17 | ноя.17 | окт.17 | 3кв17 | сен.17 | 2кв17 | 1кв17 | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|-------|
| Численность рабочей силы | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,7 | -0,6 | -0,3 | -1,0 | -0,6 | -0,9 | -0,3 | 0,1 | 0,0 |
| млн. чел. (SA) | 76,1 | 76,2 | 76,2 | - | 76,2 | - | - | | |
| Численность занятых | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,3 | -0,4 | 0,0 | -0,8 | -0,4 | -0,5 | 0,1 | 0,1 | -0,4 |
| млн. чел. (SA) | 72,1 | 72,3 | 72,3 | - | 72,1 | - | - | | |
| Численность безработных | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -6,6 | -5,5 | -5,9 | -5,5 | -5,0 | -8,9 | -6,0 | -0,5 | 7,4 |
| млн. чел. (SA) | 4,0 | 3,9 | 3,9 | - | 4,0 | - | - | | |
| Уровень занятости | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15-72 (SA) | 65,5 | 65,6 | 65,6 | 65,3 | 65,5 | 65,3 | 65,6 | 65,7 | 65,3 |
| Уровень безработицы | | | | | | | | | |
| в % к рабочей силе /SA | 5,2/5,2 | 5,1/5,1 | 5,1/5,2 | 5,0/5,3 | 5,0/5,3 | 5,2/5,3 | 5,6/5,2 | 5,5/- | 5,6/- |

Инфляция

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до

конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

В декабре потребительская инфляция ускорилась в помесечном выражении под влиянием роста цен на продовольственные товары и бензин. Цены на плодоовощную продукцию и на остальное продовольствие в декабре увеличились по отношению к предыдущему месяцу (с поправкой на сезонность) после дефляции в ноябре. В условиях сохранения высоких цен на нефть в декабре подорожал бензин (на 1,4 % м/м по сравнению с 0,4 % м/м в ноябре). В результате месячный темп роста потребительских цен увеличился до 0,4 % м/м в декабре (0,2 % м/м в ноябре и октябре), с устранением сезонности – до 0,3 % м/м SA (0,1 % м/м SA в ноябре и октябре). Вместе с тем динамика показателей инфляции, очищенных от волатильных компонентов, свидетельствует о сохранении пониженного инфляционного давления в российской экономике. Монетарная инфляция в помесечном выражении с коррекцией на сезонность в декабре сохранилась на уровне ноября (0,2 % м/м SA). Годовые темпы монетарной инфляции также не изменились (2,6 % г/г, 2,7 % м/м SAAR) и остаются существенно ниже целевого ориентира Банка России (4 %). Последний раз этот показатель превысил целевой уровень в 4% в октябре 2016 года. В январе, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в терминах последовательных приростов составит 0,4–0,5 % м/м, в годовом выражении – 2,3–2,5 % г/г.

Таким образом, экономическая динамика в 2018 году будет характеризоваться следующими тенденциями:

- 1) инфляция при условии отсутствия негативных погодных шоков весь год будет находиться ниже отметки в 4 %;
- 2) экономика продемонстрирует ускорение темпов экономического роста, которые сохранятся на уровне около 2 %;
- 3) федеральный бюджет закончит 2018 год с профицитом около 1% ВВП;
- 4) Фонд национального благосостояния прибавит около 50 млрд. долл. США.

10.1.2 Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области⁴⁰

Оценка уровня социально–экономического развития ОМСУ по итогам I полугодия 2017 года



Рисунок 10

В Нижегородской области объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах по итогам января-ноября 2017 года составил 1047,2 млрд рублей. По данному показателю наш регион занял 2-е место в Приволжском федеральном округе.

Значительный объем отгрузки продукции наблюдался:

- в металлургическом производстве (141,3 млрд рублей) – 1 место в ПФО;
- в производстве автотранспортных средств (134,4 млрд рублей) – 3 место в ПФО;
- в производстве пищевых продуктов (73,5 млрд рублей) – 2 место в ПФО;
- в производстве электронных и оптических изделий (55,5 млрд рублей) – 1 место в ПФО;
- в судо- и самолетостроении (42,0 млрд рублей) – 2 место в ПФО.

Индекс производства в обработке по итогам 11 месяцев 2017 года (к соответствующему периоду 2016 года) составил 105,0%. По данному показателю Нижегородская область является лидером среди сопоставимых по масштабам экономики регионов ПФО (Республик Татарстан и Башкортостан, Самарской области и Пермского края).

По объему продукции обрабатывающих производств (934,5 млрд рублей) Нижегородская область занимает 2 место среди регионов ПФО (после Республики Татарстан – 1235,1 млрд рублей).

По обороту розничной торговли (577,5 млрд рублей) и объему платных услуг населению (138 млрд рублей) регион находится на 3 месте в ПФО, а по темпам их роста (103% и 100,9%) – на 3

⁴⁰ Источник информации: <https://minec.government-nnov.ru/?id=120590>; <https://minec.government-nnov.ru/?id=119715>; <https://minec.government-nnov.ru/?id=119885>;

и 4 местах соответственно.

По темпу роста ввода в действие жилых домов (113,4%) и индексу физического объема инвестиций в основной капитал* (108,2%) Нижегородская область занимает 2 место в округе.

По уровню среднедушевых денежных доходов* (29823,6 рублей) регион остается на 2 месте среди регионов ПФО, а по соотношению среднедушевых денежных доходов и стоимости минимального набора продуктов питания** (8,3 раза) – на 3 месте.

Следует отметить, что область сохраняет свое лидерство по минимальному уровню безработицы (0,4%), уровень которой в 2 раза ниже, чем в среднем по ПФО.

Итоги социального развития Нижегородской области за январь-ноябрь 2017 года

По итогам 11 месяцев 2017 года среднедушевые денежные доходы населения Нижегородской области составили 29,8 тыс. рублей в месяц, что всего на 1,6% ниже среднероссийского значения (30,2 тыс. рублей).

Среднемесячная заработная плата одного работника по итогам 10 месяцев 2017 года составила 29,4 тыс. рублей и была в действующих ценах на 7,6% выше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

По размеру среднедушевых денежных доходов населения наш регион занимает 2 место в ПФО и 20 место в РФ, а по отношению среднедушевых денежных доходов к стоимости минимального набора продуктов питания — 3 место в ПФО и 15 место в РФ (8,6 раза за январь-сентябрь 2017 года).

Выводы. На дату оценки, общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки стабильная и положительная, что свидетельствует о том, что на стоимость недвижимости не будут в значительной степени влиять политические и социально-экономические факторы.

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ⁴¹

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 подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок

⁴¹ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 116

можно разделить на пять сегментов:

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

В зависимости от класса недвижимости, рынок недвижимости можно распределить⁴²:

Таблица 16 Краткая классификация офисной недвижимости

| Офисные помещения | | | | | | | | | |
|-------------------|--|--|---|--|---|--|---|---|---|
| № п/п | Характеристик а | Классы | | | | | | | |
| | | А | | В | | С | | D | |
| 1 | Местоположение, транспортная доступность | центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных | 5 | районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, удобным | 4 | удаленные районы; окраина; неудобный подъезд | 3 | в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов | 2 |

⁴² Материалы сайта Оценщик.ру - Все для оценки и для оценщика :<http://www.ocenchik.ru/docs/163.htm>. Дата публикации отсутствует

| | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|---|---|--|---|---|---|---|---|
| | | магистральных и площадях удобным подъездом | | подъездом | | | | | |
| 2 | Состояние | новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии | 5 | срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии | 4 | устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии | 3 | изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта | 2 |
| 3 | Конструктивно-планировочные решения | высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10% | 5 | помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20% | 4 | высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания | 3 | размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах | 2 |
| 4 | Парковка | подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание | 5 | организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки | 4 | недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд | 3 | отсутствие парковки | 2 |
| 5 | Инфраструктура | развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха | 5 | недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию | 4 | недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха | 3 | отсутствие инфраструктуры | 2 |
| | Интервал класса | 20-25 | | 16-19 | | 12-15 | | 8-12 | |

Таблица 17 Краткая классификация торговой недвижимости

| Торговые помещения | | | | | | | | | |
|--------------------|--|--|---|--|---|---|---|--------------------------------------|---|
| № п/п | Характеристика | Классы | | | | | | | |
| | | А | | В | | С | | D | |
| 1 | Местоположение, транспортная доступность | на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом | 5 | на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом | 4 | на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом | 3 | внутри микрорайона, двора | 2 |
| 2 | Качество отделки | новое строительство; высококачественная отделка | 5 | недавний срок постройки, улучшенная отделка | 4 | срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт | 3 | бывший жилой фонд стандартный ремонт | 2 |
| 3 | Состояние | в отличном состоянии | 5 | в отличном или хорошем состоянии | 4 | в хорошем или удовлетворительном состоянии | 3 | требует ремонта | 2 |
| 4 | Парковка | подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание | 5 | организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки | 4 | недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке | 3 | стесненность, неудобный подъезд | 2 |
| 5 | Наличие концепции здания | единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке | 5 | несколько крупных собственников в здания, наличие «якорных арендаторов» | 4 | несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества | 3 | отсутствие концепции здания | 2 |
| | Интервал класса | 20-25 | | 16-19 | | 12-15 | | 8-12 | |

Таблица 18 Краткая классификация складской недвижимости

| Складские помещения | | | | | | | | | |
|---------------------|--|--|---|---|---|--|---|--|---|
| № п/п | Характеристика | Классы | | | | | | | |
| | | А | | В | | С | | D | |
| 1 | Местоположение, транспортная доступность | удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом | 5 | хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом | 4 | с недостатками в расположении, с неудобным подъездом | 3 | расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП | 2 |
| 2 | Прилегающая территория | огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка | 5 | огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки | 4 | охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин | 3 | устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории | 2 |
| 3 | Конструктивно-планировочные решения | высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м | 5 | высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м | 4 | высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа | 3 | здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотопливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки | 2 |
| 4 | Состояние | новое строительство, | 5 | построенное не ранее 1990г. или | 4 | построенное до 1985г. или реконструированное | 3 | старой постройки, в удовлетворительном | 2 |

| | | качественная отделка в отличном состоянии | | реконструированное в отличном или хорошем состоянии | | нное в хорошем или удовлетворительном состоянии | | ьном состоянии или требующее ремонта | |
|---|---------------------------|---|---|---|---|--|---|--|---|
| 5 | Инженерные системы здания | современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников | 5 | современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение) | 4 | устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение) | 3 | устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем | 2 |
| | Интервал класса | 20-25 | | 16-19 | | 12-15 | | 8-12 | |

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Фактическое использование объекта оценки – не используется.

Коммуникации - Электроснабжение / отопление центральное / водоснабжение / канализация

Адрес (местонахождение) объекта - г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А

Вывод: Объект оценки расположен в жилом здании с помещениями коммерческого назначения, местоположение которого характеризуется активным рынком недвижимости. Предполагается использование объекта оценки для размещения помещения свободного назначения (общепит, торгово-офисное, услуги и пр.). Сегмент рынка: торгово-офисная недвижимость.

10.3 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 ЦЕН⁴³

Данный аналитический обзор предоставлен АН Триумф⁴⁴

Предложение

В 3 квартале 2017 года число объектов коммерческой недвижимости, предлагаемых к аренде в Нижнем Новгороде снизилось на 7,6% по сравнению с предыдущим кварталом. Наиболее заметно сократилось число производственно-складских объектов (на 11,9%), тогда как число помещений формата street retail сократилось всего на 2,8%. По состоянию на 1 октября 2017 года в структуре предложения коммерческой недвижимости более половины (52%) составляют офисные помещения, за ними следуют объекты street retail — за 3 месяца их доля выросла до 32%. На индустриальную недвижимость приходится 16% предложений об аренде.

Распределение предложения по сегментам



Рисунок 11 Распределение предложения по сегментам

Street retail

Большинство объектов формата street retail, представленных на нижегородском рынке, расположено в Верхней части города (59%), в том числе 35% - в Нижегородском районе. Вторую позицию занимает Советский район с показателем 17%. На третьем месте Автозаводский район, его удельный вес в общем объеме предложения равен 13%. 38% торговых помещений имеет площадь не более 100 кв. м. Магазины и бутики площадью от 100 до 250 кв. м составляют 33% предложения. На крупногабаритные помещения площадью более 500 кв. м приходится 13% от общего числа объектов. Средняя площадь помещений формата street retail в 3 квартале 2017 года

⁴³ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11в

⁴⁴ <http://triumfn.ru/>, Рынок недвижимости Нижнего Новгорода:итоги 3 квартала 2017 года

выросла на 10 кв. м и составила 140 кв. м.



Рисунок 12 Распределение предложения по районам

Офисная недвижимость

На рынке офисных помещений наиболее широко представлена Верхняя часть города — на нее приходится 70% от общего числа объектов, в том числе 45% офисов расположены в Нижегородском районе. На Советский район приходится 17% офисов. Удельный вес каждого из других районов не превышает 9%. Площадь 46% помещений составляет до 100 кв. м, за 3 месяца их доля снизилась на 6 п.п. Тогда как доля помещений площадью от 100 до 250 кв. м выросла на 2 п.п. до уровня в 29%. Увеличился и удельный вес помещений площадью от 250 до 500 кв. м — с 10% до 13%. Эта тенденция нашла отражение и в росте средней площади предлагаемых в аренду офисов в Нижнем Новгороде. По состоянию на 1 октября она оставила 116 кв. м, что на 22 кв. м выше, чем во 2 квартале.



Рисунок 13 Распределение предложения по районам

Склады и производство

Для рынка индустриальной недвижимости характерна обратная сегментам фosiной и торговой недвижимости ситуация — здесь на Верхнюю часть города приходится лишь треть предложения (33%). В Нижней части города наиболее представлены Сормовский (21%) и Канавинский (17% объектов) районы. Около трети предложения (32%) составляют небольшие производственно-складские объекты площадью до 250 кв м. На более крупные склады площадью более 500 кв. м приходится 46% предложения. По состоянию на 1 октября 2017 года средняя площадь производственно- складских помещений в Нижнем Новгороде составляла 400 кв. м. В области это значение в 2,5 раза выше — 1000 кв. м.



Рисунок 14 Распределение предложения по районам

Спрос

Отсутствие новых крупных объектов на рынке коммерческой недвижимости при условии возросшей активности арендаторов привело в 3 квартале 2017 года к сокращению объемов предложения и снижению уровня вакантности помещений. В сегменте street retail он составляет около 30%, для офисов — около 25%, а в сегменте индустриальной недвижимости равен 30%. Наибольшим спросом в минувшем квартале пользовались у арендаторов офисные помещения — на них приходилось более половины запросов (52%). Доля торговых помещений формата street retail в 3 квартале снизилась с 39 до 28%, а складов — с 24% до 20%.

В сегменте street retail наибольшую активности проявляют продуктовые операторы. Самыми востребованными помещениями для них являются объекты площадью до 200 кв. м. Стабильный спрос формируют и заведения общественного питания, причем эксперты отмечают рост числа новых заведений с более высоким средним чеком.

В целом по сегменту 2/3 запросов арендаторов приходилось на помещения площадью до 100 кв. м, расположенные в Верхней части города. Рынок офисных помещений в Нижнем Новгороде также не пополнился новыми объектами. При этом интерес со стороны арендаторов к этому сегменту заметно вырос, офисный рынок постепенно восстанавливается. Наибольшим спросом в 3 квартале 2017 года пользовались недорогие офисы класса В и С. Что касается наиболее востребованного размера офисов, то 42% арендаторов интересовали помещения площадью от 100 до 250 кв. м.

Спрос на рынке производственно- складской недвижимости в 3 квартале 2017 года оставался стабильным.

Традиционно наиболее высокую активность в этом сегменте проявляют ритейлеры (более 50% в структуре спроса), дистрибьюторские и производственные компании (15-20%). Более половины арендаторов (58%) интересовали помещения площадью более 500 кв. м. Основные требования к помещениям: ровный пол, потолки

не менее 6 м, наличие автотрампы. На рынке инвестиций в коммерческую недвижимость в 3 квартале 2017 года позитивные настроения были несколько «смазаны» опасениями инвесторов вследствие нестабильности в банковском секторе.

В целом за 9 месяцев 2017 года по данным Colliers International объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 2,7 млрд. долл. Наибольшее число сделок было заключено в сегменте торговой недвижимости (37%). На офисы пришелся 31% спроса. Необходимо отметить, что на Москву и Санкт-Петербург суммарно пришлось 93% от общего объема сделок, тогда как на регионы — всего 7%. Согласно прогнозу Colliers International по итогам 2017 года общий объем инвестиционных сделок составит около 4,5 млрд. долл. Что касается Нижнего Новгорода, то здесь в 3 квартале 2017 года был зафиксирован рост числа запросов на покупку коммерческой недвижимости на 22% по сравнению с предыдущим кварталом. При этом соотношение интереса покупателей к различным сегментам рынка близко к общероссийскому: 38% запросов приходилось на торговые помещения, 31% - на офисную недвижимость.

Ценовые характеристики

Как и ожидалось, в 3 квартале 2017 года на рынке коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода продолжилось оживление. Рост ставок арендных ставок был зафиксирован в сегменте торговой и складской недвижимости, коммерческие условия для аренды офисных помещений не изменились.

Street retail

Вслед за ростом спроса со стороны потенциальных арендаторов стали расти и street retail. В 3 квартале 2017 года средняя ставка увеличилась на 2,9%, составив 691 руб. за 1 кв. м. Растет и число помещений, предлагаемых к аренде по ставке от 500 до 750 руб. - в настоящее время оно составляет 31%. Почти четверть от общего числа помещений формата street retail приходится на объекты со ставкой от 750 до 1000 руб. По районам города рост стоимости аренды происходил неравномерно: наибольшее увеличение было зафиксировано в Ленинском, Приокском и Сормовском районах. Тем не менее, Нижегородский район по-прежнему остается самым дорогим с точки зрения аренды торговой недвижимости. Средняя арендная ставка здесь составляет 750 руб. за 1 кв. м.

За ним следуют Автозаводский и Приокский районы с показателями 714 руб. за 1 кв. м и 711 руб. за 1 кв. м, соответственно. Дешевле всего торговые помещения можно арендовать в Московском районе (511 руб. за 1 кв. м). Стоимость покупки помещений формата street retail в 3 квартале также выросла и составила 70 295 руб. Прирост составил 3,9%. Доходность объектов street retail, за истекшие 3 месяца незначительно снизилась с 11,9% до 11,8%. Средний срок возврата инвестиций составляет 8,5 лет.



Рисунок 15 Стоимость аренды кв.м. по районам

Офисная недвижимость

Итоги 3 квартала 2017 года свидетельствуют о продолжающейся стабилизации на рынке офисной недвижимости. Арендная ставка за 3 месяца практически не изменилась, составив 561 руб. за 1 кв. При этом доля помещений, предлагающихся по ставкам от 500 до 750 руб. выросла на 2 п.п. До уровня в 44%. Стоимость аренды по районам города изменялась разнонаправленно: в Ленинском и Автозаводском районах был отмечен рост, в Московском и Советском, напротив, снижение.



Рисунок 16 Стоимость аренды 1 кв.м. по районам, руб.

Однако, в целом, ситуация не изменилась: самые дорогие офисы предлагаются в Нижегородском районе (в среднем, по 600 руб. за 1 кв.м), а самые дешевые можно арендовать в Московском районе (в среднем, 466 руб. за 1 кв. м). Приобрести 1 кв. м офисных помещений можно за 66 250 руб. Таким образом, доходность офисной недвижимости составляет 10,2%, а срок окупаемости — 9,8 года.

Склады и производство

В 3 квартале 2017 года был зафиксирован скачок арендных ставок на рынке производственно-складской недвижимости — за 3 месяца они выросли на 5,5% до уровня в 249 руб. за 1 кв. м. При этом ставки зависят от класса помещений: для объектов класса А они составляют от 265 руб. за 1 кв. м, для класса В — от 190 руб. В Нижнем Новгороде 60% помещений предлагаются по ставке от 100 до 250 кв. м. В области индустриальная недвижимость значительно дешевле — средняя ставка аренды здесь равна 150 руб. за 1 кв. м. Однако, за последние 3 месяца она выросла на 30 руб.

Самые дорогие склады расположены в Верхней части города — Нижегородском и Советском районах (в среднем, 300 руб. за 1 кв. м). Самые бюджетные помещения находятся в Сормовском районе (200 руб. за 1 кв. м). Несмотря на рост арендных ставок, средняя стоимость покупки производственно-складской недвижимости в 3 квартале снизилась на 5,2% и составила 18 960 руб. В области она не превышает 14 400 руб. Благодаря снижению стоимости покупки складской недвижимости и росту арендных ставок, доходность индустриальной недвижимости в 3 квартале выросла с 14,2% до 15,8%, а срок окупаемости сократился до 6,3 года.

Стоимость аренды 1 кв. м по районам, руб.



Рисунок 17

Тенденции и прогнозы

Наметившаяся в конце I полугодия 2017 года тенденция к оживлению на рынке коммерческой недвижимости в 3 квартале получила свое развитие. Рост спроса способствовал сокращению уровня вакантности коммерческих помещений, а также повышению средних арендных ставок. В сегменте торговых помещений street retail прогнозируется дальнейшее снижение доли незанятых помещений на 2-3% до конца года. Сокращению свободных площадей будут способствовать продуктовые операторы, а также операторы общественного питания. Арендные ставки в сегменте street retail в 4 квартале 2017 года могут достигнуть 700 руб. за 1 кв. м. На рынке офисных помещений Нижнего Новгорода до конца года также прогнозируется рост спроса, поскольку 4 квартал стабильно всегда характеризуется высокой активностью в части заключения сделок по аренде и покупке офисов.

Ставки аренды при этом могут вырасти на 1-2% до уровня в 570 руб. за 1 кв. м. На рынке складской недвижимости ввод новых объектов ожидается лишь в 2018 году — к июню должна быть сдана первая очередь торгово-логистического парка на Московском шоссе. До конца 2017 года и предложение, и спрос, вероятнее всего, будут стабильны. Доля вакантных объектов до конца года, вероятнее всего, не изменится, а арендные ставки сохранятся на уровне 240-250 руб. за 1 кв.м.

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 на дату оценки из сегмента рынка, к которому относится объект недвижимости, права на который оцениваются

Оценщиком был произведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект недвижимости, на дату оценки.

Для анализ рынка была использована информация интернет-сайта:
<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/kanavinski>;
<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/kanavinskiY-raYon>.

На сегодняшний день предложения по продаже и по аренде помещений, расположенных в Канавинском районе г.Н.Новгорода достаточно велико более 100 предложений и по аренде и по продаже, Оценщик для дальнейшего анализа цен / арендных ставок в ниже приведенных таблицах приводит лишь часть объявлений о продаже и аренде помещений.

Таблица 19: Информация о продаже помещений в Канавинском районе г. Н. Новгорода (до даты оценки)

| № | Дата | Район города Нижнего Новгорода | Описание объекта недвижимости | Площадь (кв.м) | Цена, руб. | Цена, руб. кв.м. | Источник информации |
|---|------------------|--------------------------------------|---|-------------------|------------|------------------|---|
| 1 | Январь 2018г. | Канавинский район | Нежилое помещение на 1 этаже нового жилого дома, "красная" линия, без отделки, свидетельство о собственности | 172 | 10830000 | 62965,12 | http://www.gipernn.ru/prod/azha-pomescheniy/sh-moskovskoe-id1722807 |
| 2 | Январь 2018г. | Канавинский район | Новый кирпичный. Первый этаж. Нежилое помещение 100м2. Район густонаселенный, место проходное, красная линия. Помещение с черновой отделкой. Потолки 2, 8 м. Отдельный вход. Возможность перепланировки. Звоните! Показываю в удобное для Вас, светлое время суток. Чистая продажа. Рядом улицы Карла Маркса, Пролетарская, Волжская набережная, Мещерский бульвар. Подойдет под магазин, услуги, детский или учебный центр и др. Есть место для рекламы. | 100 | 6300000 | 63000 | http://www.gipernn.ru/prod/azha-pomescheniy/ul-proletarskaya-id2080663 |
| 3 | Январь 2018г. | Канавинский район | продам офис в 7 Небе на Волжской набережной без отделки универсальное использование | 159 | 12943800 | 81407,55 | http://www.gipernn.ru/prod/azha-pomescheniy/nab-volzhskaya-id2249091 |
| 4 | Январь 2018г. | Канавинский район | Нежилое помещение в новостройке, на 1-ом этаже жилого дома. Черный ключ. Все перегородки не несущие, 2 застекленные лоджии. Дом сдан. Помещение свободного назначения. Идеально под офис, мед. центр, образовательный центр. Отдельный вход. Большая свободная парковка. Продается без торга. | 132,3 | 9300000 | 70294,78 | http://www.gipernn.ru/prod/azha-pomescheniy/ul-proletarskaya-kanavinskiy-r-n-id2281282 |
| 5 | Январь 2018г. | Канавинский район | Коммерческое помещение свободного назначения, с ремонтом, красная линия, 20 квт мощность. Отдельный вход, парковочная зона. | 124 | 9600000 | 77419,35 | http://www.gipernn.ru/prod/azha-pomescheniy/ul-karla-marlsa-id2334696 |
| 6 | Январь | Канавинский | Продается помещение Совнаркомовская д. 32 | 68 | 5100000 | 75000 | http://www.gipernn.ru/prod |

| | | | | | | | |
|----|---------------|-------------------|--|------|----------|----------|---|
| | 2018г. | район | первый этаж , отдельный вход 68, 1м, под банк , салон красоты, магазин, офис, и т. д. | | | | azha-pomescheniy/ul-sovnarkomovskaya-id2377720 |
| 7 | Январь 2018г. | Канавинский район | Торгово-офисное помещение в жилом доме на Волжской набережной. Отдельный вход, 1 этаж. Хороший офисный ремонт, пожарная и охранная сигнализация, с/узел. Скоро будет дорога к 7 Небу и помещение станет на красной линии. Помещение уже с арендатором: свадебный салон. | 45 | 4000000 | 88888,89 | http://www.gipernn.ru/prod/azha-pomescheniy/nab-volzhsкая-id2333974 |
| 8 | Январь 2018г. | Канавинский район | родается офисное помещение 243 м2, 2 отдельных входа, хороший ремонт. Подойдет под медицинский центр, частную школу, садик. Есть арендаторы. | 243 | 13500000 | 55555,56 | http://www.gipernn.ru/prod/azha-pomescheniy/bul-meshhershkiy-id1432734 |
| 9 | Январь 2018г. | Канавинский район | м/р 7 небо, красная лин., проходное место. | 64,5 | 4970000 | 77054,26 | http://www.gipernn.ru/prod/azha-pomescheniy/nab-volzhsкая-id2210461 |
| 10 | Январь 2018г. | Канавинский район | Продам торговое помещение на первом этаже в большом жилом массиве. Два отдельных входа. 10 квт. электроэнергии. Есть арендаторы. Хорошая окупаемость. | 95 | 7600000 | 80000 | http://www.gipernn.ru/prod/azha-pomescheniy/ul-sergeya-akimova-id2245830 |
| 11 | Январь 2018г. | Канавинский район | Административное здание, 2 этажа, отдельный вход, 80 Квт, парковка. На первом этаже здания расположена сауна (2 номера). В каждом номере теплый бассейн с системой фильтрации, гостиная с диваном и ТВ. Парная из липы. В номерах музыкальный автомат с караоке и отдельная комната отдыха. Бар, ресепшен. На 2-ом этаже- кабинетная система, идет ремонт под обустройство гостиничных номеров. Все стены второго этажа не несущие, есть возможность перепланировки, перекрытия бетон, поэтому можно использовать этаж для увеличения номеров сауны или открыть большой хамам. | 349 | 20000000 | 57306,59 | http://www.gipernn.ru/prod/azha-pomescheniy/ul-gordeevskaya-id2342404 |

| | | | | | | | |
|---|---------------|-------------------|--|----|---------|--------------|---|
| | | | Крыша здания скатная, с возможностью утепления и использования ее, как мансардного этажа. .Располагается здание, совсем близко от Московского вокзала и других благ цивилизации (торговые центры, рестораны и т. д.), но на небольшой тихой улице, в стороне от городской суеты. Отличная транспортная доступность, в двух минутах остановки любого вида общественного транспорта, включая метро. | | | | |
| 12 | Январь 2018г. | Канавинский район | Помещение по красной линии шоссе. Первый этаж, витрины, парковка. | 86 | 4600000 | 53488,37 | http://www.gipernn.ru/prod/azha-pomescheniy/sh-moskovskoe-id2228085 |
| Минимальное значение, руб. кв.м. | | | | | | 53488 | |
| Максимальное значение, руб. кв.м. | | | | | | 88889 | |
| Средневзвешенное значение, руб. кв.м. (округленно) | | | | | | 70198 | |

Из представленной таблицы видим, что диапазон цен на объекты торгово-офисного назначения, расположенные в Канавинском районе города Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет от 53488 до 88889 руб./кв.м., среднее значение в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода - 70198 руб./кв.м.

Таблица 20: Информация об аренде помещений в Канавинском районе г. Н. Новгорода (до даты оценки)

| № | Дата | Район города Нижнего Новгорода | Описание объекта недвижимости | Площадь (кв.м) | Цена, руб./месяц | Цена, руб. кв.м./месяц | Источник информации |
|---|---------------|--------------------------------|---|----------------|------------------|------------------------|---|
| 1 | Январь 2018г. | Канавинский район, | Сдается в аренду помещение свободного назначения, площадью 46, 9 кв. м, с отдельным входом на 1-ом этаже 17-ти этажного жилого дома на Волжской набережной. Дом | 46,9 | 40000 | 853 | http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/nab-volzhsкая-id2379291 |

| | | | | | | | |
|---|---------------|------------------------------------|---|------|-------|-----|---|
| | | наб. Волжская, 25 | расположен рядом с ТРЦ «Седьмое небо», недалеко новый футбольный стадион, где пройдет ЧМ по футболу, удобный подход и подъезд. Помещение однообъемное, имеется санузел + темная комната, пять окон с решетками, возможность установки внешней рекламы большого формата. Подходит под различную коммерческую деятельность: торговля, офис, различные услуги, турагентство, интернет-магазин... Стоимость - 40 тысяч руб./месяц, коммунальные услуги оплачиваются отдельно по приборам учета. | | | | |
| 2 | Январь 2018г. | Канавинский район, ул. Есенина | Аренда непродуктового магазина, Канавинский район, ул. Сергея Есенина, 1 этаж, красная линия, 4 помещения, отдельный вход, высота потолка 2, 7 м, кондиционеры. Рекламное место, парковка перед магазином. Очень проходное место. Подойдет под любой вид деятельности:офис, торговля, услуги населению, представительство и т. д. Без НДС, дополнительно коммунальные платежи. | 101 | 66040 | 654 | http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-sergeya-esenina-id2358689 |
| 3 | Январь 2018г. | Канавинский район, наб.Волжская,21 | Сдается в аренду помещение свободного назначения, площадью 79, 5 м2, с отдельным входом на 1-ом этаже 17-ти этажного жилого дома на Волжской набережной. Дом расположен в 300 м от ТРЦ «Седьмое небо», недалеко новый футбольный стадион, где пройдет ЧМ по футболу, большой пешеходный трафик, удобный подход и подъезд. Помещение однообъемное + санузел, сделан ремонт, потолки Армстронг, на полу плитка керамогранит, сдается без мебели, возможность установки внешней рекламы большого формата. Подходит под различную коммерческую деятельность: торговля (без алкоголя), аптека, офис, различные услуги, турагентство, интернет-магазин... Стоимость аренды 55 тысяч руб./месяц + коммунальные услуги. | 79,5 | 55000 | 692 | http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/nab-volzhsкая-id2382042 |
| 4 | Январь 2018г. | Канавинский | Торгово-офисное помещение 87, 1 кв. м, в новом жилом комплексе Седьмое небо , 1й этаж, отдельный вход, высота | 87,1 | 60970 | 700 | http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-karla-marкса |

| | | | | | | | |
|---|---------------|---|---|-----|--------|------|---|
| | | район, ул. Карла Маркса, 43 | потолка 3м, свежий ремонт. Дополнительно оплачиваются комм. платежи | | | | id2205068 |
| 5 | Январь 2018г. | Канавинский район, Наб.Волжская, 12 | <p>Помещение расположено на проездной дороге между микрорайоном "Седьмое Небо" и Микрорайоном немецкой застройки.</p> <p>Кроме того, помещение расположено в окружении большого жилого массива.</p> <p>Рядом остановки общественного транспорта. Заезд напротив "ФОК Мещерский".</p> <p>Адрес: г. Нижний Новгород, ул Волжская набережная, д 12.</p> <p>Рядом расположены магазины "Spa", "Магнит" и "Магнит Косметик", "Детский мир" и другие.</p> <p>Вход в помещение расположен с торца дома (не со стороны подъездов).</p> <p>Возможно демонтировать перегородки, чтобы получить объемный зал.</p> <p>Помещение светлое, с большим количеством окон.</p> <p>Электрическая мощность 15 кВт. Возможно увеличение.</p> <p>Помещение на данный момент в черновой отделке.</p> | 100 | 85000 | 850 | http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/nab-volzhszkaya-id2403693 |
| 6 | Январь 2018г. | Канавинский район, бул.Мещерский | <p>Аренда помещения, Канавинский район, красная линия, 1 этаж, 617 кв. м. 2 отдельных входа, высота потолка 3 м, большие витражные окна, входная группа, 40 кВт, состоит из зал 200 кв. м., 4-х больших кабинетов, подсобных помещений, 2-х с/у. Большое рекламное место по фасаду здания, телефон, интернет, напротив остановка общественного транспорта, так же рядом т/ц МЕТРО и большое количество магазинов различных групп товаров. Без НДС, дополнительно оплачивается коммунальные платежи (отопление и эл. энергия).</p> | 617 | 617000 | 1000 | http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/b-r-meshherskiy-id2401332 |
| 7 | Январь 2018г. | Канавинский | Аренда торгового помещения в ТЦ Чкалов. Цокольный этаж. Главный вход со стороны улицы Чкалова, запасной со | 335 | 502500 | 1500 | http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-chkalova- |

| | | | | | | | |
|--|---------------|--|---|-------|--------|-------------|---|
| | | район, ул.Чкалова, 1 | стороны здания метрополитена. Высота потолков 3. 1 метра до перекрытия. Электричество, вода ,канализация есть в необходимом объеме. Высокий пешеходный трафик, рядом станции метро, ж/д вокзал. Общая площадь 335 кв. м..Стоимость 502500 руб. | | | | id2338749 |
| 8 | Январь 2018г. | Канавинский район, ул. Сергея Есенина | Аренда торгового помещения на Сергея Есенина. Первый этаж, свой вход. Хороший офисный ремонт. Высота потолков 3 метра. Установлены легкие перегородки, которые при желании легко демонтируются, делая помещение однообъемным. Горячая и холодная вода, кондиционирование, пожарная сигнализация, охрана. Высокий пешеходный трафик, так как помещение расположено в центре спального района на проходной улице. Место под рекламную вывеску. Общая площадь 103 кв. м.. Стоимость 60 000 рублей + коммунальные платежи. | 103 | 60000 | 583 | http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-sergeya-esenina-id2360779 |
| 9 | Январь 2018г. | Канавинский район, бул. Мещерский, 3 к2 | "Красная линия". Два входа. Можно разделить на два помещения. | 321,9 | 225330 | 700 | http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/bul-meshherskiy-id1987045 |
| Минимальное значение, руб. кв.м. | | | | | | 583 | |
| Максимальное значение, руб. кв.м. | | | | | | 1500 | |
| Средневзвешенное значение, руб. кв.м. в месяц | | | | | | 837 | |

Из представленной таблицы видим, что диапазон арендных ставок на объекты торгово-офисного назначения, расположенные в Канавинском районе города Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет от 583 до 1500 руб./кв.м. в месяц, среднее значение в Канавинском районе города - 837 руб./кв.м. в месяц.

10.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ⁴⁵

Срок экспозиции объекта недвижимости⁴⁶

У каждого объекта на рынке недвижимости существуют сроки экспозиции. Срок экспозиции это время от начала публикации объявления до момента совершения сделки.

Высокая ликвидность (до 6 мес) Покупка

Встроенные нежилые помещения

Валовый рентный мультипликатор от 6 до 8.

Офисные и торговые здания площадью до 5 000 – 7 000 кв.м.

Окупаемость от 6 до 8 лет.

Земельные участки под жилищное строительство

Земельные участки под торговые объекты до 5 Га Вблизи жилых массивов, на перекрестках или крупных магистралях

Объекты и земельные участки под сферу развлечений: центр, дешево.

Средняя ликвидность (от 6 до 12 мес) Продажа

Производственно-складские здания площадью до 5 000 кв.м В хорошем техническом состоянии или старые, но дешево

Офисные здания площадью 6 000 – 15 000 кв.м Окупаемость до 7 лет

Торговые центры разной площади, концептуальные или с возможностью быстрой реконцепции. Окупаемость до 7 лет

Здания гостиниц или с возможностью реконструкции под сетевую гостиницу от 150 номеров

Участки под производство до 5 Га до 5 км от КАД с коммуникациями Дешево

Низкая ликвидность (свыше 12 мес) Продажа

Крупные земельные участки с/х и бывшие с/х, в т.ч.

Земли промышленности без дорог и коммуникаций

Земли под все виды малоэтажного строительства

Земли под сельскохозяйственное производство

Производственные комплексы и с/х объекты. Крупные в плохом и среднем техническом состоянии. Специализированные современные в отрыве от бизнеса

Крупные и дорогие объекты коммерческой недвижимости (от 1 млрд) За исключением первоклассных объектов с идеальной концепцией

Несетевые гостиницы

По мнению Оценщика объект недвижимости: нежилое помещение ПЗ общей площадью 131,7 кв.м, этаж: 1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А, имеет высокую ликвидность, срок экспозиции составляет до 6 месяцев.

Ставки доходности рынка

Оценщик проанализировал аналитическую информацию, опубликованную профессиональными участниками рынка недвижимости (ведущими девелоперскими и риелторскими компаниями) на предмет сведений о коэффициенте капитализации для офисно-торговой недвижимости.

Найденная информация представлена в следующей таблице.

⁴⁵ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11г

⁴⁶ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.htm>

Таблица 21 Ставки капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости

| Значение ставки капитализации | Источник информации |
|---|---|
| Ставки капитализации в сегменте офисной недвижимости достигли 10,5%, в торговой недвижимости - 10,0-11,0%, в складской недвижимости 12,0-13,0%. | http://www.knightfrank.ru/news/ |
| Ставки капитализации для московской премиальной недвижимости остаются: на уровне 10% для торгового и офисного сегментов, и 12,5% для складского, в Санкт-Петербурге это 11,5 и 11,25% для офисных и торговых центров соответственно и 13,5% для складских комплексов. | http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/09/19/657574-kakuyu-nedvizhimot-vibirayut-investorikrizis |
| Ставки капитализации составили: офисные здания – 10,50%, торговые центры – 11,00%, складские объекты – 12,75%. | http://cwrussia.ru/netcat_files/93/38/2017_Q1_MarketBeat_RUS_PPT_.pdf |

Как видно из таблицы выше, по мнению крупнейших компаний ставка капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости варьируется от 10% до 11,25% для офисно-торговых объектов и от 12% до 13,5% для складских объектов.

Ценообразующие факторы

В справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.) произведен анализ ценообразующих факторов по степени их влияния на цены офисно-торговых объектов. Авторами приведены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости из группы «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Исходными данными для расчета этих весов послужили результаты ранжирования оценщиками-экспертами этих факторов, представленные в ответах на вопросы анкет.

Таблица 22: Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения⁴⁷

| № | Название фактора | Вес фактора |
|----------|---|--------------------|
| 1 | Местоположение | 0,29 |
| 2 | Расположение относительно красной линии | 0,08 |
| 3 | Общая площадь (фактор масштаба) | 0,08 |
| 4 | Этаж (для встроенных помещений) | 0,06 |
| 5 | Физическое состояние здания | 0,06 |
| 6 | Наличие отдельного входа | 0,06 |
| 7 | Состояние отделки | 0,05 |
| 8 | Концентрация населения в районе нахождения объекта | 0,04 |
| 9 | Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы) | 0,04 |
| 10 | Близость к остановкам общественного транспорта | 0,04 |

⁴⁷ Источник информации: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г., стр. 46

| | | |
|----|---|------|
| 11 | Возможность парковки (для объектов в городах) | 0,04 |
| 12 | Материал стен | 0,04 |
| 13 | Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) | 0,04 |
| 14 | Отношение арендопригодной к общей площади | 0,03 |
| 15 | Площадь земельного участка, относящегося к объекту | 0,04 |

В таблицах/ на рисунках ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁴⁸.

Местоположение

Статус населенного пункта

одинаковыми соотношения цен недвижимости в районных центрах с ценами сходных объектов, находящихся в других населенных пунктах районов, к которым они относятся. Адекватность этой модели подтверждается анализом диспет с результатами экспертного опроса, проводимого в рамках данного проекта.

Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов – аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона в Справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон:

Классификация типовых территориальных зон

Таблица 9

| Типовые зоны в пределах региона | код |
|--|-----|
| Областные центры, столицы республик, города Федерального значения | I |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | II |
| Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | III |
| Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | IV |
| Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.д.) | V |

Обращаем внимание, что при обработке по конкретным городам, в случае, когда их форма данных была недостаточна, соответствующие городу строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Рисунок 18

⁴⁸ Источник информации: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.



Рисунок 19
Местонахождение в пределах города

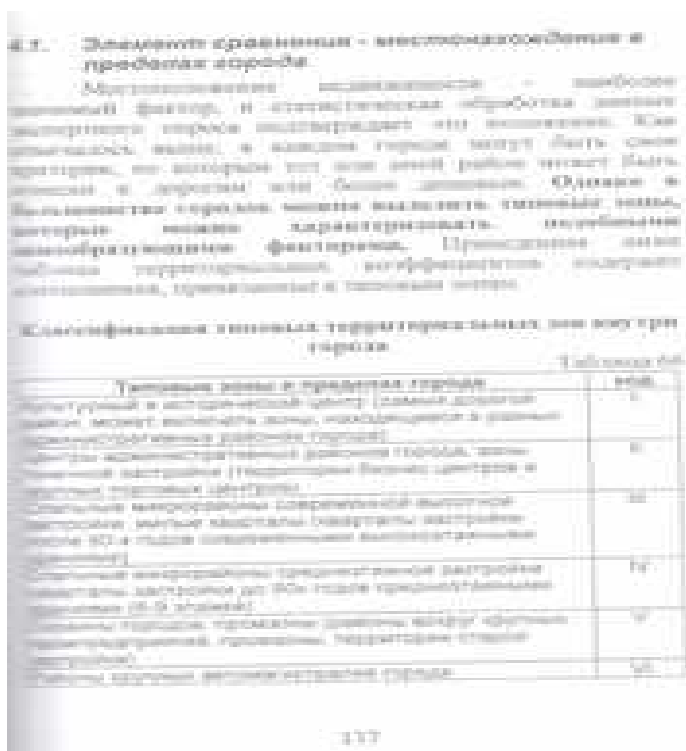


Рисунок 20

Матрицы коэффициентов

Таблица 69

| Группы | аналог | | | | | | |
|---------------|--------|------|------|------|------|------|------|
| | I | II | III | IV | V | VI | |
| Объект оценки | I | 1,00 | 1,15 | 1,25 | 1,35 | 1,61 | 1,35 |
| | II | 0,87 | 1,00 | 1,09 | 1,18 | 1,40 | 1,18 |
| | III | 0,80 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,29 | 1,08 |
| | IV | 0,74 | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 1,19 | 1,00 |
| | V | 0,62 | 0,71 | 0,78 | 0,84 | 1,00 | 0,84 |
| | VI | 0,74 | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 1,19 | 1,00 |

Таблица 70

| Кредитные ставки | аналог | | | | | | |
|------------------|--------|------|------|------|------|------|------|
| | I | II | III | IV | V | VI | |
| Объект оценки | I | 1,00 | 1,15 | 1,25 | 1,35 | 1,54 | 1,35 |
| | II | 0,87 | 1,00 | 1,09 | 1,18 | 1,43 | 1,18 |
| | III | 0,80 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,31 | 1,08 |
| | IV | 0,74 | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 1,21 | 1,00 |
| | V | 0,61 | 0,70 | 0,76 | 0,82 | 1,00 | 0,82 |
| | VI | 0,74 | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 1,21 | 1,00 |

Рисунок 21

Расположение относительно красной линии

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 81

| 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 | 0,82 |

Рисунок 22

Общая площадь (фактор масштаба)

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

| Площадь, кв. м | | Цена | | | | | | | |
|----------------|-----------|--------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | аналог | | | | | | | |
| | | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| Объем здания | <100 | 1,00 | 1,07 | 1,18 | 1,26 | 1,31 | 1,37 | 1,43 | 1,45 |
| | 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,22 | 1,28 | 1,33 | 1,38 |
| | 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,07 | 1,11 | 1,16 | 1,21 | 1,23 |
| | 500-750 | 0,80 | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,14 | 1,18 |
| | 750-1000 | 0,76 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,11 |
| | 1000-1500 | 0,73 | 0,78 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| | 1500-2000 | 0,70 | 0,75 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| | >2000 | 0,69 | 0,74 | 0,81 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 |

Таблица 104

| Площадь, кв. м | | Арендная ставка | | | | | | | |
|----------------|-----------|-----------------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | аналог | | | | | | | |
| | | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| Объем здания | <100 | 1,00 | 1,07 | 1,18 | 1,26 | 1,31 | 1,37 | 1,43 | 1,00 |
| | 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,22 | 1,28 | 1,33 | 0,93 |
| | 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,07 | 1,11 | 1,16 | 1,21 | 0,85 |
| | 500-750 | 0,80 | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,14 | 0,80 |
| | 750-1000 | 0,76 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 0,76 |
| | 1000-1500 | 0,73 | 0,78 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 0,73 |
| | 1500-2000 | 0,70 | 0,75 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 0,70 |
| | >2000 | 0,69 | 0,74 | 0,81 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 0,69 |

Рисунок 23

Этаж (для встроенных помещений)



Рисунок 24

Физическое состояние здания



Рисунок 25

Наличие отдельного входа

входа
Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 123

| 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 |

Рисунок 26

Состояние отделки

Матрицы коэффициентов

Таблица 147

| цены офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
| | | без отделки | требует косметического ремонта | среднее состояние | отделка "люкс" |
| объект оцени | без отделки | 1 | 0,93 | 0,79 | 0,8 |
| | требует косметического ремонта | 1,06 | 1 | 0,85 | 0,8 |
| | среднее состояние | 1,27 | 1,18 | 1 | 0,8 |
| | отделка "люкс" | 1,54 | 1,43 | 1,22 | 1 |

Таблица 148

| арендная ставка офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|--|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
| | | без отделки | требует косметического ремонта | среднее состояние | отделка "люкс" |
| объект оцени | без отделки | 1 | 0,91 | 0,77 | 0,8 |
| | требует косметического ремонта | 1,10 | 1 | 0,85 | 0,8 |
| | среднее состояние | 1,30 | 1,18 | 1 | 0,8 |
| | отделка "люкс" | 1,54 | 1,43 | 1,22 | 1 |

Рисунок 27

Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 89

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом | 0,78 | 0,76 | 0,80 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом | 0,78 | 0,76 | 0,80 |

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 90

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом | 0,78 | 0,70 | 0,86 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом | 0,78 | 0,70 | 0,86 |

Рисунок 28

Близость к остановкам общественного транспорта

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 85.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок | 1,17 | 1,16 | 1,18 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок | 1,17 | 1,16 | 1,19 |

162

Рисунок 29

Возможность парковки (для объектов в городах)

Матрицы коэффициентов

Таблица 98

| Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов | | аналог | | |
|---|----------------|--------------|-----------|----------------|
| | | без парковки | стихийная | организованная |
| объект оценки | без парковки | 1 | 0,89 | 0,60 |
| | стихийная | 1,12 | 1 | 0,60 |
| | организованная | 1,25 | 1,11 | 1 |

Рисунок 30

Материал стен

Матрицы коэффициентов

Таблица 117

| цены офисно-торговых объектов | | аналог | | |
|-------------------------------|---------|--------|---------|--------|
| | | капит. | сэндвич | деревя |
| объект оценки | капит. | 1 | 1,20 | 1,41 |
| | сэндвич | 0,83 | 1 | 1,17 |
| | деревя | 0,71 | 0,88 | 1 |

Таблица 118

| арендные ставки офисно-торговых объектов | | аналог | | |
|--|---------|--------|---------|--------|
| | | капит. | сэндвич | деревя |
| объект оценки | капит. | 1 | 1,15 | 1,32 |
| | сэндвич | 0,87 | 1 | 1,15 |
| | деревя | 0,78 | 0,87 | 1 |

Рисунок 31

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 109

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,89 | 0,88 | 0,90 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,92 | 0,91 | 0,92 |

Рисунок 32

Отношение арендопригодной к общей площади⁴⁹

Таблица 23

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|-----|
| Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта | 0,78 | 0,77 | 0,8 |
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |

⁴⁹ Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

| | | | |
|---|------|------|------|
| Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта | 0,78 | 0,69 | 0,88 |
|---|------|------|------|

Площадь земельного участка, относящегося к объекту⁵⁰

МЕТОДИКА РАСЧЕТА НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНОЙ ДОЛИ ЗЕМЛИ В РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии с принятой моделью рыночная стоимость земельного участка составляет определенную долю α в рыночной стоимости единого объекта недвижимости:

$$C_z = \alpha \times C_{\text{ед.об.}}$$

где α — наиболее вероятная доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

Поскольку данных по продажам участков земли крайне мало, сформировать выборку для определения мультипликатора прямым методом, которую можно было бы признать репрезентативной, не представляется возможным. В этих условиях остается другой путь расчета требуемой доли — через рыночную стоимость единого объекта недвижимости и стоимость замещения. Здесь, однако, при интерпретации результатов следует учитывать очевидные недостатки такого подхода.

Выражение для наиболее вероятной доли стоимости земли в рыночной стоимости единого объекта недвижимости:

$$\alpha = \frac{C_{\text{з.уч.}} - C_{\text{пр.}}}{C_{\text{з.уч.}}}, \quad 0 < \alpha < 1.$$

Если считать, что стоимость земельного участка делится пропорционально площади занимаемых помещений, то на 1 м² суммарной площади всех помещений здания или отдельного помещения приходится участок земли с площадью, равной:

$$\Delta = S_z / S_{\text{об.}} \text{ м}^2.$$

Для помещений в типовых городских строениях можно оценить плотность застройки, определяемую отношением

$$S_z / S_{\text{об.}} = \frac{\Xi}{(1 + K_1)(1 + K_2)},$$

где

Ξ — этажность здания, в котором расположено помещение;

K_1 — отношение технологических площадей здания (стены, подъезды, лестничные клетки) к общей площади здания;

K_2 — отношение площади незастроенной земли, относящейся к зданию, к общей площади здания.

Коэффициент K_1 определяется планировкой здания, а K_2 — плотностью застройки квартала. На основании норм градостроительства города Нижнего Новгорода для типовых застроек K_1 приняли $K_2 = 1,2$.

$$S_z / S_{\text{об.}} = 5.$$

Используя полученные соотношения, можно определить долю в стоимости участка земли, относящегося к одному квадратному метру помещений.

10.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА⁵¹

На основании проведенного анализа рынка объекта оценки были сделаны следующие выводы:

- диапазон цен на объекты торгово-офисного назначения, расположенные в Канавинском районе города Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет от 53488 до 88889 руб./кв.м., среднее значение в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода - 70198 руб./кв.м.
- диапазон арендных ставок на объекты торгово-офисного назначения, расположенные в Канавинском районе города Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет от 583 до 1500 руб./кв.м. в месяц, среднее значение в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода - 837 руб./кв.м. в месяц.
- Основным ценообразующим фактором рассматриваемого сегмента рынка является местоположение.
- Ликвидность объекта оценки определяется Оценщиком как высокая. Средний срок

⁵⁰ <http://inform-ocenka.ru/wp-content/uploads/2016/03/22.pdf>; Вопросы оценки №2 2003 г.

⁵¹ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11д

экспозиции составляет до 6 месяцев.

11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке⁵²

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов⁵³

Расчетные методы для оценки объекта недвижимости (оценка права собственности)

Для оценки недвижимости, Оценщик использовал следующие подходы:

Сравнительный подход

Метод моделирования рыночного ценообразования требует большого количества объектов сравнения и в данном случае не может быть применен ввиду отсутствия на рынке такого количества объектов сравнения. Метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он лишь в массовой оценке для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества). Метод в данном случае не применяется.

Метод сравнения продаж.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик использовал и данные о сделках купли-продажи объектов (в виду их отсутствия), сходных с оцениваемым, и цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Объекты сравнения должны территориально располагаться в одной оценочной зоне, характеризующейся равенством коэффициента градостроительной ценности, транспортной удаленностью от культурных, деловых центров и экологическими условиями.

Доходный подход

Метод прямой капитализации. Применение данного метода обусловлено тем, что оцениваемый объект недвижимого имущества способен генерировать доходы, стабильные по времени, не требует на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. В этом методе для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации, полученный методом рыночной экстракции на основе анализа данных о коэффициентах капитализации активов, аналогичных оцениваемому активу. Оцениваемый объект соответствует требованиям данного метода, поэтому в настоящей оценке применяется именно этот метод.

Метод дисконтирования денежных потоков не применяется. Метод дисконтированных денежных потоков применяется в том случае, когда объект недвижимости требует значительных и длительных по времени вложений средств в капремонт или реконструкцию, потоки доходов прогнозируются как регулярно изменяющиеся.

Метод применим к развивающимся объектам доходной недвижимости. Также надо иметь в виду, что для использования этого метода необходимо иметь достоверную и достаточную информацию о прогнозируемых потоках. У оценщика такая информация отсутствует.

Затратный подход

Отказ от применения затратного подхода.

Согласно ФСО №1 от 20.05.2015г., №297: «Затратный подход применяется, когда существует

⁵² Федеральный стандарт оценки №3 п.8и: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299)

⁵³ ФСО №3 от 20.05.2015г. №299 п.8и

возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Согласно ФСО №7 п. 24 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». Исходя из того что объектом оценки является нежилое помещение, Оценщик не применял затратный подход.

Затратный подход не был применен.

12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

12.1. Сравнительный подход

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

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В качестве аналогов принимаются объекты, которые, в силу внешнего подобия и сходства по основным потребительским характеристикам содержат информацию об оцениваемом объекте. Как правило, такие объекты после соответствующих корректировок могут быть «приведены» к объекту оценки.

В рамках сравнительного подхода могут быть оценены лишь те объекты, которые свободно продаются на рынке и являются достаточно ликвидными. Данный подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью.

Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Основные этапы применения метода сравнения продаж

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Согласно п. 22 ФСО № 7 основные элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам

предложений, иные условия);
вид использования и (или) зонирование;
местоположение объекта;
физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения незастроенных земельных участков:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения объектов капитального строительства:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- и т.п.

Классификация и суть корректировок

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Расчет и внесение корректировок

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных количественных и качественных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж (качественный метод оценки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок (качественный метод оценки);
- статистические методы (количественный метод оценки).

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого объекта-аналога.

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения корректировок

Корректировка цен объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определенно установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе.

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике редко получается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому возможен вариант, когда на этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов,

которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки.

Процесс оценки

1 этап

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов⁵⁴.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Из всех объектов-аналогов, рассматриваемых при проведении анализа рынка, в качестве объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного к оценке, в рамках сравнительного подхода использовались объекты-аналоги №1, №2, №3, №4, так как указанные объекты-аналоги Оценщик считает наиболее сопоставимыми по своим характеристикам с рассматриваемым объектом недвижимости.

2 этап

Выбор элементов сравнения

В процессе реализации 2-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Был выделен ряд элементов сравнения. Данные элементы представлены далее в таблице «Описание подобранных объектов-аналогов».

3 этап

Обоснование выбора единиц сравнения

Согласно п. 22-г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для объектов коммерческой недвижимости является цена за 1 кв. м. Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади здания.

Полученные откорректированные данные по стоимости 1 кв.м. площадей нескольких аналогичных объектов, используем для суммирования с распределенными весами:

$X = X1B1 + X2B2 + \dots + XnBn$, где:

$X1, X2, \dots, Xn$ - стоимость 1 кв.м. сравниваемого объекта по данным наблюдений;

⁵⁴ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

B1, B2.....Bn — веса.

Внесение корректировок

В процессе реализации 3-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому ниже элементу сравнения. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному ниже элементу сравнения вносились корректировки к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади здания. Если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка повышающая, если хуже — понижающая. Корректировки проводятся на кумулятивной основе.

Таблица 24: Описание подобранных объектов - аналогов

| параметр | объект -аналог 1 | объект -аналог 2 | объект -аналог 3 | объект -аналог 4 |
|---|---|---|--|---|
| <i>местоположение объекта-аналога</i> | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, шоссе Московское, 31 а | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Пролетарская, 10а | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, наб.Волжская, 18 | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская |
| <i>Расположение относительно красной линии</i> | Внутри квартала | Внутри квартала | Внутри квартала | Внутри квартала |
| Цена предложения (рубли) | 10830000 | 6300000 | 12943800 | 9300000 |
| <i>размер (площадь) объекта аналога, м2</i> | 172 | 100 | 159 | 132,3 |
| <i>условия финансирования</i> | типичные | типичные | типичные | типичные |
| <i>условия продажи</i> | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| <i>состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)</i> | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |

| | | | | |
|--|---|---|---|---|
| <i>текущее назначение</i> | офисное торговое | офисное торговое | свободное | офисное торговое |
| <i>состояние объекта (вид внутренней отделки/ состояние отделки)</i> | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки |
| <i>описание объекта аналога</i> | Нежилое помещение, расположенное на первом этаже здания, отдельный вход | Нежилое помещение, расположенное на первом этаже здания, отдельный вход | Нежилое помещение, расположенное на первом этаже здания, отдельный вход | Нежилое помещение, расположенное на первом этаже здания, отдельный вход |
| <i>подведенные коммуникации</i> | Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение | Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение | Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение | Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение |
| <i>состояние рынка(цена/оферта)</i> | оферта | оферта | оферта | оферта |
| <i>условия рынка (дата оферты /дата продажи)</i> | январь 2018г. | январь 2018г. | январь 2018г. | январь 2018г. |
| <i>источник информации</i> | http://www.gipernn.ru/p/rodazha-pomescheniy/sh-moskovskoe-id1722807 | http://www.gipernn.ru/p/rodazha-pomescheniy/ul-proletarskaya-id2080663 | http://www.gipernn.ru/p/rodazha-pomescheniy/nab-volzhsкая-id2249091 | http://www.gipernn.ru/p/rodazha-pomescheniy/ul-proletarskaya-kanavinskiy-r-n-id2281282 |
| <i>контактная информация</i> | Михаил 8-962-510-01-60 | Волкова Наталья Валентиновна Жемчужина-Риэлти 8-910-387-27-88 8-831-295-59-56 | Алла Приоритет 8-904-066-25-21 | Андрей Магазин коммерческой недвижимости 8-950-600-29-34 |
| <i>НДС</i> | Включен | Включен | Включен | Включен |

Таблица 25: Внесение корректировок для помещения

| <i>корректировки</i> | <i>объект -аналог 1</i> | <i>объект -аналог 2</i> | <i>объект -аналог 3</i> | <i>объект -аналог 4</i> |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Величина оферты (рубли) | 10830000 | 6300000 | 12943800 | 9300000 |
| Величина оферты (рубли/м2) | 62965,12 | 63000 | 81407,55 | 70294,78 |
| Корректировка на условия финансирования, коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (рубли/м2) | 62965,12 | 63000 | 81407,55 | 70294,78 |

| | | | | |
|--|------------|-------|----------|----------|
| Корректировка на условия продажи, коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (рубли/м2) | 62965,12 | 63000 | 81407,55 | 70294,78 |
| Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение), коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (рубли/м2) | 62965,12 | 63000 | 81407,55 | 70294,78 |
| Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи), коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (рубли/м2) | 62965,12 | 63000 | 81407,55 | 70294,78 |
| Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг), коэф. | 0,900 | 0,900 | 0,900 | 1,000 |
| Откорректированная величина (рубли/м2) | 56668,6 | 56700 | 73266,79 | 70294,78 |
| Корректировка на местоположение, коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (рубли/м2) | 56668,6 | 56700 | 73266,79 | 70294,78 |
| Корректировка на красную линию, коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (рубли/м2) | 56668,6 | 56700 | 73266,79 | 70294,78 |
| Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки, коэф. | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Откорректированная величина (рубли/м2) | 56668,6 | 56700 | 73266,79 | 70294,78 |
| Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций, коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (рубли/м2) | 56668,6 | 56700 | 73266,79 | 70294,78 |
| Корректировка на масштаб (площадь), коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (рубли/м2) | 56668,6 | 56700 | 73266,79 | 70294,78 |
| Корректировка на функциональное назначение помещения, коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (рубли/м2) | 56668,6 | 56700 | 73266,79 | 70294,78 |
| Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа, коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (рубли/м2) | 56668,6 | 56700 | 73266,79 | 70294,78 |
| Корректировка на расположение в здании, коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (рубли/м2) | 56668,6 | 56700 | 73266,79 | 70294,78 |
| Вес аналога | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,4 |
| Вклад аналога (рубли/м2) | 11333,72 | 11340 | 14653,36 | 28117,91 |
| Откорректированная величина (рубли/м2) | 65444,99 | | | |
| Площадь оцениваемого объекта (м2) | 131,7 | | | |
| Величина рыночной стоимости объекта, полученная методом рыночного сравнения (рубли)** | 8619105,61 | | | |

* - Величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки определяется с использованием весовых коэффициентов.

Расчет весовых коэффициентов производился математическим способом.

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 формуле⁵⁵:

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

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

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

Таблица 26: Расчет весового коэффициента

| Параметр | объект -аналог 1 | объект -аналог 2 | объект -аналог 3 | объект -аналог 4 | сумма |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------|
| количество корректировок | 1 | 1 | 1 | 0 | 3 |
| вес аналога (K) | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,4 | 1 |

** - Величина рыночной стоимости объекта оценки определяется по формуле:

$C = C_{\text{кв.м.}} * S$, где:

C - величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.

$C_{\text{кв.м.}}$ - величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки.

S - площадь объекта оценки, кв.м.

Таблица 27

| Показатель | Значение показателя | $C = C_{\text{кв.м.}} * S$, руб. |
|------------|---------------------|-----------------------------------|
| Ст | 65444,99 | 8619105,61 |
| S | 131,7 | |

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на условия финансирования - Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях

⁵⁵ Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

финансирования, Оценщик исходит из допущения, что в данном случае условия финансирования по выбранным аналогам являются типичными для данного сегмента рынка. Корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи

Поправки на условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца, условия продажи существенно влияют на цены сделки. В цены аналогов корректировка по данному фактору не вводилась, поскольку не выявлено наличие нерыночных отношений между продавцом и покупателем.

Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)

Корректировка не применяется, т.к. аналоги переходят на праве собственности.

Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)

Величина корректировки на дату продажи была принята равной 1 по всем объектам, т.к. за период времени между датой оферты (датой сделки) и датой проведения оценки не было серьезных изменений конъюнктуры рынка рассматриваемых объектов. Объекты аналоги выставлены на продажу в **январе 2018г.**

Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг)

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Оценщик для расчетов принимает корректировку на торг в размере 10,0% или «0,9»⁵⁶. Объект-аналог №4 без торга, корректировка не применяется.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение не вносится в связи с тем, что все аналоги (как и рассматриваемый объект недвижимости) находятся в г. Нижнем Новгороде (Канавинский район), обладают одинаковой деловой активностью, развитой инфраструктурой, практически однотипным окружением и сравнимой инвестиционной привлекательностью.

⁵⁶ Источник информации: Скидка на торг. Активный рынок. Цены предложений, таб. 169, стр.273. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»Таблица 28: Расчет корректировки на красную линию⁵⁷

| Параметр | объект недвижимости, права на который оцениваются | объект -аналог 1 | объект -аналог 2 | объект -аналог 3 | объект -аналог 4 |
|---|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Расположение объекта относительно красной линии | "внутри квартала" | Внутри квартала | Внутри квартала | Внутри квартала | Внутри квартала |
| Корректировка на красную линию | | 1 | 1 | 1 | 1 |

В объявлениях о продаже объектов-аналогов №1,2,3 указан адрес объектов недвижимости, на основании идентификации объектов-аналогов на карте города, Оценщик определил местоположение объектов-аналогов относительно красной линии (скриншот по местоположению объектов-аналогов смотри в приложении). По объекту-аналогу №4 местоположение объекта недвижимости определено на основании информации предоставленной продавцом помещения, контактная информация указана в объявлении по продаже помещения.

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка применяется к объектам-аналогам на основании матрицы коэффициентов⁵⁸.

Таблица 29

| Цены офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------------|----------------|
| | | Без отделки | Требуется косметического ремонта | Среднее состояние | Отделка «люкс» |
| Объект оценки | Без отделки | 1,00 | 0,93 | 0,79 | 0,65 |
| | Требуется косметического ремонта | 1,08 | 1,00 | 0,85 | 0,70 |
| | Среднее состояние | 1,27 | 1,18 | 1,00 | 0,82 |
| | Отделка «люкс» | 1,54 | 1,43 | 1,22 | 1,00 |

⁵⁷ Источник информации: Корректировка на красную линию. Цены предложений, таб. 81, стр.158. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

⁵⁸ Источник информации: Корректировка на состояние отделки. Цены предложений, таб. 147, стр.240 Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

Таблица 30: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)⁵⁹

| Параметр | объект недвижимости, права на который оцениваются | объект-аналог 1 | объект-аналог 2 | объект-аналог 3 | объект-аналог 4 |
|--|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Состояние объекта оценки | без отделки | | | | |
| Состояние объекта-аналога | | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки |
| Корректировка на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки) | | 1 | 1 | 1 | 1 |

Физическое состояние объектов-аналогов определено на основании фотографий, размещенных в объявлениях и на основании информации предоставленной продавцами объектов-аналогов, на основании которых Оценщиком было определено состояние отделки объектов-аналогов.

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Корректировка не требуется, рассматриваемые объекты-аналоги имеют все необходимые коммуникации, как и объект оценки.

Корректировка на масштаб (площадь): Чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше его стоимость. Корректировка приводится в виде матрицы.

Таблица 31: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁶⁰

| Площадь, кв.м. | | аналог | | | | | | | |
|----------------|-----------|--------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| объект оценки | <100 | 1 | 1,07 | 1,18 | 1,26 | 1,31 | 1,37 | 1,43 | 1,45 |
| | 100-250 | 0,93 | 1 | 1,10 | 1,17 | 1,22 | 1,28 | 1,33 | 1,35 |
| | 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1 | 1,07 | 1,11 | 1,16 | 1,21 | 1,23 |
| | 500-750 | 0,80 | 0,85 | 0,94 | 1 | 1,04 | 1,09 | 1,14 | 1,16 |
| | 750-1000 | 0,76 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1 | 1,05 | 1,09 | 1,11 |
| | 1000-1500 | 0,73 | 0,78 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1 | 1,04 | 1,06 |
| | 1500-2000 | 0,7 | 0,75 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1 | 1,02 |
| | >2000 | 0,69 | 0,74 | 0,81 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1 |

⁵⁹ На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога

⁶⁰ Источник информации: Корректировка на площадь. Цены предложений, таб. 103, стр.184. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

Таблица 32: Расчет корректировки на площадь

| Параметр | Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются | Площадь объекта- аналога №1 | Площадь объекта- аналога №2 | Площадь объекта- аналога №3 | Площадь объекта- аналога №4 |
|--------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Площадь объекта | 131,7 | 172 | 100 | 159 | 132,3 |
| Корректировка на масштаб | | 1 | 1 | 1 | 1 |

Корректировка на функциональное назначение помещения

При поиске и выборе сравнимых объектов Оценщик руководствовался тем, что объекты сравнения в первую очередь были сопоставимы по признаку их потенциального использования (основного функционального назначения площадей), поэтому корректировка равна 1

Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа

Объекты-аналоги имеют отдельный вход в помещение, корректировка не применялась.

Корректировка на расположение в здании

Достаточно сильное влияние на стоимость нежилого помещения оказывает такой ценообразующий фактор как расположение в здании. Он подразумевает под собой этаж, на котором расположены объекты недвижимости. При ранжировании данного показателя учитывался тот факт, что наиболее привлекательными для коммерческой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже. Если рассматривать зависимость данного показателя и стоимости недвижимости, то можно выделить следующие группы: 1.Подвал и цоколь; 2. Крайний и средние этажи; 3. Первый этаж. Данные группы упорядочены в соответствии с увеличением стоимости.

Таблица 33: Корректировка на этаж⁶¹

| Объект оценки | Объект-аналог | | | |
|---------------|---------------|--------|--------|---------------|
| | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| подвал | 1,00 | 0,89 | 0,73 | 0,85 |
| цоколь | 1,12 | 1,00 | 0,82 | 0,95 |
| 1 этаж | 1,37 | 1,22 | 1,00 | 1,16 |
| 2 этаж и выше | 1,18 | 1,05 | 0,86 | 1,00 |

⁶¹ Источник информации: Корректировка на этаж. Удельная цена, таб. 129, стр.219. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

Таблица 34

| Параметр | объект недвижимости, права на который оцениваются | объект -аналог 1 | объект -аналог 2 | объект -аналог 3 | объект -аналог 4 |
|------------------------------------|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Этаж расположения объекта | 1 | 1-й этаж | 1-й этаж | 1-й этаж | 1-й этаж |
| Корректировка на этаж расположения | | 1 | 1 | 1 | 1 |

Таким образом, стоимость оцениваемых прав на недвижимость, полученная сравнительным подходом, составляет:

Таблица 35: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода

| Объект недвижимости, права на который оцениваются | С(сравнительный подход), руб. |
|---|-------------------------------|
| нежилое помещение ПЗ общей площадью 131,7 кв.м, этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А | 8619105,61 |

12.2 Доходный подход

Методика оценки

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

Использование доходного подхода основано на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. Доходный подход обычно используется для оценки комплекса объектов, так как доход приносит не единичный объект, а целый комплекс объектов, и вычлнить доход для конкретного объекта не представляется возможным.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость имущества определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный метод путем пересчета ожидаемых доходов от объекта оценки в настоящую стоимость.

Определение стоимости недвижимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости. Собственник не продаст свой объект недвижимости по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

В общем виде формула для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода может быть представлена в виде:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{D_t}{(1+r)^t} + \frac{FV_n}{(1+r)^n}$$

где:

PV – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода;
 FV_n - прогнозная стоимость объекта недвижимости, относящаяся к n -му периоду (стоимость реверсии, терминальная стоимость);

r – ставка дисконтирования, равная требуемой доходности вложений, отражает характерную для данного сегмента рынка доходность инвестиций в недвижимость с учетом неопределенности и риска;

D_t – чистый операционный доход, который ожидается получить от использования объекта недвижимости в t -й прогнозный период (год). Предполагается, что доходы фиксируются на конец года. В случае авансовых платежей или ежемесячных платежей эту величину следует соответствующим образом корректировать.

n – прогнозный период времени.

Однако для многих типовых ситуаций, характерных для оценки доходной недвижимости, общая формула переходит в компактное выражение:

$$PV = D1 / R$$

где:

PV – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода;

$D1$ – чистый операционный доход, который ожидается получить от использования объекта недвижимости в 1-ый прогнозный период (год);

R – коэффициент, который характеризует соотношение между рыночной стоимостью объекта недвижимости и ожидаемым в первый прогнозный год чистым доходом, который рассчитывает получить собственник недвижимости от сдачи ее в аренду по рыночным ценам. Этот коэффициент называют коэффициентом капитализации, а метод, основанный на расчете рыночной стоимости по формуле – методом прямой капитализации. Для практической реализации такого метода необходимо предварительно определить коэффициент капитализации.

Чтобы рассчитать коэффициент капитализации, следует установить влияние на него различных факторов.

Прежде всего, его численное значение определяется доходностью альтернативных инвестиций с рисками, равными риску, ассоциируемому с получением дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, которая используется как ставка дисконтирования. Во-вторых, он зависит от ожиданий рынка относительно роста/падения цен на недвижимость и ожидаемых изменений рыночных арендных ставок в прогнозный период. Также важным фактором, влияющим на величину коэффициента капитализации, является остаточный срок службы или величина обесценивания объекта за прогнозный период. Используя расчетные формулы для конкретных типовых ситуаций, можно в каждом конкретном случае рассчитать коэффициент капитализации и на основании него оценить рыночную стоимость объекта недвижимости. Однако практическая реализация такого способа сталкивается с серьезными затруднениями: весьма сложно оценить ожидания рынка относительно дальнейшего движения цен недвижимости, трудно спрогнозировать остаточный срок службы объекта и т. п.

На практике получил распространение метод определения коэффициента капитализации, основанный на анализе рыночных данных – метод рыночной экстракции.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по

расчетным моделям.

В данном отчете применен метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации.

Согласно ФСО №7 (от 25.09.2014г. №611, п. 23в), «метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту».

Применение данного метода обусловлено тем, что оцениваемый объект недвижимого имущества способен генерировать доходы, стабильные по времени, не требует на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. В этом методе для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации, полученный методом рыночной экстракции на основе анализа данных о коэффициентах капитализации активов, аналогичных оцениваемому активу. Оцениваемый объект соответствует требованиям данного метода, поэтому в настоящей оценке применяется именно этот метод.

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал (подразделяющийся на *метод дисконтирования денежных потоков* и на *метод капитализации по расчетным моделям*).

Согласно ФСО №7 (от 25.09.2014г. №611, п. 23г), «метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость»;

Данный метод может использоваться для оценки объектов недвижимости, которые генерируют или могут генерировать потоки доходов с любым законом изменения, а также предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года прогноза.

Метод дисконтирования денежных потоков не применялся, так как не предоставляется возможным без значительной погрешности в вычислениях спрогнозировать потоки доходов, которые рассматриваемый объект недвижимости способен обеспечивать в будущем.

Согласно ФСО №7 (от 25.09.2014г. №611, п. 23д), «метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем»

При данном методе для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем. Данный метод не применялся, так как не предоставляется возможным проследить динамику изменения доходов рассматриваемого объекта недвижимости в будущем.

Процесс оценки

Метод прямой капитализации выражается следующей формулой (компактное выражение):

$$PV=DI / R$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта недвижимости;

DI - чистый операционный доход (ЧОД);

R - общая ставка капитализации.

Таким образом, метод прямой капитализации представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Для определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации необходимо:

1. Определить среднюю величину чистого операционного дохода от использования объекта за год (ЧОД).
2. Рассчитать коэффициент капитализации применительно к данному доходу (*R*).

Расчет чистого операционного дохода

Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

1. определение потенциального валового дохода;
2. определение операционных расходов;
3. определение величины недозагрузки;
4. определение чистого операционного дохода.

Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учёта потерь и расходов. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости.

Определение арендной ставки проводилось на основе сбора и анализа информации по стоимостным показателям арендных ставок сопоставимых объектов в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода.

Следует отметить, что в качестве аналогов были отобраны объекты, схожие с объектом оценки по основным параметрам с учетом результатов анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Ставка (цена) аренды, обычно указывается в рублях за кв. м общей площади в год, либо за все помещение в месяц (последнее чаще встречается при аренде торговых площадей). Ставка аренды различна для разных классов помещений, она зависит от расположения здания и других факторов на рынке недвижимости.

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

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

Аст - средняя ставка аренды Объекта оценки;

S - площадь Объекта оценки.

Расчет арендной ставки производился сравнительным подходом, методом сравнения продаж

Методика применения метода сравнения продаж, а также основные этапы применения метода сравнения продаж приведены в п. 12.1 сравнительный подход.

Подбор объектов аналогов

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов⁶².

В процессе реализации 1-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию различных источников, содержащих предложения по сдаче в аренду недвижимости на дату оценки.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках по аренде аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе арендной ставки объекта оценки Оценщик использовал данные по арендным ставкам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На основе анализа предложений, Оценщик выявил объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемых объектов.

Как отмечалось выше в анализе рынка, объявлений о сдаче в аренду помещений, расположенных в Канавинском районе г.Нижнего Новгорода велико (рынок объекта оценки — активный), из данной выборки проведенной в анализе рынка в качестве объектов-аналогов при расчете арендной ставки объекта недвижимости, представленного к оценке, в рамках сравнительного подхода использовались объекты-аналоги №1, №2, №3, №4 и №5, подобранные объекты-аналоги Оценщик считает наиболее сопоставимыми по своим характеристикам с рассматриваемым объектом недвижимости.

Обоснование выбора единиц сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

За единицу сравнения принимаем арендную ставку одного квадратного метра в месяц общей площади объекта.

Полученные откорректированные данные по стоимости 1 кв.м. площадей нескольких аналогичных объектов, используем для суммирования с распределенными весами:

$X = X_1B_1 + X_2B_2 + \dots + X_nB_n$, где:

X_1, X_2, \dots, X_n - стоимость 1 кв.м. сравниваемого объекта по данным наблюдений;

B_1, B_2, \dots, B_n — веса.

Внесение корректировок

Арендные ставки аналогов были скорректированы с учетом отличий от оцениваемой недвижимости. Поправки рассчитываются по методикам, изложенным в разделе «Сравнительный подход». Корректировки проводятся на кумулятивной основе.

⁶² Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г. №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

Таблица 36: Описание подобранных объектов-аналогов

| параметр | объект -аналог 1 | объект -аналог 2 | объект -аналог 3 | объект -аналог 4 | объект -аналог 5 |
|---|---|--|--|--|---|
| местоположение объекта аналога | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, наб.Волжская,25 | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Сергея Есенина | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, наб.Волжская, 21 | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Карла Маркса, 43 | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, наб.Волжская,12 |
| Расположение относительно красной линии | внутри квартала | красная линия | внутри квартала | внутри квартала | красная линия |
| размер (площадь) объекта аналога, м ² | 47 | 101 | 79,5 | 87,1 | 100 |
| размер арендной платы, (руб/м ² *месяц) | 851 | 654 | 692 | 700 | 850 |
| условия финансирования | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение) | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| текущее назначение | офисное торговое общепит услуги другое | офисное торговое общепит услуги другое | офисное торговое общепит услуги другое | офисное торговое общепит услуги другое | офисное торговое общепит услуги другое |
| состояние объекта (вид внутренней отделки/ состояние отделки) | Среднее состояние | Среднее состояние | Среднее состояние | Среднее состояние | без отделки |
| описание объекта недвижимости | Нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже здания, отдельный вход. | Нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже здания, отдельный вход. | Нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже здания, отдельный вход. | Нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже здания, отдельный вход. | Нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже здания, отдельный вход. |
| подведенные | Отопление / | Отопление / | Отопление / | Отопление / | Отопление / |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| коммуникации | водоснабжение / канализация / электроснабжение | водоснабжение / канализация / электроснабжение | водоснабжение / канализация / электроснабжение | водоснабжение / канализация / электроснабжение | водоснабжение / канализация / электроснабжение |
| состояние рынка(цена/оферта) | оферта | оферта | оферта | оферта | оферта |
| условия рынка (дата оферты /дата продажи) | январь 2018г. | январь 2018г. | январь 2018г. | январь 2018г. | январь 2018г. |
| источник информации | http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/nab-volzhszkaya-id2379291 | http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/ul-sergeya-esenina-id2358689 | http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/nab-volzhszkaya-id2382042 | http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/ul-karla-marksa-id2205068 | http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/nab-volzhszkaya-id2403693 |
| контактная информация | Сергей Сергей 8-952-780-90-18 | Ванеев Михаил т Центр Коммерческой Недвижимости 8-915-959-93-62 | Сергей Сергей 8-951-917-31-12 | Ирина Валерьевна Калинина Монолит Истейт. 8-910-398-86-67 | Елена Елена 8-910-394-77-77 |
| коммунальные платежи | Не включены в арендную плату | Не включены в арендную плату | Не включены в арендную плату | Не включены в арендную плату | Не включены в арендную плату |
| НДС | Включен | Не включен | Включен | Включен | Включен |

Таблица 37: Внесение корректировок для объекта недвижимости

| корректировки | объект -аналог 1 | объект -аналог 2 | объект -аналог 3 | объект -аналог 4 | объект -аналог 5 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Величина оферты (руб/м2*месяц) | 851 | 654 | 692 | 700 | 850 |
| Корректировка на условия финансирования, коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (руб/м2*месяц) | 851 | 654 | 692 | 700 | 850 |
| Корректировка на условия продажи, коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (руб/м2*месяц) | 851 | 654 | 692 | 700 | 850 |
| Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение), коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (руб/м2*месяц) | 851 | 654 | 692 | 700 | 850 |
| Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи), коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (руб/м2*месяц) | 851 | 654 | 692 | 700 | 850 |
| Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг), коэф. | 0,916 | 0,916 | 0,916 | 0,916 | 0,916 |
| Откорректированная величина (руб/м2*месяц) | 779,52 | 599,06 | 633,87 | 641,2 | 778,6 |
| Корректировка на местоположение, коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (руб/м2*месяц) | 779,52 | 599,06 | 633,87 | 641,2 | 778,6 |
| Корректировка на красную линию, коэф. | 1 | 0,8 | 1 | 1 | 0,8 |

| | | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Откорректированная величина (руб/м2*месяц) | 779,52 | 479,25 | 633,87 | 641,2 | 622,88 |
| Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки, коэф. | 0,77 | 0,77 | 0,77 | 0,77 | 1 |
| Откорректированная величина (руб/м2*месяц) | 600,23 | 369,02 | 488,08 | 493,72 | 622,88 |
| Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций, коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (руб/м2*месяц) | 600,23 | 369,02 | 488,08 | 493,72 | 622,88 |
| Корректировка на масштаб, коэф. | 0,93 | 1 | 0,93 | 0,93 | 1 |
| Откорректированная величина (руб/м2*месяц) | 558,21 | 369,02 | 453,92 | 459,16 | 622,88 |
| Корректировка на функциональное назначение помещения, коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (руб/м2*месяц) | 558,21 | 369,02 | 453,92 | 459,16 | 622,88 |
| Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа, коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (руб/м2*месяц) | 558,21 | 369,02 | 453,92 | 459,16 | 622,88 |
| Корректировка на расположение в здании, коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (руб/м2*месяц) | 558,21 | 369,02 | 453,92 | 459,16 | 622,88 |
| Корректировка на коммунальные платежи, коэф. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (руб/м2*месяц) | 558,21 | 369,02 | 453,92 | 459,16 | 622,88 |
| Корректировка на НДС, коэф. | 1 | 1,18 | 1 | 1 | 1 |
| Откорректированная величина (руб/м2*месяц) | 558,21 | 435,45 | 453,92 | 459,16 | 622,88 |
| Вес аналога | 0,19 | 0,16 | 0,19 | 0,19 | 0,26 |
| Вклад аналога (руб/м2*месяц) | 108,74 | 67,86 | 88,43 | 89,45 | 161,79 |
| Откорректированная величина (руб/м2*месяц) с НДС* | 516,26 | | | | |

* - Величина рыночной стоимости 1 кв.м. арендной ставки определяется с использованием весовых коэффициентов.

Расчет весовых коэффициентов производился математическим способом.

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 формуле⁶³:

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

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

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

⁶³ Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

Таблица 38: Расчет весового коэффициента

| Параметр | объект -аналог 1 | объект -аналог 2 | объект -аналог 3 | объект -аналог 4 | объект -аналог 5 | сумма |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------|
| количество корректировок | 3 | 4 | 3 | 3 | 2 | 15 |
| вес аналога (К) | 0,19 | 0,16 | 0,19 | 0,19 | 0,26 | 1 |

** - Итоговая стоимость права пользования (права аренды) оцениваемого объекта определяется по формуле:

$Ст = (Ц \text{ откор.} * Вп) \times S,$

$C = (Ц \text{ откор.} * Вп),$

$Ст = C \times S,$ где:

Цоткор. - откорректированная величина оферты стоимости соответствующего аналога;

Вп — весовые проценты соответствующего аналога;

n - номер аналога;

S - площадь оцениваемого объекта.

Таблица 39

| Показатель | Значение показателя | Итоговая стоимость права пользования (права аренды) на объект оценки, полученная сравнительным подходом (руб./месяц) (с НДС и без коммунальных платежей) |
|------------|---------------------|--|
| C | 516,26 | 67991,97 |
| S | 131,7 | |

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на условия финансирования _Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях финансирования, Оценщик исходит из допущения, что в данном случае условия финансирования по выбранным аналогам являются типичными для данного сегмента рынка. Корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи

Поправки на условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца, условия продажи существенно влияют на цены сделки. В цены аналогов корректировка по данному фактору не вводилась, поскольку не выявлено наличие нерыночных отношений между продавцом и покупателем.

Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)

Корректировка не применяется, т.к. аналоги переходят на праве аренды.

Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)

Величина корректировки на дату продажи была принята равной 1 по всем объектам, т.к. за период времени между датой оферты (датой сделки) и датой проведения оценки не было серьезных изменений конъюнктуры рынка рассматриваемых объектов. Объекты аналоги выставлены на продажу в **январе 2018г.**

Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг)

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Оценщик для расчетов принимает корректировку на торг в размере 8,4% или «0,916»⁶⁴.

⁶⁴ Источник информации: Скидка на торг (Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов), таб. 169, стр.273. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение не вносится в связи с тем, что все аналоги, как и рассматриваемый объект недвижимости, находятся в г. Нижнем Новгороде (Канавинский район), имеют одинаковую деловую активность и развитую инфраструктуру, обладают практически однотипным окружением и сравнимой инвестиционной привлекательностью.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»Таблица 40: Расчет корректировки на красную линию⁶⁵

| Параметр | объект недвижимости, права на который оцениваются | объект -аналог 1 | объект -аналог 2 | объект -аналог 3 | объект -аналог 4 | объект -аналог 5 |
|---|---|--|---|---|---|--|
| Расположение объекта относительно красной линии | "внутри квартала" | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, наб.Волжская,25 внутри квартала | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Сергея Есенина красная линия | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, наб.Волжская, 21 внутри квартала | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Карла Маркса, 43 внутри квартала | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, наб.Волжская,12 красная линия |
| Корректировка на красную линию | | 1 | 0,8 | 1 | 1 | 0,8 |

В объявлениях по объектам-аналогам указан адрес местоположения зданий в которых расположены помещения сдаваемые в аренду, на основании идентификации объектов недвижимости на карте города, Оценщик определил местоположение объектов-аналогов относительно красной линии (скриншот по местоположению объектов-аналогов смотри в приложении). По объектам-аналогам №2 и №5 местоположение объектов недвижимости определено на основании информации предоставленной в объявлении об аренде помещения.

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка применяется к объектам-аналогам на основании матрицы коэффициентов⁶⁶.

⁶⁵ Источник информации: Корректировка на красную линию. Цены предложений, таб. 81, стр.158. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

⁶⁶ Источник информации: Корректировка на состояние отделки, таб. 148, стр.240 Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

Таблица 41

| Арендные ставки офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|--|----------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------------|----------------|
| | | Без отделки | Требуется косметического ремонта | Среднее состояние | Отделка «люкс» |
| Объект оценки | Без отделки | 1 | 0,91 | 0,77 | 0,63 |
| | Требуется косметического ремонта | 1,1 | 1 | 0,85 | 0,7 |
| | Среднее состояние | 1,3 | 1,18 | 1 | 0,82 |
| | Отделка «люкс» | 1,59 | 1,43 | 1,22 | 1 |

Таблица 42: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)⁶⁷

| Параметр | Объект недвижимости, права на который оцениваются | объект-аналог №1 | объект-аналог №2 | объект-аналог №3 | объект-аналог №4 | объект-аналог №5 |
|--|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Состояние объекта оценки | без отделки | | | | | |
| Состояние объекта аналога | | среднее состояние | среднее состояние | среднее состояние | среднее состояние | Без отделки |
| Корректировка на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки) | | 0,77 | 0,77 | 0,77 | 0,77 | 1 |

В объявлениях об аренде объектов-аналогов имеются фотографии внутренней отделки помещений, а так же информация предоставленная арендодателями помещений, на основании которых Оценщиком было определено состояние отделки помещений.

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Корректировка не требуется, рассматриваемые объекты-аналоги имеют все необходимые коммуникации, как и объект оценки.

Корректировка на масштаб (площадь): Чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше его стоимость. Корректировка приводится в виде матрицы.

Таблица 43: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁶⁸

| Площадь, кв.м. | | аналог | | | | | | | |
|----------------|----------|--------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| объект оценки | <100 | 1,00 | 1,07 | 1,18 | 1,26 | 1,31 | 1,37 | 1,43 | 1,45 |
| | 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,22 | 1,28 | 1,33 | 1,35 |
| | 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,07 | 1,11 | 1,16 | 1,21 | 1,23 |
| | 500-750 | 0,80 | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,14 | 1,16 |
| | 750-1000 | 0,76 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,11 |

⁶⁷ На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога

⁶⁸ Источник информации: Корректировка на площадь. Арендная ставка, таб. 104, стр.184. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

| | | | | | | | | |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1000-1500 | 0,73 | 0,78 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| 1500-2000 | 0,70 | 0,75 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| >2000 | 0,69 | 0,74 | 0,81 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 |

Таблица 44: Расчет корректировки на площадь

| Параметр | Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются | Площадь объекта-аналога №1 | Площадь объекта-аналога №2 | Площадь объекта-аналога №3 | Площадь объекта-аналога №4 | Площадь объекта-аналога №5 |
|--------------------------|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Площадь объекта | 131,7 | 47 | 101 | 79,5 | 87,1 | 100 |
| Корректировка на масштаб | | 0,93 | 1 | 0,93 | 0,93 | 1 |

Корректировка на функциональное назначение помещения

Корректировка не применяется, т.к. при поиске и выборе сравнимых объектов Оценщик руководствовался тем, что объекты сравнения в первую очередь были сопоставимы по признаку их потенциального использования (основного функционального назначения площадей).

Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа

Объекты-аналоги имеют отдельный вход, корректировка не применяется.

Корректировка на расположение в здании

Сильное влияние на арендные ставки нежилых помещений оказывает такой ценообразующий фактор как расположение в здании. Он подразумевает под собой этаж, на котором расположены объекты недвижимости. При ранжировании данного показателя учитывался тот факт, что наиболее привлекательными для коммерческой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже. Если рассматривать зависимость данного показателя и арендной ставки недвижимости, то можно выделить следующие группы: 1. Подвал и цоколь; 2. Крайний и средние этажи; 3. Первый этаж. Данные группы упорядочены в соответствии с увеличением стоимости.

Таблица 45: Корректировка на этаж⁶⁹

| Объект оценки | Объект-аналог | | | |
|---------------|---------------|--------|--------|---------------|
| | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| подвал | 1,00 | 0,89 | 0,73 | 0,85 |
| цоколь | 1,12 | 1,00 | 0,82 | 0,95 |
| 1 этаж | 1,37 | 1,22 | 1,00 | 1,16 |
| 2 этаж и выше | 1,18 | 1,05 | 0,86 | 1,00 |

⁶⁹ Источник информации: Корректировка на этаж. Удельная арендная ставка, таб. 130, стр.219. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

Таблица 46

| Параметр | объект недвижимости, права на который оцениваются | объект -аналог 1 | объект -аналог 2 | объект -аналог 3 | объект -аналог 4 | объект -аналог 5 |
|------------------------------------|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Этаж расположения объекта | 1 | 1-ый | 1-ый | 1-ый | 1-ый | 1-ый |
| Корректировка на этаж расположения | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

Поправка на состав арендной ставки

Корректировка не применяется.

Корректировка на НДС

Корректировка применяется к объекту-аналогу №2 и составляет 1,18% или коэф.1,18.

Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

Таблица 47: Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

| Объект недвижимости, права на который оцениваются | Площадь помещения, которое можно сдать в аренду, м ² | Средняя арендная ставка по аренде помещения (рублей/м ² *месяц) | ПВД _{аренда} (рублей в год)* |
|---|---|--|---------------------------------------|
| нежилое помещение ПЗ общей площадью 131,7 кв.м, этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А | 131,7 | 516,26 | 815903,64 |

*- ПВД_{аренда} = Площадь помещения, которое можно сдать в аренду (м²) * Средняя арендная ставка по аренде помещения (рублей/м²*месяц)*12 месяцев

Определение величины операционных расходов (ОР)

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду.

Операционные расходы составляют 17,8% ⁷⁰.

⁷⁰ Источник информации: Величина операционных расходов, в % от ПВД. Активный рынок, таб. 25, стр.62. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

Определение величины недозагрузки

Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 11,1%⁷¹

Определение чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта недвижимости

Таблица 48

| Объект недвижимости, права на который оцениваются | ПВД_{аренда} (рублей в год)* | ОР, % | Потери от недозагрузки и несвоевременно й уплаты арендной платы, % | ЧОД_{аренда}, рублей в год ЧОД_{аренда}=ПВД_{аренда}- ((ПВД_{аренда} рублей в год) * ОР,%) - (ПВД_{аренда} рублей в год*Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы, %)) |
|--|---|--------------|---|--|
| нежилое помещение ПЗ общей площадью 131,7 кв.м, этаж: 1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А | 815903,64 | 17,8 | 11,1 | 580107,49 |

Определение коэффициента капитализации для чистого операционного дохода⁷²

В данном отчете применяется **метод прямой капитализации** (определение стоимости объекта недвижимости путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации).

Коэффициент капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта недвижимости к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер и их величина существенно не изменяется.

Для практической реализации метода прямой капитализации необходимо предварительно определить коэффициент капитализации. В данном отчете ставка капитализации определяется с помощью **метода рыночной экстракции**.

Рыночная экстракция - метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже⁷³.

Согласно статье Л. А. Лейфера «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)» (Регистр оценки, №1, 2010), прямой метод определения может использоваться в том случае, когда для интересующего класса объектов оценки можно подобрать достаточное количество объектов, по которым имеются одновременно данные предложений по их продаже и сдаче их же в аренду. Такие данные

⁷¹ Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов, таб. 5, стр.34. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

⁷² Источник информации: Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 76 с.

⁷³ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=514>

обычно можно найти по объектам недвижимости, относящимся к развитому сегменту рынка, например, офисные или торговые помещения в крупных городах, где рынок продаж и рынок аренды достаточно развит.

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

$$PV = D_1 / R$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта недвижимости;

D1 - чистый операционный доход;

R - общая ставка капитализации.

Приведенная выше формула показывает, что коэффициент капитализации может быть рассчитан следующим образом:

$$R = D_1 / PV$$

Определенный таким образом коэффициент капитализации характеризует **текущую отдачу** актива. Для объектов недвижимости, принадлежащих к сегменту рынка объекта оценки, факторы, влияющие на коэффициент капитализации, примерно одинаковые. На открытом рынке можно наблюдать цены предложений по продаже и аренде, которые являются случайными величинами, поэтому рассчитанные значения коэффициентов капитализации будут иметь разброс. В связи с этим, следует рассчитать усредненное значение коэффициента капитализации для различных объектов рассматриваемого сегмента рынка.

Сложность при реализации данного метода может возникнуть по причине отсутствия на открытом рынке информации о чистом доходе для каждого объекта. Поэтому Оценщик, чтобы обойти упомянутую сложность, принял решение рассчитать значения арендных ставок по каждому объекту и среднерыночные параметры различных видов затрат, связанных со сдачей объектов в аренду.

Далее следует определить чистый операционный доход, который определяется как действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов.

Операционные расходы - это расходы, необходимые для нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

В связи с тем, что рассчитать численное значение операционных расходов не предоставляется возможным (информация на открытом рынке отсутствует), вывод о величине операционных расходов можно сделать только на основании усредненных данных о доле операционных расходов в доходе.

В случае если на открытом рынке указана величина затрат, то она, как правило, выражается в процентах от базовой арендной ставки (потенциального дохода).

Таким образом, переменные расходы можно выразить в процентах от валового годового дохода⁷⁴

$$VE = B * A$$

Тогда чистый операционный доход (*D*) от эксплуатации недвижимости с учетом недозагрузки определяется по формуле:

$$D = \delta * A - B * A$$

⁷⁴ Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

где:

A - годовая арендная ставка без НДС;

b - коэффициент загрузки;

V - рыночная стоимость актива на начало периода;

B - операционные расходы, определяемые как доля от общей суммы ПВД.

Текущая отдача актива a определяется как отношение чистого годового дохода к стоимости недвижимости на начало периода⁷⁵:

В результате мы получаем следующую формулу:

$$a = A/V * (b - B)$$

Таким образом, необходимо рассчитать

1) соотношение A/V ;

2) коэффициент загрузки;

3) величину операционных расходов.

В настоящем отчете использовался прямой метод расчета, основанный на сопоставлении средних цен и арендных ставок по выделенным локациям сети Интернет (интернет-сайт: <http://www.gipernn.ru/>).

В настоящем отчете использовался прямой метод расчета, основанный на сопоставлении средних цен и арендных ставок по выделенным локациям сети Интернет (база данных оценщика за период 2017 гг. - интернет-сайт: <http://www.gipernn.ru/>).

Данный метод предполагает формирование выборки по объектам, принадлежащим к сегменту рынка: офисно-торговая недвижимость, с указанием информации о годовой ставке арендной платы (A) и цене предложения (V). За удельную единицу принимается 1 кв.м. Далее рассчитывается соотношение A / V по каждому объекту. В итоговом результате выводится максимальное, минимальное и среднеарифметическое значение.

В таблице далее приведен расчет значения величины: A / V по офисно-торговой недвижимости, где:

A - годовая ставка арендной платы;

V - цена предложения

⁷⁵ Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

Таблица 49: Расчет мультипликатора по офисно-торговой недвижимости города Нижнего Новгорода

| № | описание объекта недвижимости | местоположение | источник информации | общая площадь | Арендная ставка, руб. в год (без комм. платежей) (A) ⁷⁶ | скидка на торг, коэф. ⁷⁷ | A/V*торг, % |
|---|--|--|---|---------------|--|-------------------------------------|-------------|
| | | | | | Цена предложения, руб. (V) | | |
| 1 | Продаю торговое помещение расположенное на первом этаже 5-и этажного кирпичного жилого дома в густонаселенном спальном микрорайоне Щербинки-1. Помещение состоит из 2 изолированных помещений 310 кв. м и 87 кв. м. Помещение 310 кв. м. арендуется сетевым магазином СПАР (срок аренды с июня 2017 года на 7 лет), платит 215000 руб/мес. Помещение 87 кв. м. в аренде под магазин разливного пива (договор аренды годовой с пролонгацией, в аренде уже более 5 лет). Совокупный доход от аренды 295 тыс. руб/мес. В помещениях в 2012 году сделан капитальный ремонт с заменой всех коммуникаций, несущих конструкций. Коммуникации: - центральное водоснабжение и водоотведение; - центральное отопление; - электричество 70 кВт. | г.Н.Новгород, Приокский район, ул. Маршала Голованова | http://www.gipernn.ru/p/rodazha-pomescheniy/ul-marshala-golovanova-id2167708 | 394 | 3540000 | 0,916 | 10,29 |
| | | | | | 35000000 | 0,900 | |
| 2 | Продажа нежилого помещения. Ул. Рябцева д. 26 первый этаж, вход с красной линии, выполнен качественный ремонт. 25 кВт. Полностью сдано в аренду. арендаторы – «Южный двор», Аптека. На сегодня ставка 210000 рублей в месяц + оплата всех коммунальных. | г.Н.Новгород, Московский район, ул. Героя Рябцева, 23 | http://www.gipernn.ru/p/rodazha-pomescheniy/ul-geroya-ryabceva-id2304431 | 236 | 2520000 | 0,916 | 14,92 |
| | | | | | 17190000 | 0,900 | |

⁷⁶ Арендная ставка, руб. в год рассчитывалась математическим методом $A = A_p \text{ в месяц} * 12$, где 12-месяцев в году.

⁷⁷ Источник информации: Скидка на торг, т.169 стр.273 Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г. По продаже -10,0 % или коэф.0,9; по аренде -8,4% или коэф.0,916

| | | | | | | | |
|------------------------------|--|--|---|-------|----------|-------|--------------|
| 3 | <p>нежилое помещение. г. Нижний Новгород, ул. Ошарская, д. 14. Подвал – кафе «Буфет». Площадь - 151,4 кв.м. все коммуникации, 2 входа, возможность размещения наружного рекламного материала. Сдан в аренду кафе "Буфет" – 75 650 руб. в мес. + ком.платежи 12 000 0000 руб. Возможен торг.</p> | г.Н.Новгород, Нижегородский район, ул.Ошарская, 14 | http://www.gipernn.ru/p-rodazha-pomescheniy/ul-osharskaya-id2086583 | 151,4 | 907800 | 0,916 | 7,7 |
| | | | | | 12000000 | 0,900 | |
| 4 | <p>Продажа нежилого помещения на Московском шоссе 306. Площадь 157, 7 кв. м. В настоящий момент поделено на 2 помещения: правая часть 86 кв. м. – 4, 5 млн. Левая часть 71, 7 кв. м.. Левую часть арендует аптека (крупная федеральная сеть), договор до 2018 г. В левой части 2 входа. Правая часть помещения свободна. Возможна продажа как целиком за 8, 5 млн. так и по – отдельности, но 86 метров в первую очередь!. В аптеке стоит банкомат Сбербанка, что обеспечивает постоянный трафик покупателей. Все коммуникации присутствуют, тамбур при входе будет местом общего пользования в случае продажи частями. Любые предложения оперативно рассматриваются. Возможна аренда 86 метров по 600 р/метр.</p> | г.Н.Новгород, Канавинский район, ул.Московское шоссе | http://www.gipernn.ru/p-rodazha-pomescheniy/sh-moskovskoe-id2135405 | 157 | 1130400 | 0,916 | 13,54 |
| | | | | | 8500000 | 0,900 | |
| Максимальное значение | | | | | | | 14,92 |
| Минимальное значение | | | | | | | 7,7 |
| Среднее значение | | | | | | | 11,61 |

Определение коэффициентов **B** и **b**

Коэффициент **B** отражает операционные расходы, необходимые для нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства ДВД.

Операционные расходы составляют 17,8% ⁷⁸.

Коэффициент **b** - коэффициент загрузки, который определяется из анализа рынка аренды.

Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 11,1% ⁷⁹

При этом процент загрузки **b** будет составлять 88,9%.

Определение процента текущей отдачи

Таблица 50: расчет текущей отдачи

| сегмент | A/V (среднее значение), % | b, % | B, % | A, % |
|------------------------------|---------------------------|------|------|------|
| офисно-торговая недвижимость | 11,61 | 88,9 | 17,8 | 8,26 |

Определение коэффициента капитализации

Как отмечалось ранее, коэффициент капитализации в данном случае совпадает со значением текущей отдачи. В связи с этим, рассчитанное значение текущей отдачи принимается в качестве коэффициента капитализации **R** при определении рыночной стоимости объекта оценки: $R=a$

Таблица 51: расчет коэффициента капитализации

| сегмент | A, % | R, % |
|------------------------------|------|------|
| офисно-торговая недвижимость | 8,26 | 8,26 |

Также показатели ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости (офисно-торговой) на дату оценки рассматривались при анализе рынка объекта оценки. Ставка капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости варьируется от 10% до 11,25% для офисно-торговых объектов, средневзвешенное значение составляет 10,63 %.

Оценщик, таким образом, принимает решение для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовать средний показатель ставки капитализации.

Таблица 52: расчет коэффициента капитализации

| R, % | R, % | R, % |
|-------|------|------|
| 10,63 | 8,26 | 9,44 |

⁷⁸ Источник информации: Величина операционных расходов, в % от ПВД. Активный рынок, таб. 25, стр.62. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

⁷⁹ Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов, таб. 5, стр.34. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

Капитализация чистого операционного дохода

Таблица 53

| Показатель | Значение показателя | $C_{(доходный\ подход)} = ЧОД/R_{улучшения}$, руб. |
|-------------|---------------------|---|
| ЧОД | 580107,49 | 6143145,65 |
| R улучшения | 9,44 | |

Таким образом, стоимость оцениваемых прав на недвижимость, полученная доходным подходом, равна:

Таблица 54: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках доходного подхода

| Объект недвижимости, права на который оцениваются | $C_{(доходный\ подход)}$, руб. с НДС |
|---|---------------------------------------|
| нежилое помещение ПЗ общей площадью 131,7 кв.м, этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А | 6143145,65 |

13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости**Согласование результатов, полученных различными подходами**

Применяя различные подходы к оценке рыночной стоимости права собственности на улучшение, мы пришли к следующим результатам:

Таблица 55: Результаты оценки

| Подход | Результат подхода, рублей с НДС |
|---------------|---------------------------------|
| Затратный | Отказ от применения подхода |
| Сравнительный | 8619105,61 |
| Доходный | 6143145,65 |

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Согласование результатов полученных в рамках использования сравнительного и доходного подхода будет осуществлено методом анализа иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархий (МАИ):

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. Существует несколько видов иерархий, самые простые из них доминантные, на которых основано дальнейшее рассмотрение метода. после иерархического воспроизведения проблемы возникает вопрос: как установить приоритеты критериев и оценить каждую из альтернатив по критериям, выбрав самую вероятную из них. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую

для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметрической матрицы.

Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархий j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

- 1-равная важность;
- 3-умеренное превосходство одного над другим;
- 5- существенное превосходство;
- 7-значительное превосходство;
- 9-очень сильное превосходство;
- 2,4,6,8- промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i, j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j, i) = 1/b$. При сравнении элементов иерархии в основном ставят следующие вопросы:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

При сравнении критериев обычно возникает вопрос, какой из критериев более важен, при сравнении альтернатив, какая из них более вероятна. Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Метод МАИ позволяет получить информацию о степени нарушения транзитной (порядковой) и численной (кардинальной) согласованности. Для улучшения согласованности рекомендуется поиск дополнительной информации и пересмотр данных, использовавшихся при построении иерархии. Приоритеты синтезируются, начиная со 2-го уровня в низ. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на который воздействует элемент.

Представим проблему согласования результатов объекта оценки сравнительным и доходным подходом в виде иерархии:

Верхнем уровнем в этой иерархии является основная цель-определение рыночной стоимости объекта оценки на промежуточном уровне находятся выбранные для данного исследования критерии согласования:

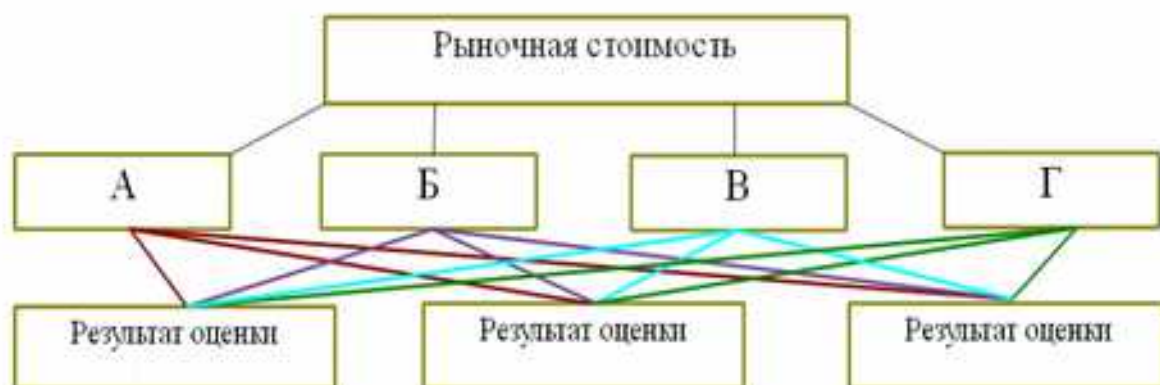


Рисунок 33

А – учет цели оценки;

Б - тип, качество, обширность исходных данных, на основе которых проводится анализ;

В - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
 Г - способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.
 Оценщиком, в процессе исследования вопросов согласования результатов оценки, строится матрица сравнения критериев.

Сравниваются результаты оценки, полученные используемыми подходами, по каждому критерию согласования.

В заключении по данным полученным ранее рассчитываются итоговые весовые коэффициенты подходов оценки.

Таблица 56: Сравнительный анализ и результаты оценки критериев согласования

| Критерий | А | Б | В | Г | Оценка критерия | Вес критерия |
|----------|------|------|------|------|-----------------|--------------|
| А | 1,00 | 1,00 | 0,25 | 3,00 | 0,93 | 0,19 |
| Б | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3,00 | 1,32 | 0,27 |
| В | 4,00 | 1,00 | 1,00 | 6,00 | 2,21 | 0,46 |
| Г | 0,33 | 0,33 | 0,17 | 1,00 | 0,37 | 0,08 |
| Сумма | | | | | 4,83 | 1 |

Сравнивались результаты оценки, полученные двумя подходами: сравнительным (Р), доходным (Д), по каждому критерию согласования.

Далее сравнивались результаты оценки двумя подходами последовательно по каждому критерию согласования (см. таблицы: оценка подходов по критерию А, оценка подходов по критерию Б, оценка подходов по критерию В, оценка подходов по критерию Г).

Таблица 57: Оценка подходов по критерию А (учет цели оценки).

| Подходы оценки | Сравнительный | Доходный | Оценка подхода | Вес подхода по критерию А |
|----------------|---------------|----------|----------------|---------------------------|
| Сравнительный | 1 | 1 | 1 | 0,50 |
| Доходный | 1 | 1 | 1 | 0,50 |
| Сумма | | | 2 | 1 |

Таблица 58: Оценка подходов по критерию Б (тип, качество, обширность исходных данных, по которым проводится анализ)

| Подходы оценки | Сравнительный | Доходный | Оценка подхода | Вес подхода по критерию Б |
|----------------|---------------|----------|----------------|---------------------------|
| Сравнительный | 1 | 1 | 1 | 0,50 |
| Доходный | 1 | 1 | 1 | 0,50 |
| Сумма | | | 2 | 1 |

Таблица 59: Оценка подходов по критерию В (способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания)

| Подходы оценки | Сравнительный | Доходный | Оценка подхода | Вес подхода по критерию В |
|----------------|---------------|----------|----------------|---------------------------|
| Сравнительный | 1 | 1 | 1 | 0,50 |
| Доходный | 1 | 1 | 1 | 0,50 |
| Сумма | | | 2 | 1 |

Таблица 60: Оценка подходов по критерию Г (способность учитывать особенности объекта, влияющие на его стоимость)

| Подходы оценки | Сравнительный | Доходный | Оценка подхода | Вес подхода по критерию Г |
|----------------|---------------|----------|----------------|---------------------------|
| Сравнительный | 1 | 1 | 1 | 0,50 |
| Доходный | 1 | 1 | 1 | 0,50 |
| Сумма | | | 2 | 1 |

В заключении по данным таблиц (сравнительный анализ и результаты оценки критериев согласования, оценка подходов по критерию А, оценка подходов по критерию Б, оценка подходов по критерию В, оценка подходов по критерию Г), рассчитывались итоговые весовые коэффициенты подходов оценки (весовые коэффициенты для согласования подходов оценки) и был рассчитан итоговый результат рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки.

Таблица 61: Весовые коэффициенты для согласования подходов оценки

| Подходы оценки | Весовые коэффициенты по критериям и приоритета | | | | Итоговое значение весов для каждого подхода (с учетом округления) |
|----------------|--|------|------|------|---|
| | А | Б | В | Г | |
| Критерии | | | | | |
| Веса критериев | 0,19 | 0,27 | 0,46 | 0,08 | |
| Сравнительный | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| Доходный | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Таблица 62

| Подходы | Результирующий вектор приоритетов |
|---------------|-----------------------------------|
| Сравнительный | 0,5 |
| Доходный | 0,5 |

Рыночная стоимость определяется по следующей формуле:

$$PC = PC \text{ сравн.} * 0,5 + PC \text{ дох.} * 0,5$$

Таблица 63: Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

| Подход | Вес подхода | Результат подхода руб. | Итоговая стоимость, руб. с НДС |
|---|-------------|------------------------|--------------------------------|
| Сравнительный | 0,5 | 8619105,61 | 4309552,81 |
| Доходный | 0,5 | 6143145,65 | 3071572,82 |
| Итоговая стоимость, руб. | | | 7381125,63 |
| Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (округленно, шаг на сегменте 1000 рублей) | | | 7381000 |

14 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение ПЗ общей площадью 131,7 кв.м, этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Пролетарская, д.10А, по состоянию на 31 января 2018 г. составляет:

Таблица 64: Итоговая величина стоимости объекта оценки

| <i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (Указанная рыночная стоимость включает НДС (Налог на добавленную стоимость) и другие действующие налоги), округленно</i> | <i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС)</i> |
|---|--|
| 7381000,00 | 6255084,75 |

Директор

_____ А.Н. Шибанов

Оценщик

_____ А.Н. Шибанов

Список использованной литературы

Российские нормативные документы

- 1) Гражданский кодекс РФ (части первая и вторая) (с изменениями на дату оценки)
- 2) Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 3) Федеральный стандарт оценки №1: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297).
- 4) Федеральный стандарт оценки №2: Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298).
- 5) Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299).
- 6) Федеральный стандарт оценки №7: Оценка недвижимости (ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611)

Литература

- Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
- Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000.
- Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с.
- Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.
- Методологические основы оценки стоимости имущества/ Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. -М.: Интерреклама, 2003. -688с.
- Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.
- Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

Приложения

Таблица 65: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа⁸⁰

| Состояние здания | Физический износ, % |
|------------------------------|---------------------|
| Хорошее | 0-10 |
| Вполне удовлетворительное | 11-20 |
| Удовлетворительное | 21-30 |
| Не вполне удовлетворительное | 31-40 |
| Неудовлетворительное | 41-60 |
| Ветхое | 61-75 |
| Непригодное (аварийное) | 75 и выше |

Таблица 66: Шкала оценки физического состояния помещения⁸¹

| Состояние | Критерии отнесения | Класс отделки | Класс оборудования | Состояние отделки | Оборудования |
|---------------------------|--|---|--|--------------------------------|-----------------------------|
| «Евростандарт» | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов. | евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов) | импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система) | новая | новое |
| Упрощенный «евростандарт» | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии. | высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов) | частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование) | новая или не требует ремонта | новое или не требует замены |
| Отличное | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов. | улучшенная | частично импортное или отечественное | новая или не требует ремонта | новое или не требует замены |
| Нормальное | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов). | улучшенная | частично импортное или отечественное | не требует ремонта | не требует замены |
| Удовлетворительное | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в | простая или улучшенная | отечественное | требует косметического ремонта | требует частичной замены |

⁸⁰ Источник информации: www.proocenka.ru/documents (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

⁸¹ Источник информации: Техническое задание на проведение работ по оценке федерального имущества.

| | | | | | |
|----------------------|---|---|---|------------------------------|-------------------------|
| | углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов). | | | | |
| Неудовлетворительное | помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки. | - | - | требуется ремонт | требуется ремонт |
| Аварийное | помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций. | - | - | требуется капитальный ремонт | требуется полная замена |

Внешний вид здания, в котором расположен объект недвижимости, права на который оцениваются, вход в оцениваемое помещение





*Фото объекта недвижимости, права на который оцениваются
Вход в помещение*



Объект недвижимости, права на который оцениваются









Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, права на который оцениваются

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 23.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | | |
|---|--|---|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта: | 52:18:0030412:2123 | |
| Объект недвижимости: | нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 131,7 кв.м., этаж: № 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул Пролетарская, д 10А, пом ПЗ | |
| Состав объекта недвижимости: | | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. | Нижегородская область. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. | Собственность, № 52-52/124-52/012/705/2016-4187/1 от 23.11.2016 |
| 4. Документы-основания: | 4.1. | Договор о достройке объекта незавершенного жилищного строительства от 14.02.2014 №53-П; Акт приема-передачи нежилого помещения от 20.09.2016 |
| 5. Ограничение (обременение) права: | не зарегистрировано | |

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Нижегородская область

Государственный регистратор



Войтек Е. Н.
(подпись)

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской
области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)


811.1

| | | | |
|--------|---|--------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов | 2 |
|--------|---|--------------|---|

| | |
|--|--------------------|
| "27" июня 2016 г. № К-ИГКУ/2016-425710 | |
| Кадастровый номер: | 52:18:0030412:2123 |
| Номер кадастрового квартала: | 52:18:0030412 |
| Предыдущие номера: | — |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 12.11.2015 |

Описание помещения:

| | | | |
|------|---|---|---|
| 1 | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: | 52:18:0030412:2026 | |
| 2 | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение: | Этаж № 1 | |
| 3 | Площадь помещения: | 131,7 | |
| 4 | Адрес (описание местоположения): | Нижегородская область, г. Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул. Пролетарская, д. 10А, пом. ПЗ | |
| 5 | Назначение: | Нежилое (офис, нежилое) | |
| 6 | Вид жилого помещения: | — (комната, квартира) | |
| 7 | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: | — | |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 1661829,32 | |
| 9 | Сведения о правах: | — | |
| 10 | Особые отметки: | 50-14103440 | |
| 11 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — | |
| 12 | Сведения о кадастровых инженерах: Баранов Андрей Николаевич, 52-12-968, ИНН ФГ УП Росреестра/инженерная-Федеральное БТИ, 23.06.2015 г. | | |
| 13 | Дополнительные сведения: | | |
| | 13.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образующихся с объектом недвижимости | — |
| | 13.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образующихся из объекта недвижимости | — |
| 13.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета | — | |
| 14 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учета | | |

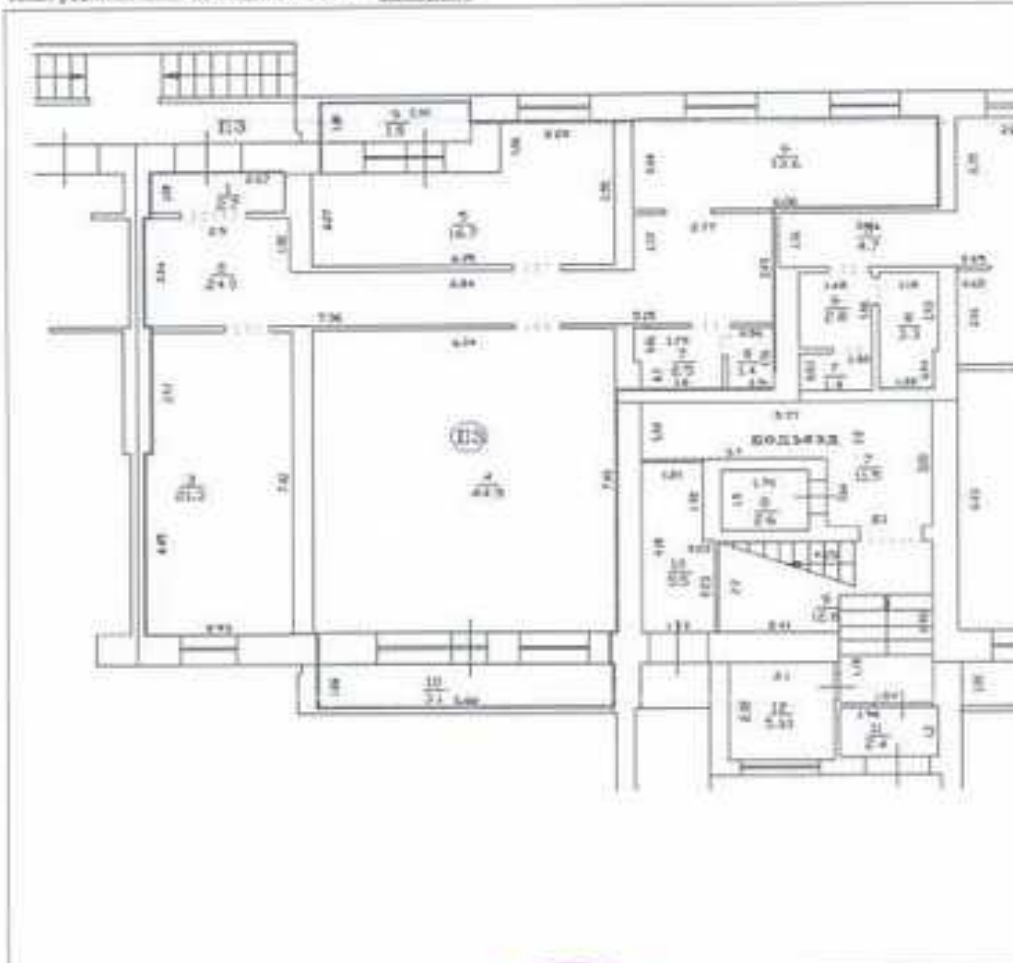
| | | |
|--|--|-------------------------------------|
| Ведущий инженер (полное наименование должности) |  | Е. В. Сыслова (подпись, фамилия) |
|--|--|-------------------------------------|

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ
(сведения о государственном кадастре недвижимости)

| | | | |
|--|---|--------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов | 2 |
| "22" июля 2016 г. № К-В/КУ/2016-423710 | | | |
| Кадастровый номер: 52:18:0030412;2122 | | | |

План расположения помещений на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

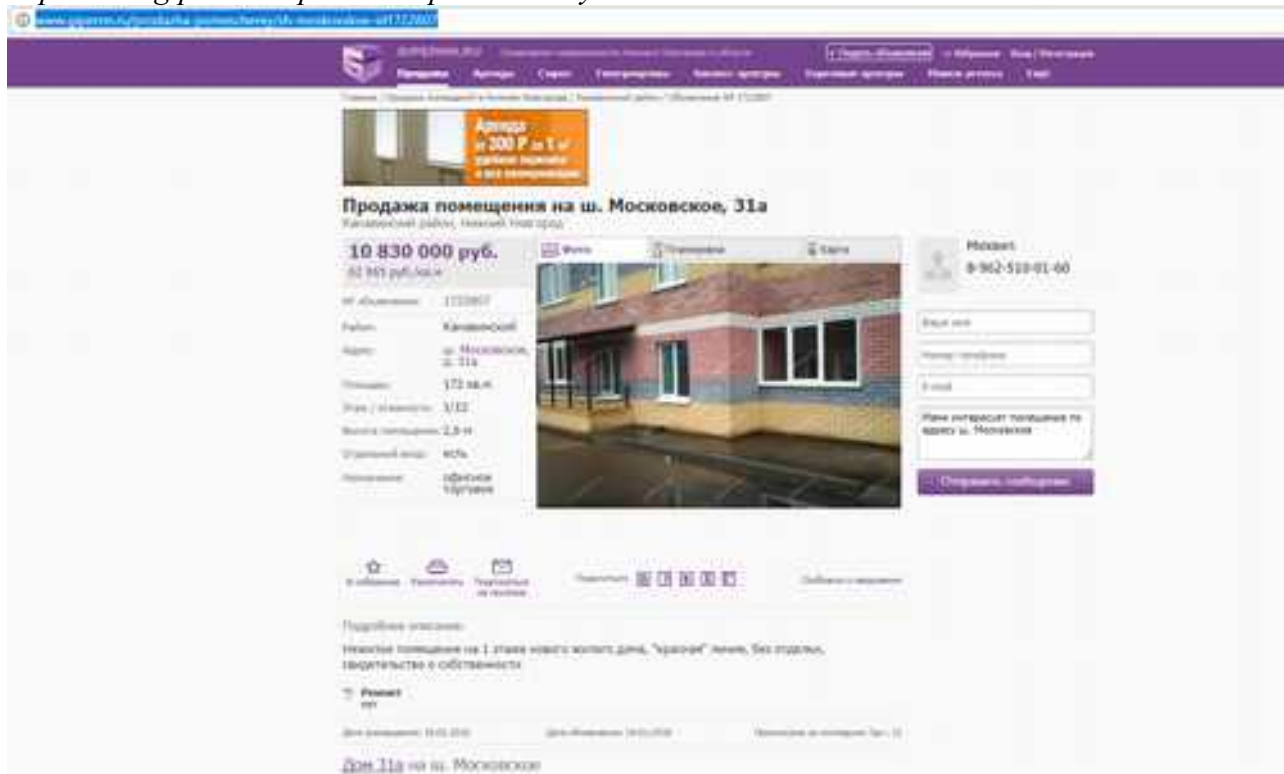
| | |
|---|--------------------------------------|
| Ведущий инженер (подпись и наименование должности) | Е. В. Сасыкова (подпись, фамилия) |
|---|--------------------------------------|



Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов
Аналоги, подобранные в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/sh-moskovskoe-id1722807>



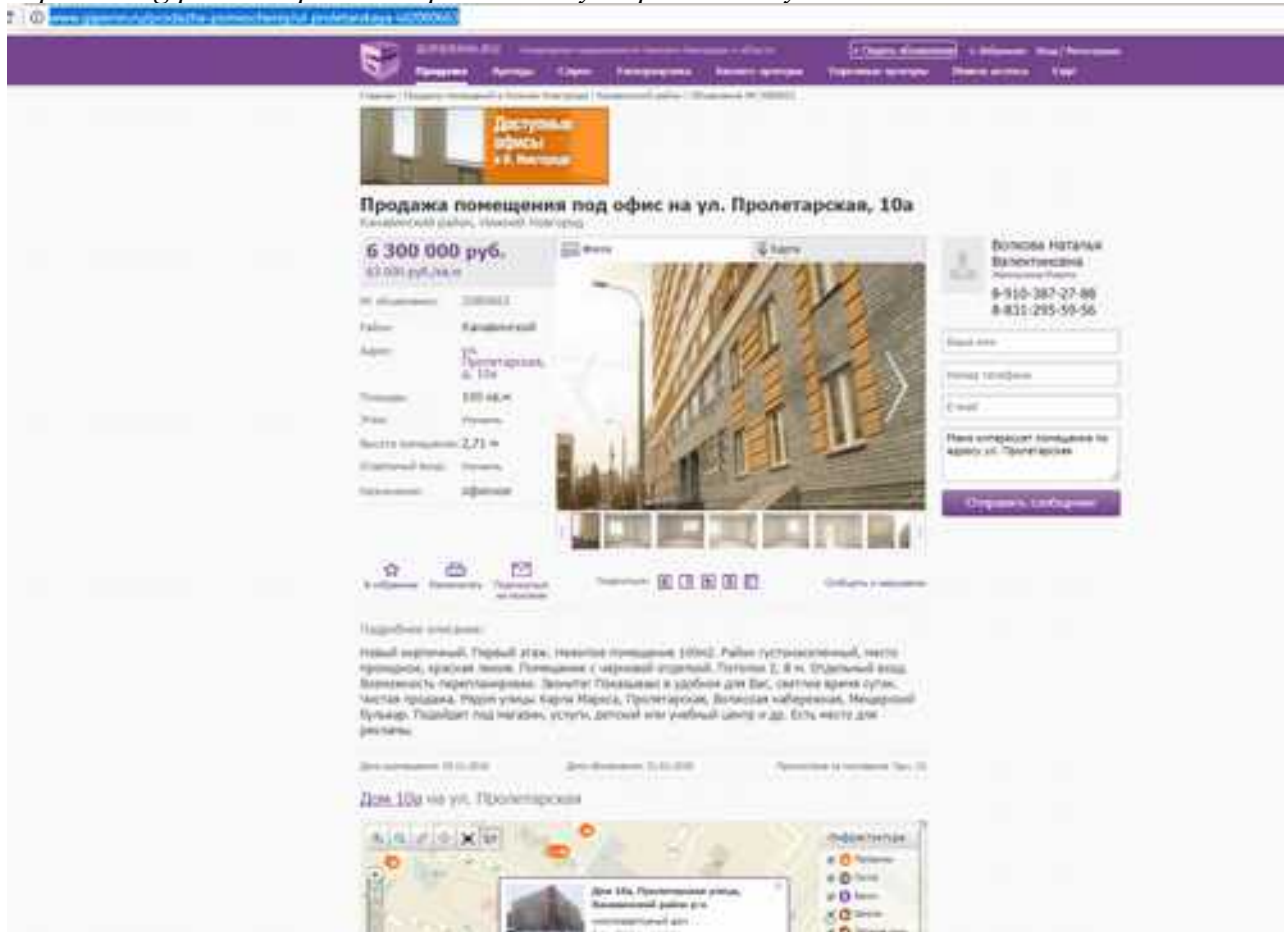
Местоположение объекта относительно типовой зоны и красной линии

<https://www.google.com/maps/place/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5+%D1%88.,+31,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB.,+603116/@56.3225944,43.9311787,624m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4151d5df19f24ccd:0x18033a246ca40800!8m2!3d56.32293!4d43.932142?hl=ru-RU>



Объект-аналог №2

http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-proletarskaya-id2080663



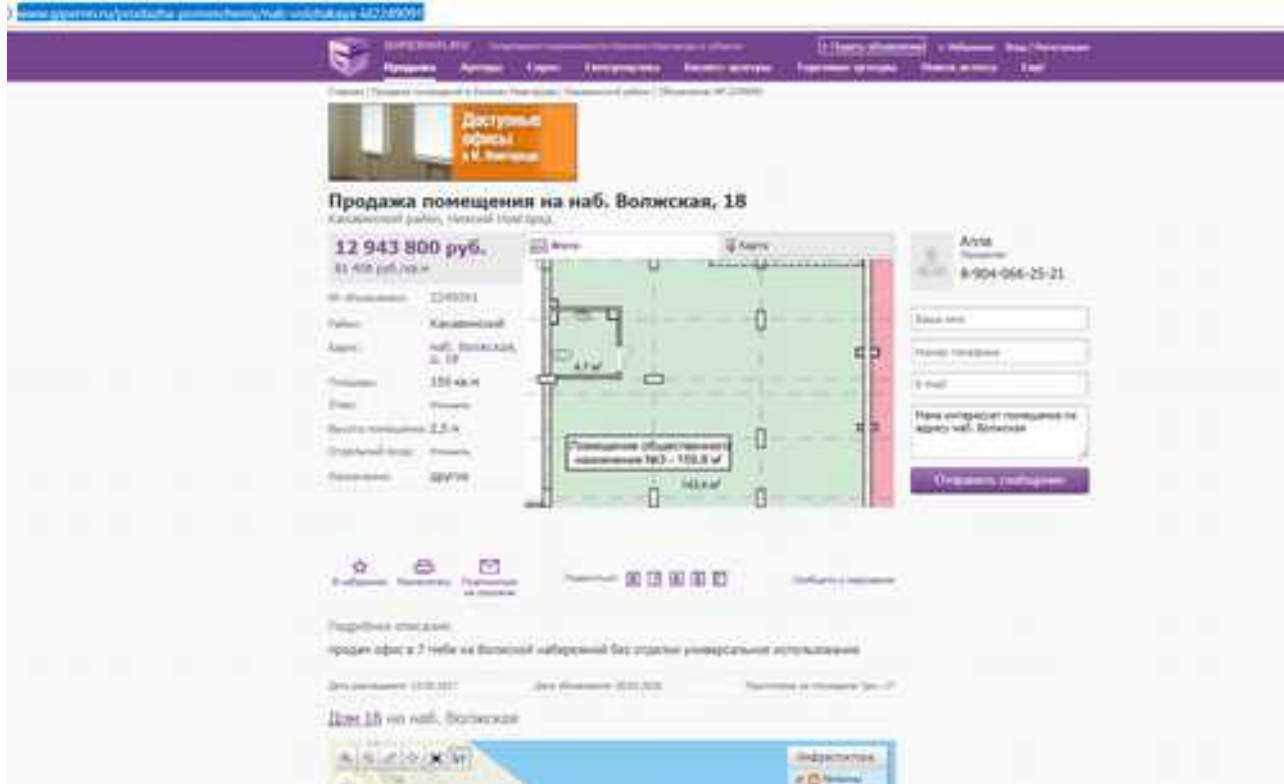
Местоположение объекта относительно типовой зоны и красной линии

<https://www.google.com/maps/place/%D1%83%D0%BB,+%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D1%82%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+10,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB,+603159/@56.3446943,43.9314963,624m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x4151d6627c4b9777:0xbf070e3a0c54f9d1!8m2!3d56.3446943!4d43.933685?hl=ru-RU>



Объект-аналог №3

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/nab-volzhsкая-id2249091>



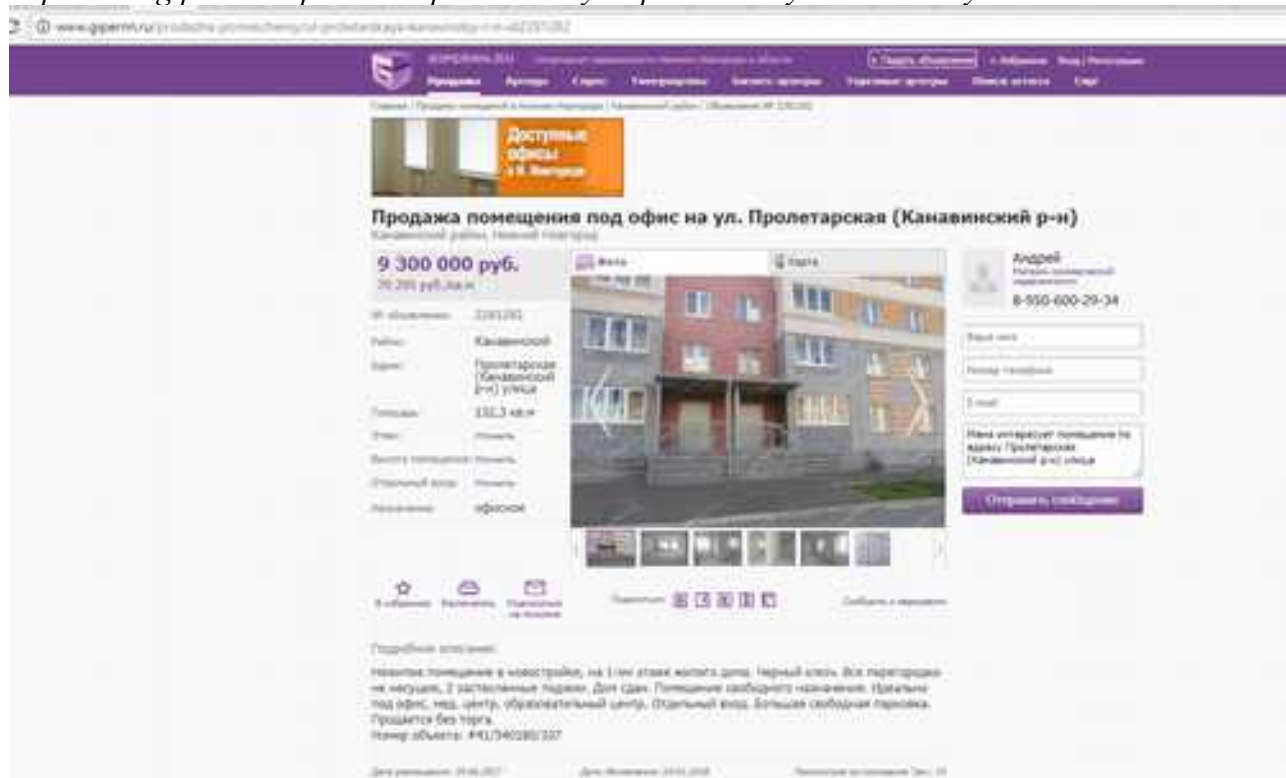
Местоположение объекта относительно типовой зоны и красной линии

<https://www.google.com/maps/place/%D1%83%D0%BB,+%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B6%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BD%D0%B0%D0%B1,+18,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB,+603159/@56.3420128,43.9494227,624m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4151d686d78d91e5:0x8361d7502b1b660c!8m2!3d56.3422422!4d43.9497157?hl=ru-RU>



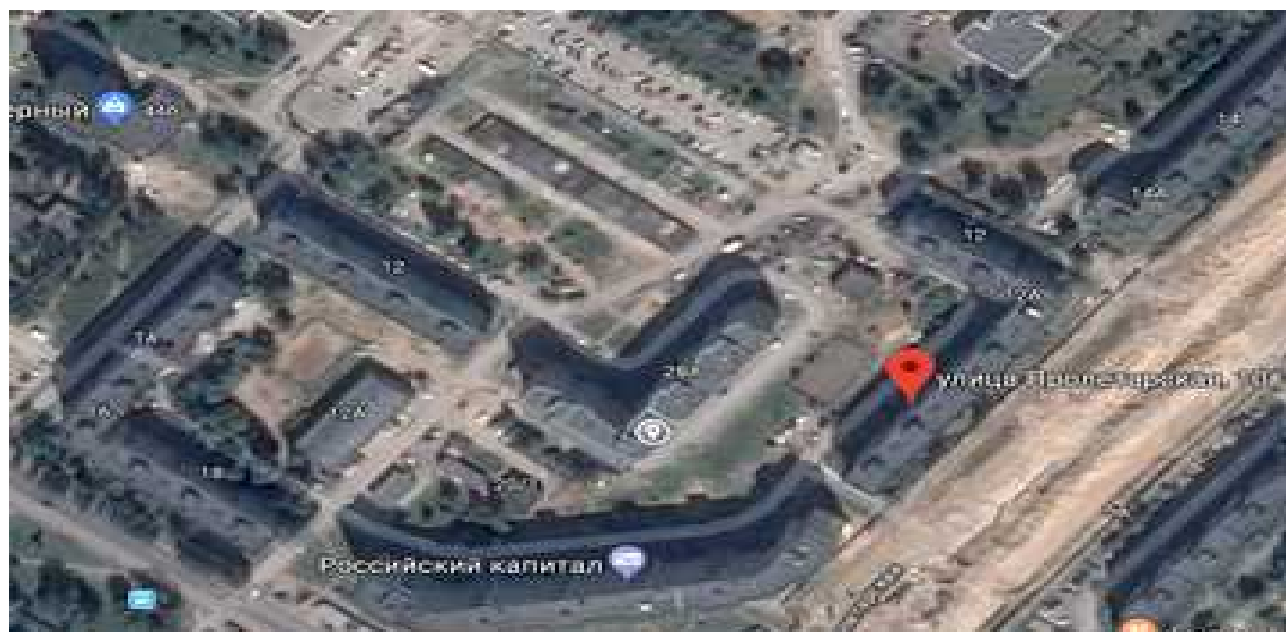
Объект-аналог №4

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-proletarskaya-kanavinskiy-r-n-id2281282>



Местоположение объекта относительно типовой зоны и красной линии

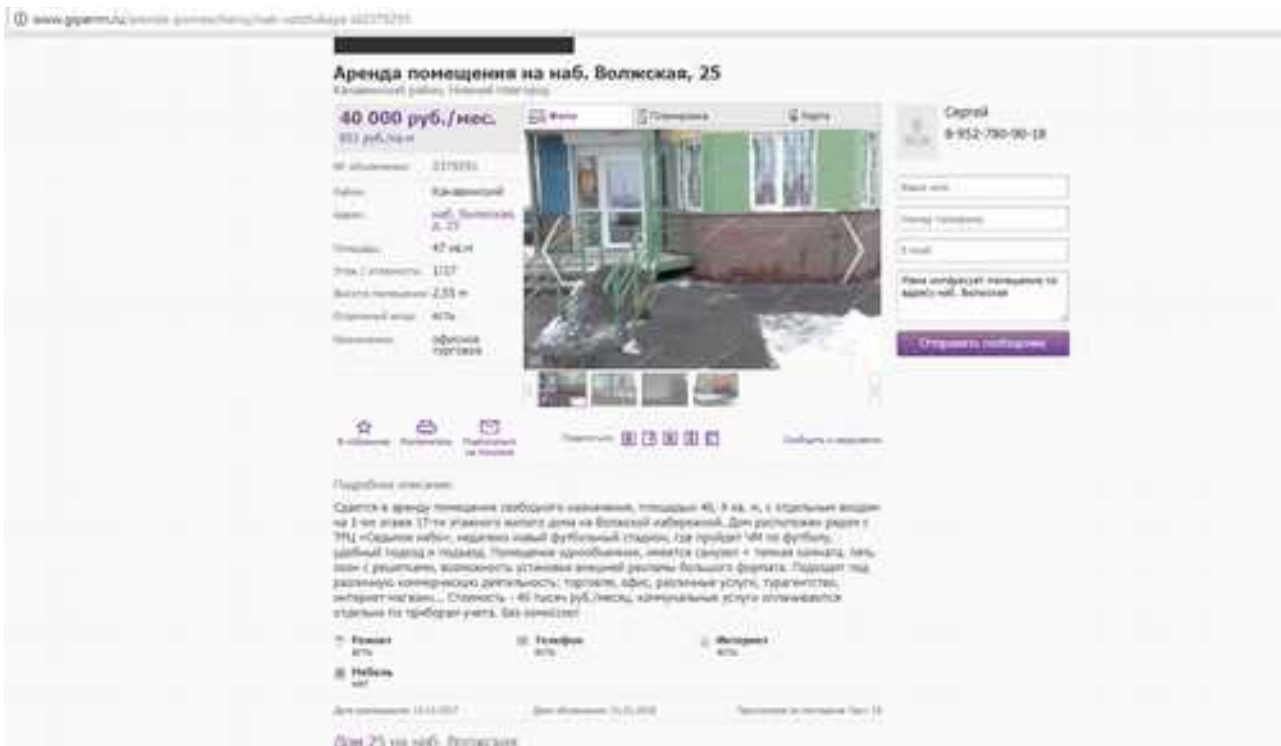
<https://www.google.com/maps/place/%D1%83%D0%BB,+%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D1%82%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F,+10,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB,+603159/@56.3446943,43.9314963,624m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x4151d6627c4b9777:0xbf070e3a0c54f9d1!8m2!3d56.3446943!4d43.933685?hl=ru-RU>



Аналоги, подобранные в рамках доходного подхода

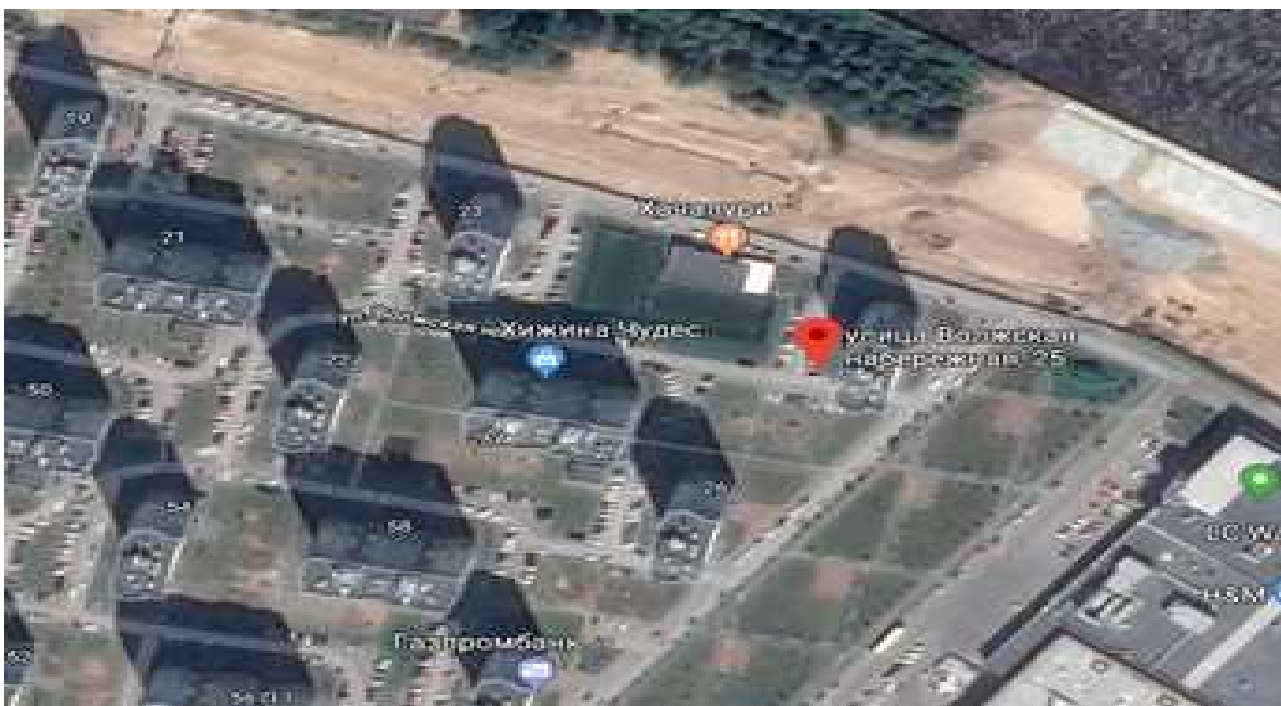
Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/nab-volzhsкая-id2379291>



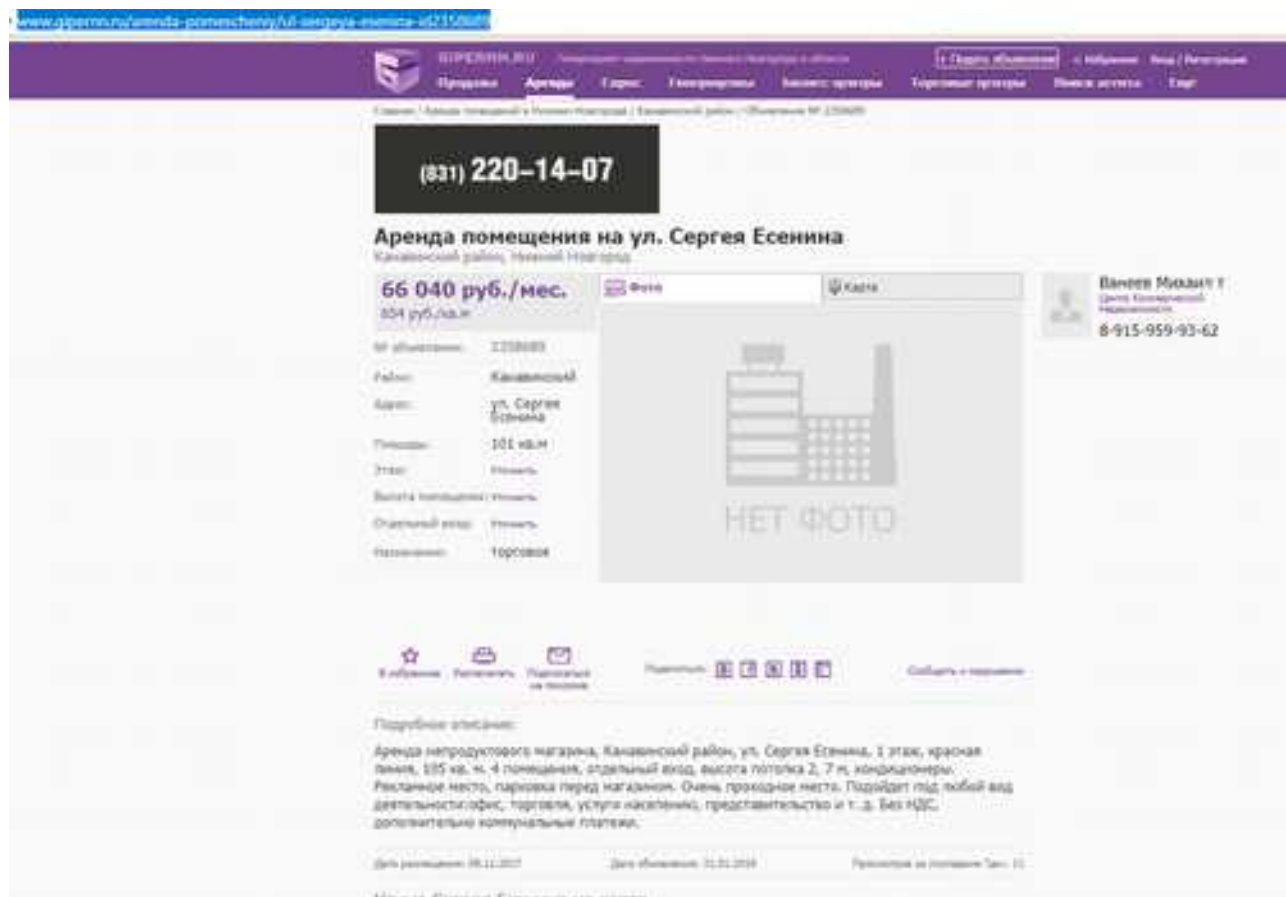
Местоположение объекта относительно типовой зоны и красной линии

<https://www.google.com/maps/place/%D1%83%D0%BB,+%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B6%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BD%D0%B0%D0%B1,+25,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB,+603159/@56.3413696,43.9523456,624m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x4151d6816bee683d:0x33eb4b78697d76c3!8m2!3d56.3413696!4d43.9545343?hl=ru-RU>



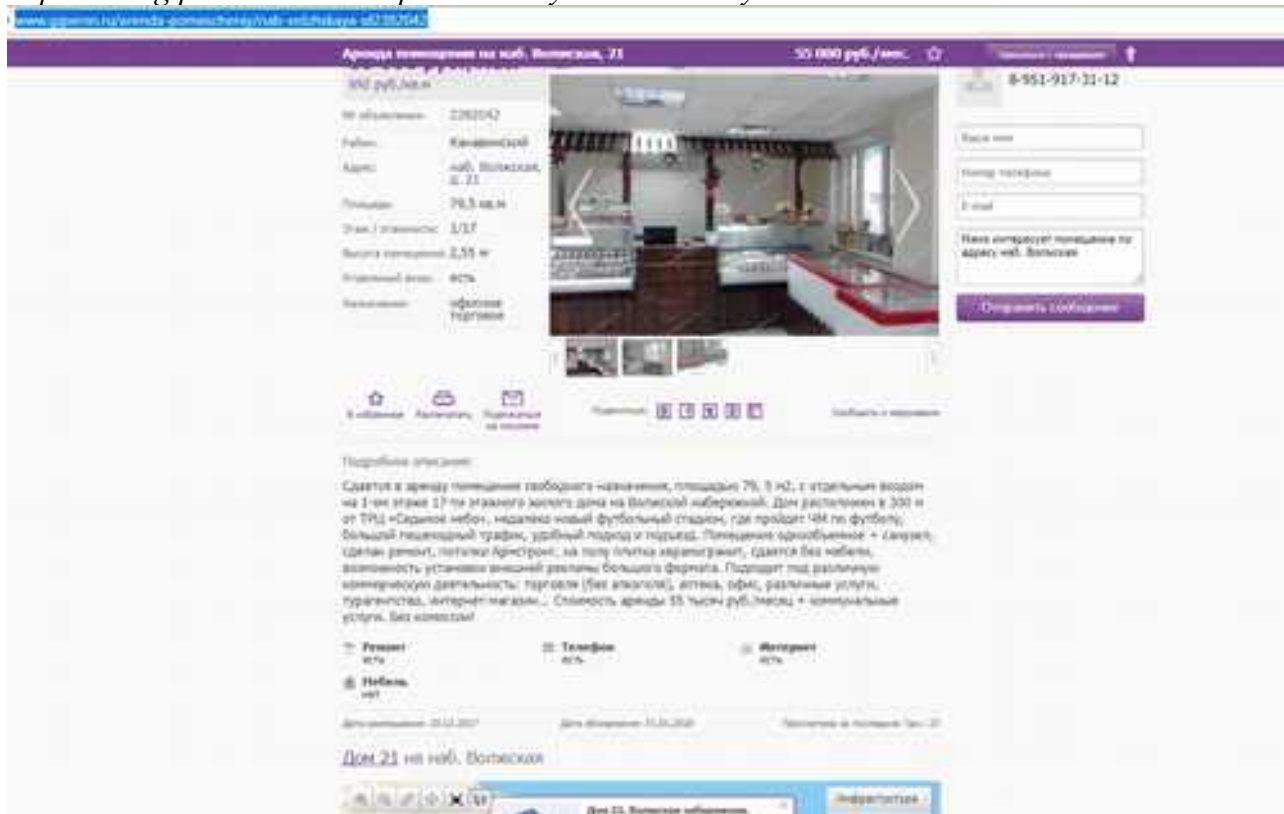
Объект-аналог №2

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-sergeya-esenina-id2358689>



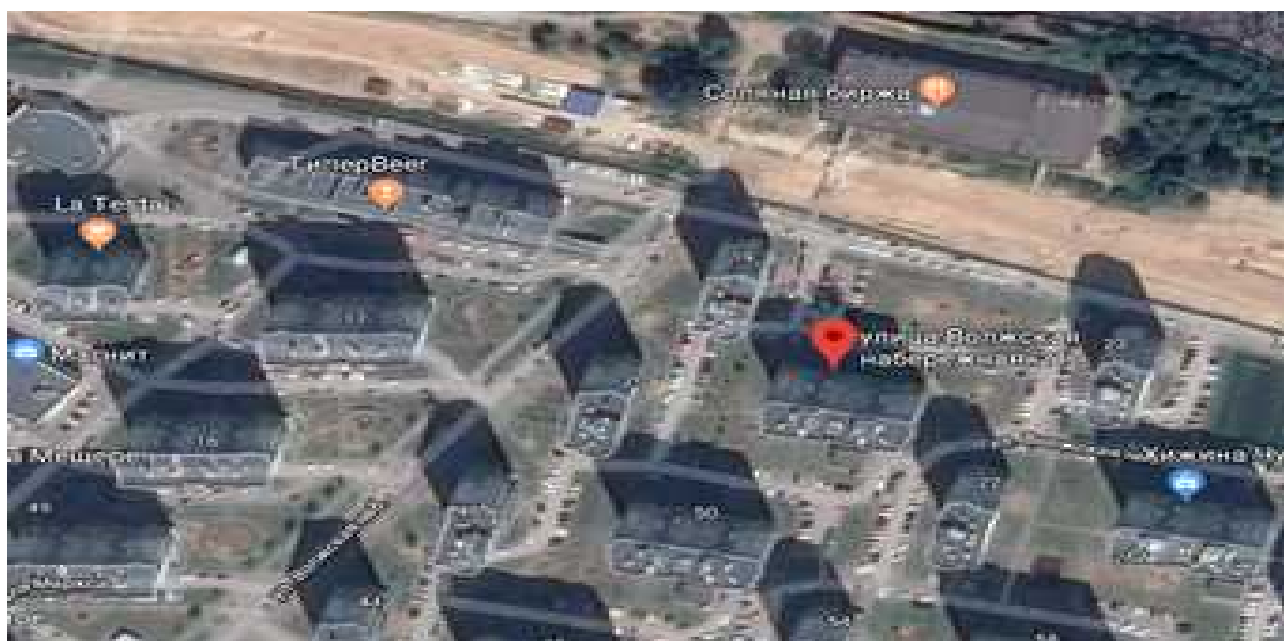
Объект-аналог №3

http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/nab-volzhsкая-id2382042



Местоположение объекта относительно типовой зоны и красной линии

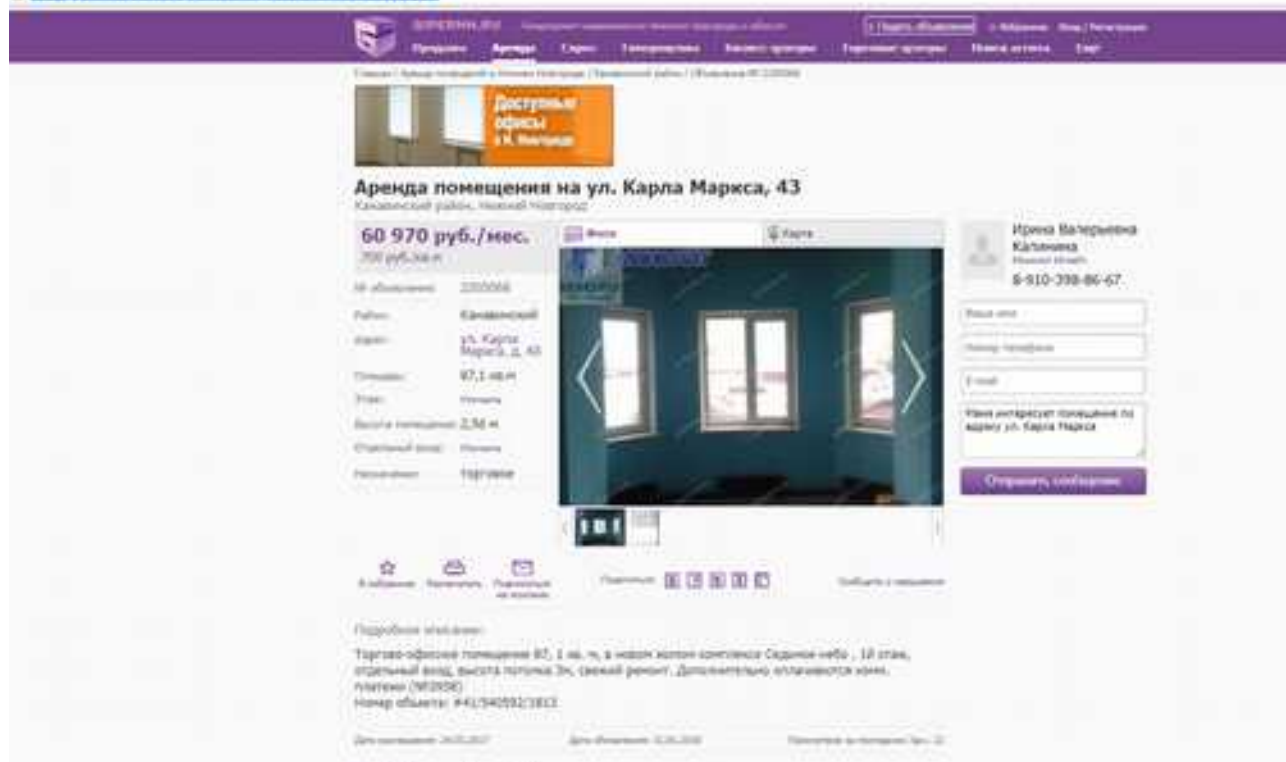
<https://www.google.com/maps/place/%D1%83%D0%BB,+%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B6%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BD%D0%B0%D0%B1,+21,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB,+603159/@56.341936,43.9488913,624m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x4151d6812d3633af:0x2cc7df6a0d66e916!8m2!3d56.341936!4d43.95108?hl=ru-RU>



Объект-аналог №4

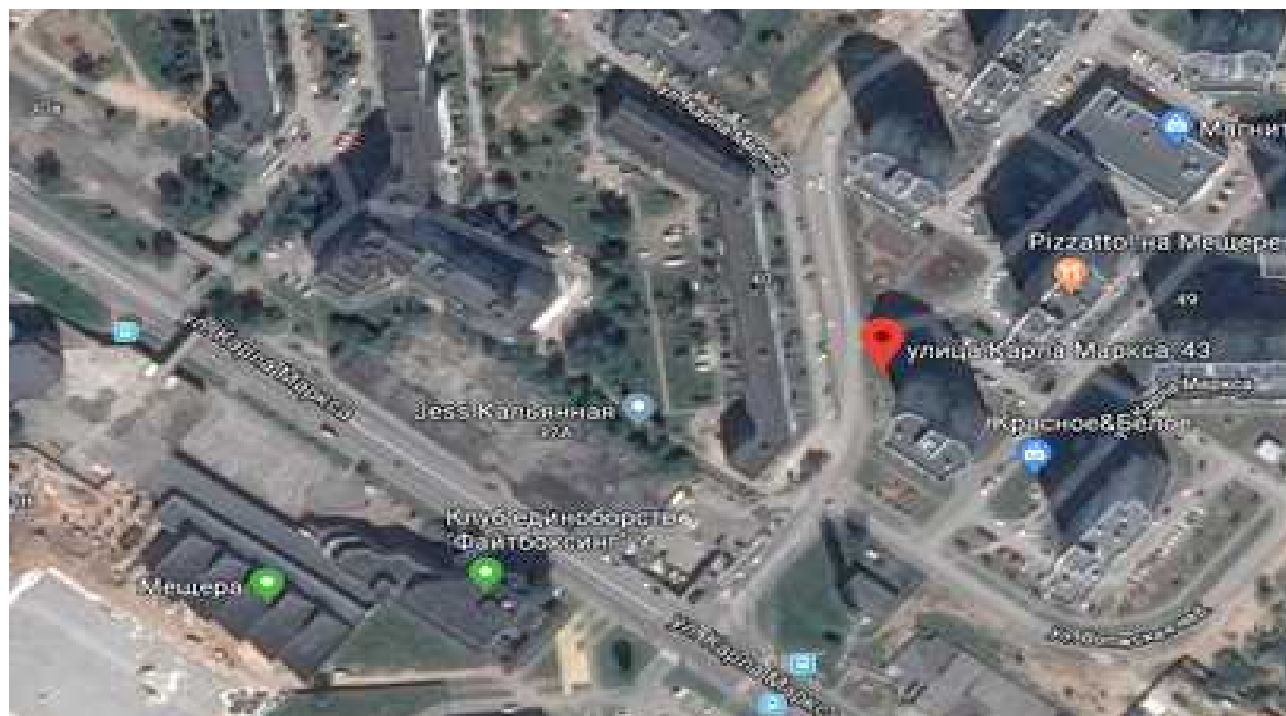
<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-karla-marкса-id2205068>

www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-karla-marкса-id2205068



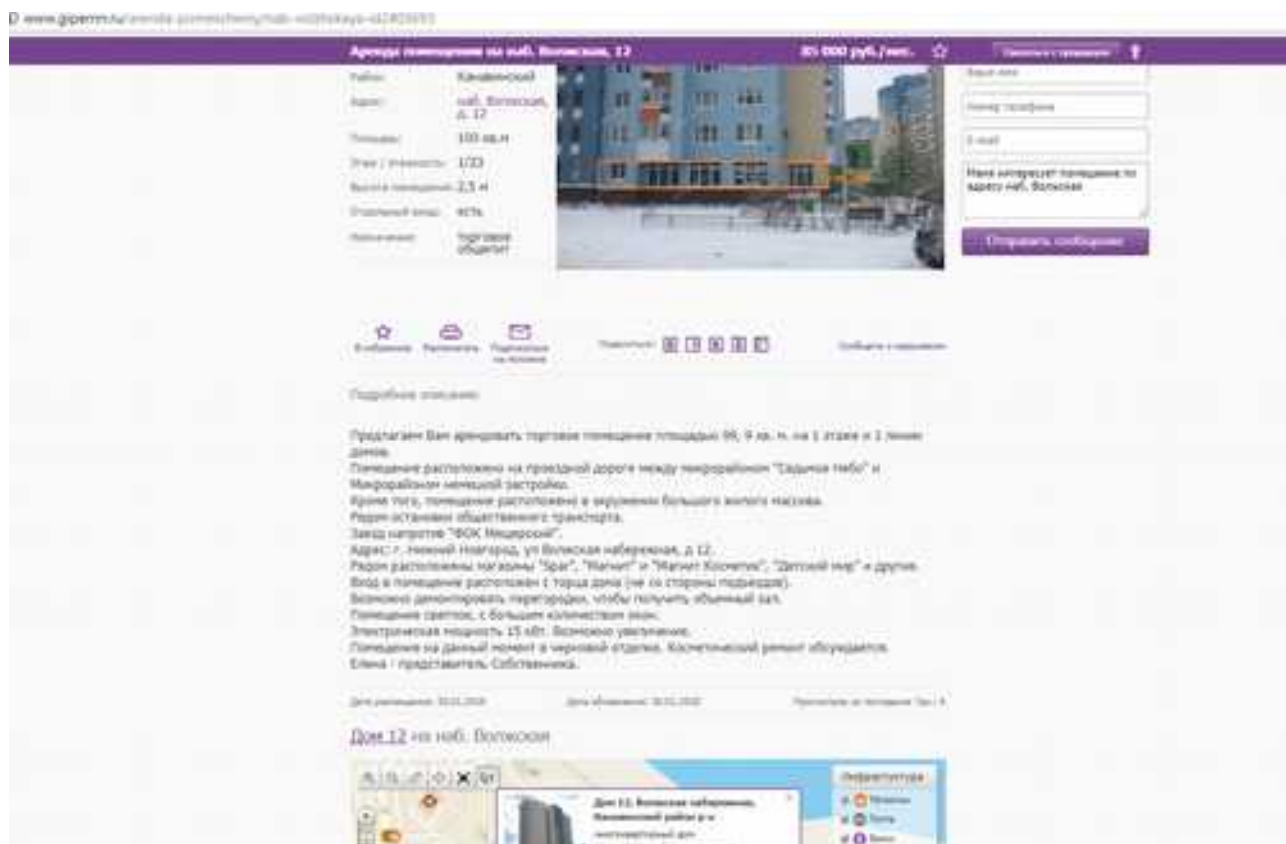
Местоположение объекта относительно типовой зоны и красной линии

<https://www.google.com/maps/place/%D1%83%D0%BB,+%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%BB%D0%B0+%D0%9C%D0%B0%D1%80%D0%BA%D1%81%D0%B0,+43,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB,+603159/@56.3409953,43.942582,624m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x4151d67d91a3d8f9:0xa4512e62afd4a4bd!8m2!3d56.3409953!4d43.9447707?hl=ru-RU>



Объект-аналог №5

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/nab-volzhszkaya-id2403693>



Аналоги для расчета коэффициента капитализации для торгово-офисной недвижимости

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-marshala-golovanova-id2167708>

Продажа помещения на ул. Маршала Голованова
Григорьевский район, Невинный Новгород

35 000 000 руб.
89 032 руб./кв.м

М/п: М/п: 2167708

Район: Григорьевский

Адрес: ул. Маршала Голованова

Площадь: 394 кв.м

Этаж: Улицный

Высота помещений: Улицный

Статусный этаж: Улицный

Назначение: торговое

Андрей
Исполнительный директор ООО
8-950-600-29-34

Имя:

Имя:

E-mail:

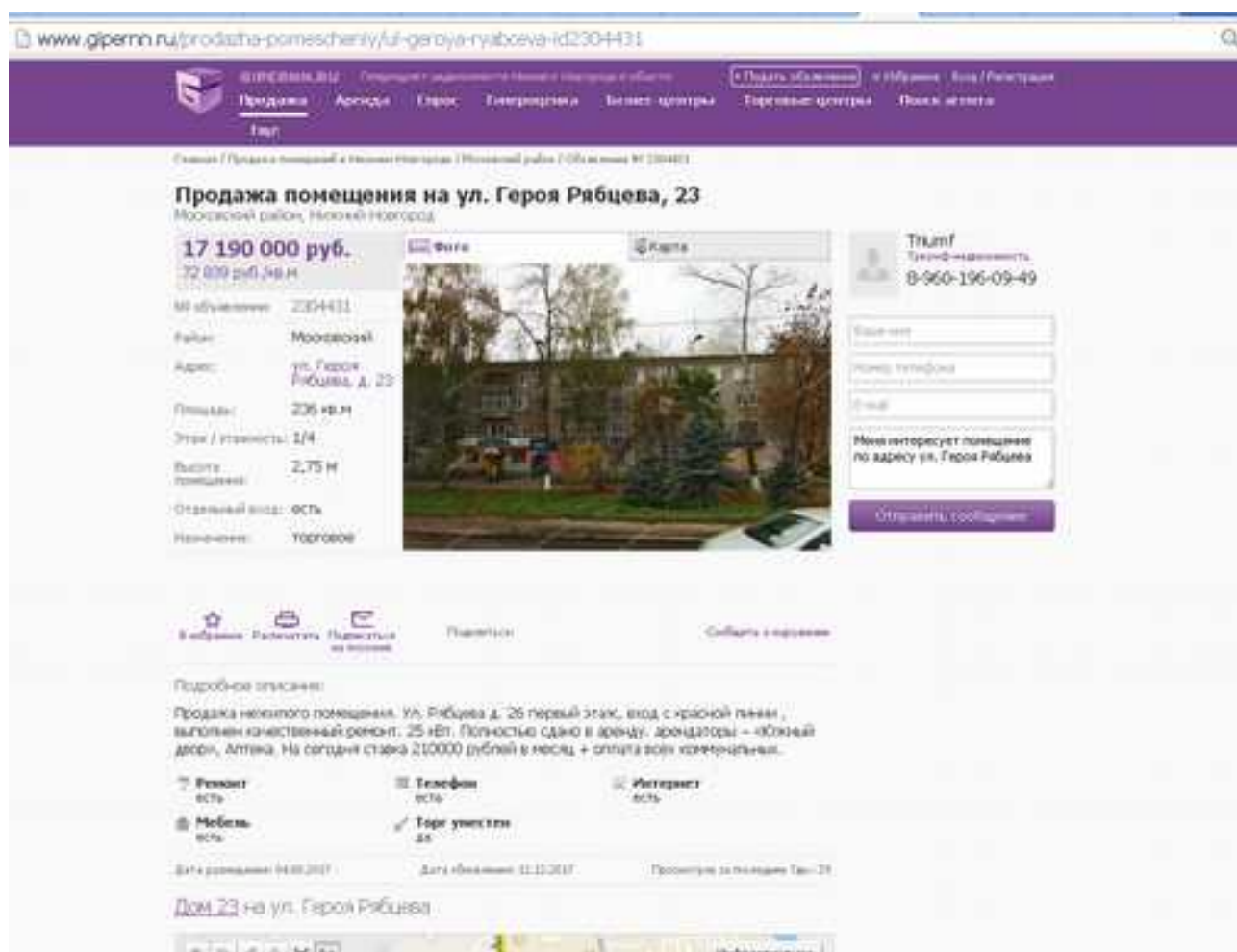
Меня интересует помещение по адресу ул. Маршала Голованова

Отправить сообщение

Подробное описание:
Продать торговое помещение расположенное на первом этаже 5-м этажного кирпичного жилого дома в густонаселенном спальной новостройке (Щербинки). Помещение состоит из 2 изолированных помещений 350 кв. м и 87 кв. м. Помещение 350 кв. м. арендуется сетевым магазином СПАР (срок аренды с июня 2017 года на 7 лет), платит 215000 руб/мес. Помещение 87 кв. м. в аренде под магазин рыбного пива (договор аренды годовой с пролонгацией, в аренде уже более 5 лет). Совокупный доход от аренды 290 тыс. рублей. В помещении в 2012 году сделан капитальный ремонт с заменой всех коммуникаций, несущих конструкций.
Коммунальные:
- центральное водоснабжение и водоотведение;
- центральное отопление;
- электричество 70 кВт.
Номер объекта: #41,520978/103

Дата размещения: 04.02.2017 Дата обновления: 11.11.2017 Промисленое предприятие ООО «Н»

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-geroya-ryabceva-id2304431>



http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-osharskaya-id2086583

Продажа помещения на ул. Ошарская, 14
Нижегородский район, Нижний Новгород

12 000 000 руб.
79 260 руб./кв.м

№ объявления: 2086583

Район: Нижегородский

Адрес: ул. Ошарская, д. 14

Площадь: 151,4 кв.м

Этаж / этажность: подвал/7

Высота помещения: 3 м

Отдельный вход: есть

Назначение: офисное торговое обслуживание услуг другое

Дарья
Телефон: 8-920-077-XX-XX
Показать телефон

Ваше имя: _____

Номер телефона: _____

E-mail: _____

Меня интересует помещение по адресу ул. Ошарская

Отправить сообщение

В избранное | Распечатать | Подписать на новости | Планировки | Сообщить о нарушении

Подробное описание:
Продаю нежилое помещение, г. Нижний Новгород, ул. Ошарская, д. 14. Подвал – кафе «Буфет». Площадь – 151,4 кв.м. Все коммуникации, 2 входа, возможность размещения наружного рекламного материала. Сдана в аренду кафе «Буфет» – 75 650 руб. в мес. + коммунальные 12 000 000 руб. Возможен торг.

Ремонт: есть | Телефон: есть | Интернет: есть

Мебель: нет | Торг уместен: да

Дата размещения: 16.11.2019 | Дата обновления: 01.12.2019 | Просмотреть 12 фотографий (Из 14)

Дом 14 на ул. Ошарская

Гидроструктура

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/sh-moskovskoe-id2135405>

The screenshot shows a real estate listing on the website www.gipernn.ru. The listing is for a commercial property located at **ш. Московское, 306** in the **Канавинский район, Новый Новгород**. The price is listed as **8 500 000 руб.** (84 140 руб./кв.м). The property has a total area of **157 кв.м** and is situated on the **1/4** floor. The building height is **2,6 м**. The type of building is **офисное торговое автомобильные услуги**. The listing includes a photo of the building and a detailed description. The description states that the property is divided into two parts: a left part of 86 sq. m and a right part of 71 sq. m. The left part is leased to a company named **Сбербанк**, which ensures a constant flow of customers. The right part is available for sale or lease. The listing also includes contact information for the agent, **Трант**, with a phone number **8-951-905-84-62**. The listing was published on **11.11.2017**.

Продажа помещения на ш. Московское, 306
Канавинский район, Новый Новгород

8 500 000 руб.
84 140 руб./кв.м

ИП объявления: 2125405
Район: Канавинский
Адрес: ш. Московское, д. 306
Площадь: 157 кв.м
Этаж / этажность: 1/4
Высота помещения: 2,6 м
Отделочный вход: есть
Прочие: офисное торговое автомобильные услуги

Трант
Телефон-номер: 8-951-905-84-62

Ваше имя:
Новый телефон:
E-mail:
Моя интересуют помещения по адресу ш. Московское

Продавать, покупать

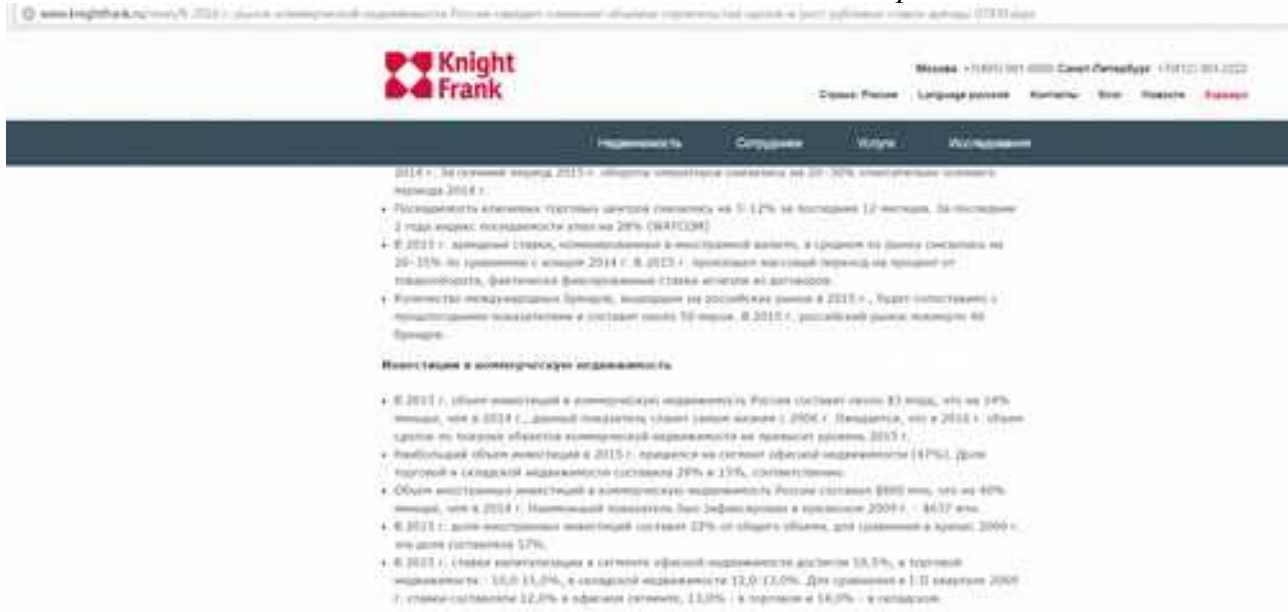
Детальное описание:
Продажа нежилого помещения на Московском шоссе 306. Площадь 157, 7 кв. м. В настоящий момент подделано на 2 помещения: левая часть 86 кв. м – 4, 5 этаж. Правая часть 71, 7 кв. м. Левую часть арендует аттика (группа федеральная сеть), договор до 2018 г. В левой части 2 входа. Правая часть помещения свободна. Возможна продажа как целиком за 8, 5 млн. так и по – отдельности, но 86 метров в парею очереди. В аттике стоит Бизнесмат Сбербанка, что обеспечивает постоянный трафик посетителей. Все коммуникации присутствуют, тамбур при входе будет местом общего пользования в случае продажи частями. Любые предложения оперативно рассматриваются. Возможна аренда 86 метров по 600 руб/метр.

Результат: есть
Торг уместен: да

Дата размещения: 11.11.2017
Дата объявления: 11.11.2017
Площадь по плану: 7 кв. м

[Дом 306 на ш. Московское](#)

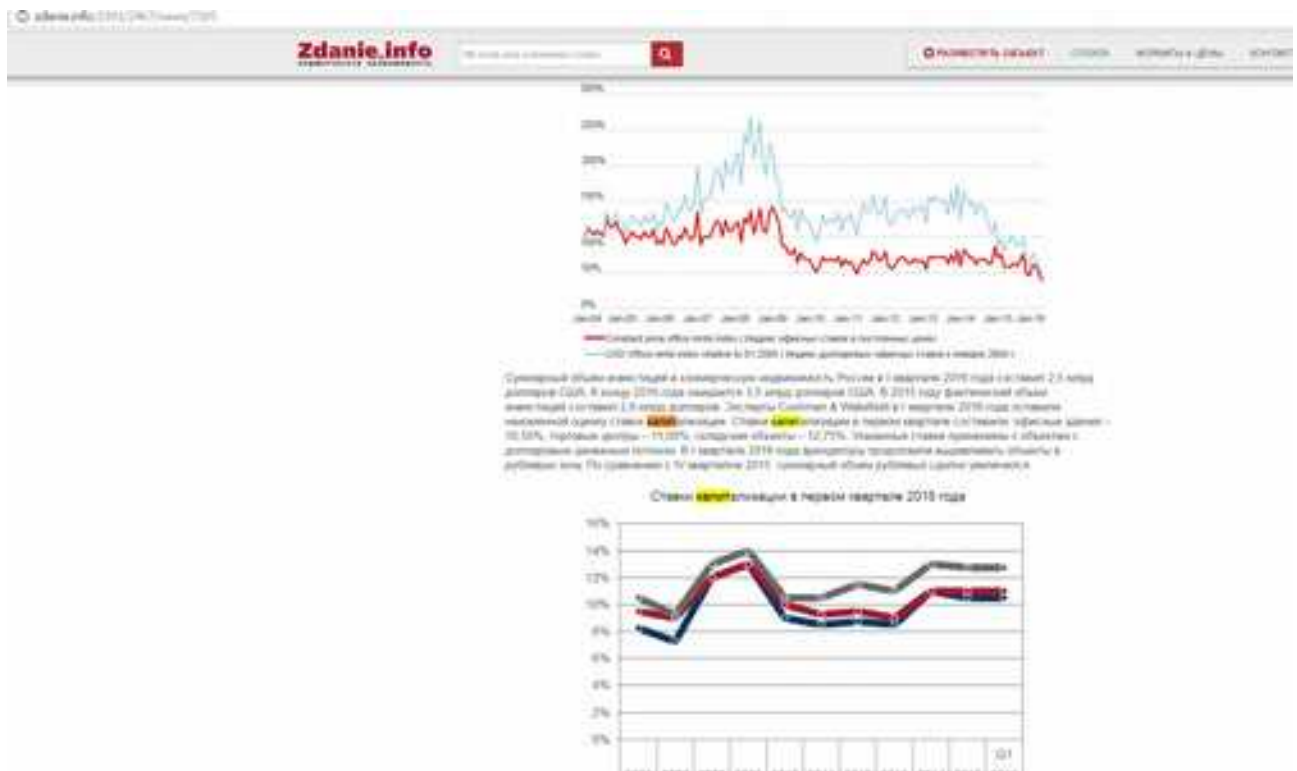
<http://www.knightfrank.ru/news/%D0%92-2016-%D0%B3.-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8-%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D0%B5%D1%82-%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D0%B2-%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0-%D1%81%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%BA-%D0%B8-%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%82-%D1%80%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D1%8B%D1%85-%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%BA-%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B-07839.aspx>



<http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/09/19/657574-kakuyu-nedvizhimot-vibirayut-investorikrizis>



<http://zдание.info/2393/2467/news/7305>



<http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>



ФАКТИЧЕСКИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ REALM

| | |
|---------------|--------------------------|
| 2016г. | 9 месяцев 2017 г. |
| 3,1 | 2,4 |
| Млрд Евро | Млрд Евро |

ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

| | |
|---------------|---------------|
| 2017г. | 2018г. |
| 3,8 | 4,3 |
| Млрд Евро | Млрд Евро |

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРАЙМ-СЕКТОРЕ

| | | |
|--------------------------|---------------|---|
| ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ | 10,50% | ↓ |
| ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ | 11,00% | ↓ |
| СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ | 12,75% | ↓ |

С 2017 г. компания Cushman & Wakefield при расчете фактического инвестиционного объема использует данные Real Capital Analytics, в связи с чем возможны расхождения данных за прошлые годы со данными, полученными из официальных источников информации, размещенных в федеральной информационной системе.

Информация о фактическом объеме инвестиций в рынок капитала за 9 месяцев 2017 года, Евро, млн, основана на данных, опубликованных в 2017 г. Real Capital Analytics. Информация о прогнозируемом объеме инвестиций в 2018 г. основана на прогнозах, опубликованных в 2017 г. Real Capital Analytics.

Материалы справочной литературы

Выборка из справочника

Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.



еды офисно-
инципально
ы на торг,
ценщиков, в
стученных на
сотрудников
есе, ответы
ть скидки на
банковской
рина для всех
возможно, это
влияние рынка
повышения
в частности,
№9, авторы
сотрудников
единицы, это
возит снизить
в отчетов по
работке по
оряду данных
оду строки не
на, нумерация
находящиеся
тные данные,
е данными по

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 169

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложения объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 10,0% | 9,5% | 10,5% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 9,7% | 9,2% | 10,2% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 9,2% | 8,7% | 9,7% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 12,2% | 11,5% | 12,9% |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 8,4% | 7,9% | 8,9% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 8,2% | 7,5% | 8,7% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 7,7% | 7,1% | 8,2% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,5% | 9,9% | 11,2% |

График 305076 расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 170

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложения объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и средние типы объектов недвижимости | 10,0% | 5,9% | 54,1% |
| 2. Высокоточные офисы (Офисы классов А, В) | 9,7% | 5,7% | 13,7% |
| 3. Высокоточная торговая недвижимость | 9,2% | 5,2% | 13,2% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 12,2% | 7,4% | 17,0% |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и средние типы объектов недвижимости | 8,4% | 4,9% | 12,0% |
| 2. Высокоточные офисы (Офисы классов А, В) | 6,2% | 4,8% | 11,6% |
| 3. Высокоточная торговая недвижимость | 7,7% | 4,3% | 11,0% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,5% | 6,3% | 14,8% |

границы интервалов в
рублях

Таблица 178

на деловом рынке,
для ведения определенного
дела

| Класс | Расширенный интервал | |
|-------|----------------------|-----|
| 1 | 7% | 13% |
| 2 | 7% | 14% |
| 3 | 7% | 12% |
| 4 | 9% | 12% |
| 5 | 7% | 14% |
| 6 | 8% | 14% |
| 7 | 9% | 13% |
| 8 | 7% | 14% |
| 9 | 8% | 12% |
| 10 | 8% | 10% |
| 11 | - | - |
| 12 | 7% | 14% |
| 13 | 7% | 13% |
| 14 | 8% | 13% |

7.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торги, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 179

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 9,2% | 8,8% | 9,5% |
| 2. Высокотехнологичные офисы (Офисы класса А, В) | 9,5% | 9,1% | 9,8% |
| 3. Высокотехнологичная торговая недвижимость | 9,2% | 8,8% | 9,5% |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 6,7% | 6,4% | 7,1% |
| 2. Высокотехнологичные офисы (Офисы класса А, В) | 6,8% | 6,4% | 7,1% |
| 3. Высокотехнологичная торговая недвижимость | 6,5% | 6,1% | 6,8% |

Границы расширенного интервала значений скизки на торг

Таблица 180

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложения объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 9,2% | 5,4% | 12,9% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 9,5% | 5,9% | 13,1% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 9,2% | 5,7% | 12,7% |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 6,7% | 3,9% | 9,6% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 6,8% | 4,0% | 9,6% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 6,5% | 3,8% | 9,1% |

7.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

7.3.1. Коллективное мнение оценщиков
Значения скидок на торг, усредненные по городам
России, и границы дисперсионных интервалов

Таблица 187

| Классы объектов | Неактивный рынок | |
|--|------------------|------------------------|
| | Среднее | Дисперсионный интервал |
| Цены предложения объектов | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости | 16,4% | 17,1% |
| 2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В) | 15,9% | 16,7% |
| 3. Высококласовая торговая недвижимость | 15,5% | 16,9% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 18,2% | 19,3% |
| Арендные ставки объектов | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости | 13,3% | 14,1% |
| 2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В) | 13,0% | 13,7% |
| 3. Высококласовая торговая недвижимость | 13,0% | 13,8% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 16,2% | 17,1% |

Границы расширенного интервала значений скидок на торг

Таблица 188

| Классы объектов | Неактивный рынок | |
|--|------------------|----------------------|
| | Среднее | Расширенный интервал |
| Цены предложения объектов | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости | 16,4% | 22,4% |
| 2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В) | 15,9% | 21,7% |
| 3. Высококласовая торговая недвижимость | 15,5% | 21,0% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 18,2% | 24,9% |
| Арендные ставки объектов | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости | 13,3% | 18,2% |
| 2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В) | 13,0% | 17,5% |
| 3. Высококласовая торговая недвижимость | 13,0% | 17,7% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 16,2% | 22,2% |

7.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения складов из торг, усредненные по горлам
Рисена, и границы доверительных интервалов

Таблица 197

| Класс объектов | Независимый рынок | |
|--|-------------------|------------------------|
| | Среднее | Доверительный интервал |
| Цены предлагаемых объектов | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости | 14,6% | 14,1% - 15,1% |
| 2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В) | 14,9% | 14,4% - 15,5% |
| 3. Высокласовая торговая недвижимость | 15,2% | 14,8% - 15,7% |
| Арбитражные ставки объектов | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости | 11,0% | 10,9% |
| 2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В) | 11,7% | 11,2% |
| 3. Высокласовая торговая недвижимость | 11,3% | 10,8% |

312

Границы расширенного интервала значений складов из торг

Таблица 198

| Класс объектов | Независимый рынок | |
|--|-------------------|----------------------|
| | Среднее | Расширенный интервал |
| Цены предлагаемых объектов | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости | 14,6% | 9,4% - 19,8% |
| 2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В) | 14,9% | 10,0% - 19,8% |
| 3. Высокласовая торговая недвижимость | 15,2% | 10,5% - 19,9% |
| Арбитражные ставки объектов | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости | 11,0% | 7,5% - 15,5% |
| 2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В) | 11,7% | 7,7% - 15,7% |
| 3. Высокласовая торговая недвижимость | 11,3% | 7,5% - 15,1% |

313

Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017г..



3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости | 11,1% | 10,4% | 11,7% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 13,4% | 12,7% | 14,1% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 12,3% | 11,4% | 13,1% |

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости | 11,1% | 8,5% | 15,6% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 13,4% | 8,3% | 19,5% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 12,3% | 7,1% | 17,4% |



4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---------|------------------------|-----------------|
| | | нижняя граница | верхняя граница |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 17,8% | 10,3% | 19,3% |
| 2. Высококласовые офисы (Офисы класса А, В) | 18,6% | 17,0% | 20,2% |
| 3. Высококласовая торговая недвижимость | 18,1% | 16,6% | 19,7% |

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 26

| Класс объектов | Среднее | Расширенный интервал | |
|---|---------|----------------------|-----------------|
| | | нижняя граница | верхняя граница |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 17,8% | 12,0% | 23,7% |
| 2. Высококласовые офисы (Офисы класса А, В) | 18,6% | 12,7% | 24,5% |
| 3. Высококласовая торговая недвижимость | 18,1% | 12,3% | 23,9% |



Копии документов Оценщика





СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.03.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д.13/3, корп.1, офис 12
тел.: 8 (495) 788-14-00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению:

Шибанова Александра Николаевича

(И.О. фамилия инициалы члена/членов организации)

о том, что Шибанов Александр Николаевич

(И.О. фамилия)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов = 09 = ноября 20 07 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(Действителен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации)

(Следует в обязательном порядке проверить наличие сведений в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения
предоставлены по состоянию на = 10 = января 20 18 г.

Дата составления выписки = 10 = января 20 18 г.

Президент
СРО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова



ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00083/7 (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: оценщик Шибанов Александр Николаевич.

Адрес регистрации: 603018, г. Н. Новгород, ул. Космическая, д.60, кв.121.

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда (приманый Страховщиком) факт причинения ущерба (действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба).

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не устанавливается.

Территория страхового покрытия: РФ.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу 00 часов 00 минут «01» января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2018 г. включительно.

Страховые расходы распространяются на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования, указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненное данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Ф.И.О. Тамнов И.А.
На основании добренности Т1089/17 от 01 декабря 2017 г.

Страхователь: Шибанов А.Н.

Место и дата выдачи полиса:

г. Нижний Новгород 07.12.2017



П О Л И С № 5431R/775/00080/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5431R/775/00080/7 (далее Договор страхования), частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ».

Юридический адрес: 403041, г. Нижний Новгород, ул. Саванова, д.13, кв.33.

ИНН 5256046010 Резидент.

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имуществом интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодопробретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодопробретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выбодопробретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и подлежащие обязанности Страховщика осуществить выплату страхового возмещения:

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не устанавливается.

Территория страхового покрытия: РФ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении вреда, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «01» января 2018 г. и действуют по «31» декабря 2018 г.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Ф.И.О. Темнов И.А.
На основании доверенности № 11059/17 от 01 декабря 2017 г.

Страхователь: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Место и дата выдачи полиса:
г. Нижний Новгород 07.12.2017

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР (ПОЛИС) № Д-45207560-5.0-2-000021-16
СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Ижевск

09го ноября 2016 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Арктик-Восток» Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности №7, от «25» декабря 2015г. с одной стороны, и Шибанов Александр Николаевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 09.11.2016г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юристов от 01.01.2016г. (далее по тексту – Правила) и Правил страхования ответственности оценщиков и юристов от 01.01.2016г. (далее по тексту – Правила) Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противостоят условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют приоритетную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика по обусловленной выпиской Договором страхования плате (страховому премию) при наступлении предусмотренных в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключенных Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (аренда кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. Установленный наступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
- 3.2. Установленный наступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществом третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не оговорены в нарушении требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется возместить в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований и возмещением ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного обоснованного размера таких расходов от Страховщика.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного и в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной и отчете об оценке, устанавливается наступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

| | |
|--|--------------------|
| 4.1. Для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям. | 30 000 000,00 руб. |
| 4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время | 200 000,00 руб. |

| | |
|--|--------------------|
| выполнения работ по оценке объекта оценки | |
| 4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования | 300 000,00 руб. |
| 4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом | 20 000 000,00 руб. |
| 4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для компенсации ущерба, причиненного действительным (бездействием) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных соответствующей организацией оценщиков – по одному страховому случаю | 30 000 000,00 руб. |

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

12 672 (Двадцать тысяч шестьсот семьдесят два) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ, ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «01» января 2017 г. по 24.00 часа «31» декабря 2017 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1, настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1, настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочной прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае уплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхованию по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полная), подлежит уплате единовременным платежом не позднее **30.12.2016г.**

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявления на страхование ответственности оценщика с приложениями от «...» 201 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки стоимости (словами) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

«...» Двухсторонний договор № Д-45207560-5 0-2-000028-15 от 16.12.2016г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получены. Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страхователем в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленного в настоящем Договоре и в п.8.7. Правила страхования персональные данные Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, и при этом в целях проверки достоверности указанных сведений, услуг и услугирования убытков по Договору, односторонними Договором, а также в целях информирования Страхователя и других потребителей услуг Страхователя

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес: 140002, Московская область, г. Люберцы,
ул. Парковая, д.3
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области
603000, г.Н.Новгород, ул. Звездная, д.28/13
Агентство «Автоновосибирское» в г.Н.Новгород
603004, г.Н.Новгород, пр. Кирова, д.21
ИНН 770700781 КПП 907950001
р/с 40701810900000000187
в ПАО «РГС Банк» г. Москва
ИНН 044325174
о/с 30101810945250000174

Руководитель Агентства «Автоновосибирское» филиала
ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области



«Корженевский А.Г.»
М.П. доверенности №7 от 25.12.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Шубалов Александр Иванович

603018, г.Н.Новгород, ул.Косметическая, д.60, кв.191
ИНН 525628512133
Паспортные данные: серия 22 02 № 901478
выдан «06» ноября 2002г. РУВД Автоновосибирского района
г.Н.Новгород

Шубалов А.И.

Узнавливает (претензии) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр
Росгосстраха;

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР № Д-45207560-5.0-2-000020-16
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Н. Новгород

«09» ноября 2016г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Автотранспортное» Физлица ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности № 7 от «23» декабря 2015г., с одной стороны, и ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от «09» ноября 2016г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, типовых (стандартных) №174 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;

б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или орешанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действительными (бездействием) оценщиком, заключившего со Страхователем трудовой договор, в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке, в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договора страхования лимита возмещения суммы судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

| | |
|--|--------------------|
| 4.1. Для ущерба в результате нарушения договора по проведению оценки по всем страховым случаям: | 5 000 000,00 руб. |
| 4.2. Вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям: | 30 000 000,00 руб. |
| Итого в виде по одному страховому случаю: | 35 000 000,00 руб. |
| 4.1. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком, заключившего со Страхователем трудовой договор, работ по оценке: | 300 000,00 руб. |
| 4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования: | 300 000,00 руб. |

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

26 500 (Двадцать шесть тысяч пятьсот) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в размере по договору):

не устанавливается

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» января 2017г. по 24.00 часов «31» декабря 2017г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (порочно ее вклада), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончания срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае наступления страховой (применяя без первого взноса) и предусмотренных настоящим Договором страховых срока, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 3 настоящего Договора (Плата), подлежит уплате: запрошеному платежом не позднее «30» декабря 2016г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
- 9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.
- 9.3. Если убытки или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также возложена ответственность по договору страхования ответственности водителя, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет измерена страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам водитель.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Правила страхования ответственности водителя и водителями, это, заключающих договоры на проведение оценки, (информация содержится) №134 в редакции, действующий на дату заключения договора.
- 10.2. Законные Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора №Д-45207560-5.0-2-000027-13 от 16.12.2015г.

С условиями страхования ознакомиться и согласован. Вышеуказанные Правила получены. Настоящим Страхователь подтверждает, что он и/или его законные представители полностью информированы о содержании и условиях настоящего Договора страхования, в том числе о порядке осуществления страховой выплаты, и/или о порядке осуществления страховой выплаты, и/или о порядке осуществления страховой выплаты, и/или о порядке осуществления страховой выплаты.



Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
 ПАО СК «Росгосстрах»
 Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
 Подразделение Страховщика:
 Банковские реквизиты:
 р/с 504070181090000000187
 в ПАО "РГС Банк" г. Москва,
 БИК 044525171
 к/с 30101810900000000174

СТРАХОВАТЕЛЬ
 ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
 Адрес местонахождения: 403041, г.Н.Новгород, ул.Стефанова, д.13, кв.33
 Банковские реквизиты:
 р/с №40702810442040901682 в Волго-Вятском Банке Сбербанка России г.Н.Новгород
 БИК 042202603
 к/с 30101810900000000603

Руководитель подразделения «Информационные системы» филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области
 Аурелия Ю.И.
 М.П. договор №7 от 25.12.2015г.



Ильинский А.И.

Уведомление (повешение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77
 Телефонный на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г.**

г.Н. Новгород, «26» июня 2017г.

ПАО СК «Ростгострах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Автоэксперт» в г. Н. Новгороде Корсакова Михаила Геннадьевича, действующего на основании доверенности №7 от 14.04.2016г., с одной стороны, и ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ», именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании заявления Страхователя от 26.06.2017г. (Приложение №1 к настоящему Соглашению) заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору обязательного страхования ответственности заказчика № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г. (далее – Договор страхования) о нижеследующем:

- 1. Внести в Договор страхования следующие изменения
- 1.1. Раздел 4 Договора страхования «СТРАХОВАЯ СУММА» изложить в следующей редакции:

| 4. СТРАХОВАЯ СУММА | Страховая сумма, руб. |
|--|-----------------------|
| 4.1. Для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям: | 50 000 000,00 руб. |
| 4.2. Вред имуществу третьих лиц, в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям: | 50 000 000,00 руб. |
| В том числе по одному страховому случаю: | 50 000 000,00 руб. |
| 4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непредвиденной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценок, заключенным со Страхователем трудовым договор, работ по оценке: | 300 000,00 руб. |
| 4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с истребованием ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования: | 300 000,00 руб. |

- 2. В связи с увеличением страховой суммы по Договору страхования Страхователь обязан указать дополнительную страховую премию, которая составляет 6 954 (Шесть тысяч девятьсот пятьдесят четыре) руб. 00 коп. и подлежит уплате Страхователем одновременно с премией по дате 30.06.2017г.
- 3. Настоящее Соглашение вступает в силу с 00:00 часов местного времени дня, следующего за днем поступления дополнительной страховой премии, указанной в п. 2 настоящего Соглашения, на расчетный счет Страховщика.
- 4. Положения Договора страхования, не затронутые настоящим Соглашением, остаются неизменными.
- 5. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
- 6. Приложениями к настоящему Дополнительному соглашению являются:
 - 6.1. Заявление Страхователя от 26.06.2017г.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПАО СК «Ростгострах»
 Адрес регистрации: 140002, Московская область,
 г. Люберцы, ул. Переломы, д.3
 Филиал ПАО СК «Ростгострах» в Нижегородской области
 603000, Нижний Новгород, ул. Звездная 28/13
 агентство «Автоэксперт» в г. Н. Новгороде
 603004, г. Н. Новгород пр. Карла д.21
 ИНН 7707067080
 Р/с 40701810900000000187
 Банк ПАО «РТС Банк» г. Москва
 К/с 3030181004425000174
 БИК 044025324
 Руководитель Агентства «Автоэксперт»
 филиал ПАО СК «Ростгострах» в Нижегородской
 области
 Корсаков М.Г.
 Доверенность №7 от 14.04.2016г.

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
 Адрес местонахождения: 603041, г.Н.Новгород, ул.Савина, д.15, кв.33
 Банковские реквизиты:
 р/с №4070281044204001682 в Восточном банке Сбербанка России
 г.Н.Новгород
 БИК 042202603
 к/с 30101810900000000603



Указание (информация) Страховщику по телефону может быть предоставлена в Единый Диспетчерский Центр Ростгостраха - 8 (800) 200 99 77
 Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)