

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 №3(1/18-П)ГК№154

*об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое
помещение №а, назначение: нежилое, общая площадь: 635,55 кв.м., этаж:
I, литер А. Адрес (местоположение) объекта недвижимости:
Нижегородская область,
г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2, пом. а*

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

*Министерство
земельных и
отношений
области*

*инвестиций,
имущественных
Нижегородской*

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Дата составления отчета: 05 февраля 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 №а, назначение: нежилое, общая площадь: 635,55 кв.м., этаж: 1, литер А. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2, пом. а.

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 №а, назначение: нежилое, общая площадь: 635,55 кв.м., этаж: 1, литер А Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2, пом. а, по состоянию на 05 февраля 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 №а, назначение: нежилое, общая площадь: 635,55 кв.м., этаж: 1, литер А. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2, пом. а	8376000,00	7098305,08

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).....	20
9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
9.3 Информация о текущем использовании объекта.....	29
9.4 Анализ наиболее эффективного использования.....	29
10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	31
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.....	31
10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	37
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.....	43
10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	50
10.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	62
11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	63
12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	64
12.1. Сравнительный подход.....	64
12.2 Доходный подход.....	78
13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости.....	99
14 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	103
Список использованной литературы.....	104
Приложения.....	105

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 №а, назначение: нежилое, общая площадь: 635,55 кв.м., этаж: 1, литер А Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2, пом. а. Более полная информация об объекте оценке 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. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2, пом. а
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	05 февраля 2018 год
Дата составления отчета	05 февраля 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	№3(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	10104791,07
Удельный вес доходного подхода, %	10
Результат, полученный сравнительным подходом, руб. с НДС	8184431,79
Удельный вес сравнительного подхода, %	90
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС	8376468
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС (округленно, шаг на сегменте 1000 рублей)	8376000

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение №а, назначение: нежилое, общая площадь: 635,55 кв.м., этаж: 1, литер А Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2, пом. а, по состоянию на 05 февраля 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)
8376000,00	7098305,08

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 №а, назначение: нежилое, общая площадь: 635,55 кв.м., этаж: 1, литер А. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.

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)

Грибоедова, д. 2, пом. а.

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. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2
Год постройки здания	1963
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое помещение №а, назначение: нежилое, общая площадь: 635,55 кв.м., этаж: 1, литер А. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2, пом. а.
Общая площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв.м.	635,55
Ссылки на доступные Оценщику документы, содержащие данные характеристики	1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 52 АД 458559 от 19.07.2012г.; 2) Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №52/128/02/2017-34674 от 18.04.2017г.

2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав⁹

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

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 <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8046607>

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)

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 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».

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)

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) - 05 февраля 2018 г.

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-Черногрозская, 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

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)

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/>

	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: Стаж работы в оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 629676, выдан 29.03.2006 г. Нижегородским государственным университетом им. Н.И.Лобачевского. с 22 мая 2006г.
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

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

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.

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

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).

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 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

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)

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.

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.

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)

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 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;

ИΣ – 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 большой 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 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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 52 АД 458559 от 19.07.2012г.
- 2) Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №52/128/02/2017-34674 от 18.04.2017г.

9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Краткое описание Нижегородской области²³

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.

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).

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



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 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, переплетная 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 переплетной черной металлургии находятся в городах Выкса, Кулебаки, Нижний Новгород, Бор, цветной металлургии — в Нижнем Новгороде, целлюлозно-бумажной промышленности — в Правдинске, Балахне, нефтеперерабатывающей промышленности — в Кстово. Нижегородская область известна старинными центрами металлообработки (Павлово, Ворсма), центрами художественных

промыслов (хохломяская 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. Дзержинска Нижегородской области²⁴

Город Дзержинск на карте Нижегородской области²⁵



Рисунок 2

Город Дзержинск расположен на левом берегу Оки, в 40 километрах от Нижнего Новгорода. Площадь современного города 42,2 тыс. га включает в себя территории 16 населенных пунктов. Дзержинск – второй по численности и промышленному значению город Нижегородской области. В нем проживает 262. тыс. человек.

За годы развития Дзержинск превратился в крупный индустриальный центр страны, стал вторым по численности населения и промышленному значению городом в Нижегородской области. Основу экономики продолжают составлять химические предприятия. Их доля составляет около 70% в общем объеме промышленного производства города. Некоторые виды продукции, производящиеся в Дзержинске, являются монополюно уникальными для России – этаноламыны, поликарбонаты, карбонильное железо, гидриды бора и др. Однако дзержинские предприятия не останавливаются на достигнутом – осваивается новая продукция, расширяются деловые связи. Положительный симптом – бурное развитие в последние годы малых производственных предприятий.

Экономика

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за 2016 год составил 90,9 млрд рублей. На крупных и средних предприятиях в 2015 году было занято 44,5 тысяч человек, что

²⁴ <http://dzt.xxweb.ru/>; [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA_\(%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA_(%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))

²⁵ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%94%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA,+%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./@56.2581984,43.364657,11z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x414e253e21d575eb:0x5ac6631245419a8!8m2!3d56.2440992!4d43.4351804>

составляет 43 % от общего количества занятых в экономике города.

Основой экономики города является обрабатывающая промышленность, за 2016 год объём отгруженной продукции составил 74,2 млрд руб (82 % от общего объёма отгрузки). В структуре обрабатывающих производств на химическое производство приходится 51,9 % от объёма отгрузки, производство резиновых и пластмасс — 12,3 %, оборонная продукция - 10,3 %, производство пищевых продуктов — 6,5 %, производство машин и оборудования - 5,1%.

Наиболее крупными предприятиями города по отраслям являются:

Химическое производство: ФКП «Завод им. Я. М. Свердлова», ОАО «Дзержинское Оргстекло», ЗАО «Химсорбент», ОАО «Авиабор», ООО «Синтез Ока», ООО «Синтез ПКЖ», ЗАО «Экструдер», ООО «Экопол», ООО «Завод синтанолов», ООО «Капелла», ООО «Корунд-Циан», ООО «Тосол-Синтез-Инвест».

Производство резиновых и пластмассовых изделий: ОАО «ДПО Пластик», ЗАО «Биохимпласт», ООО «Нижполимерупак», ООО «Завод герметизирующих материалов», ЗАО «Тико-Пластик», ЗАО «Гермаст», ЗАО «Хемкор», ТОО СП ЦЕХ ОАО «ВХЗ».

Производство машин и оборудования, металлоизделий: ООО «Даниели Волга», ОП ОАО «ДЗХМ», ООО ЗХО «Заря», ЗАО ДЗХО «Заря».

Производство пищевых продуктов: ОАО «Дэмка», ОАО «Дзержинскхлеб», ООО «Калинов мост», ООО «Дзержинский пивоваренный завод».

Текстильное и швейное производства: ОАО «Канат», ЗАО «Дзержинская швейная фабрика Русь», ООО «ГД Алёнка».

Производство электрических машин и оборудования: ОАО «Нипом», ООО «Либхерр — Нижний Новгород».

Производство стройматериалов: ООО «Кнауф Гипс Дзержинск» и ООО «Силикатстрой».

Энергетика представлена Дзержинским филиалом ОАО «ТГК-6», «МРСК Центра и Приволжья», ПО Дзержинские электрические сети, Дзержинский РЭС, ОАО «Нижегородские коммунальные системы», ОАО «ДВК».

Научный потенциал города составляют АО "ГосНИИ «Кристалл», ФГУП «НИИ Полимеров», ОАО «ГосНИИМаш» и ОАО «НИИК», ОАО «Уде».

Транспорт и связь

Транспортное сообщение внутри города осуществляется автобусными (муниципальными и частными) и троллейбусными муниципальными маршрутами. Наибольший объём перевозок осуществляют маршрутные такси и троллейбусы. Трамвайное движение остановлено 17 декабря 2015 года, после чего город погрузился в транспортный коллапс — на ряде улиц — Красноармейская, Терешковой, в районе площади Дзержинского, в отсутствие трамвайного сообщения возникают массовые пробки, время в пути пассажиров возросло на 10-20 минут, кроме того, увеличилась и стоимость проезда — с 16 рублей на трамвае до 18 рублей на автобусе. Пассажирское сообщение между восточным промрайоном и западными и центральными жилыми районами города также обеспечивают пригородные электропоезда — в пределах административной границы городского округа расположены железнодорожные станции Дзержинск и Игумново, а также остановочные пункты Пушкино, Калининская, Ворошиловская и 421 км.

В другие города из Дзержинска можно добраться по Горьковской железной дороге или федеральной автотрассе М7 «Волга». В городе расположен речной грузовой порт. В 20 километрах восточнее находится Нижегородский международный аэропорт Стригино.

Местоположение объекта недвижимости, в котором расположен объект оценки, на карте г. Дзержинск Нижегородской области²⁶

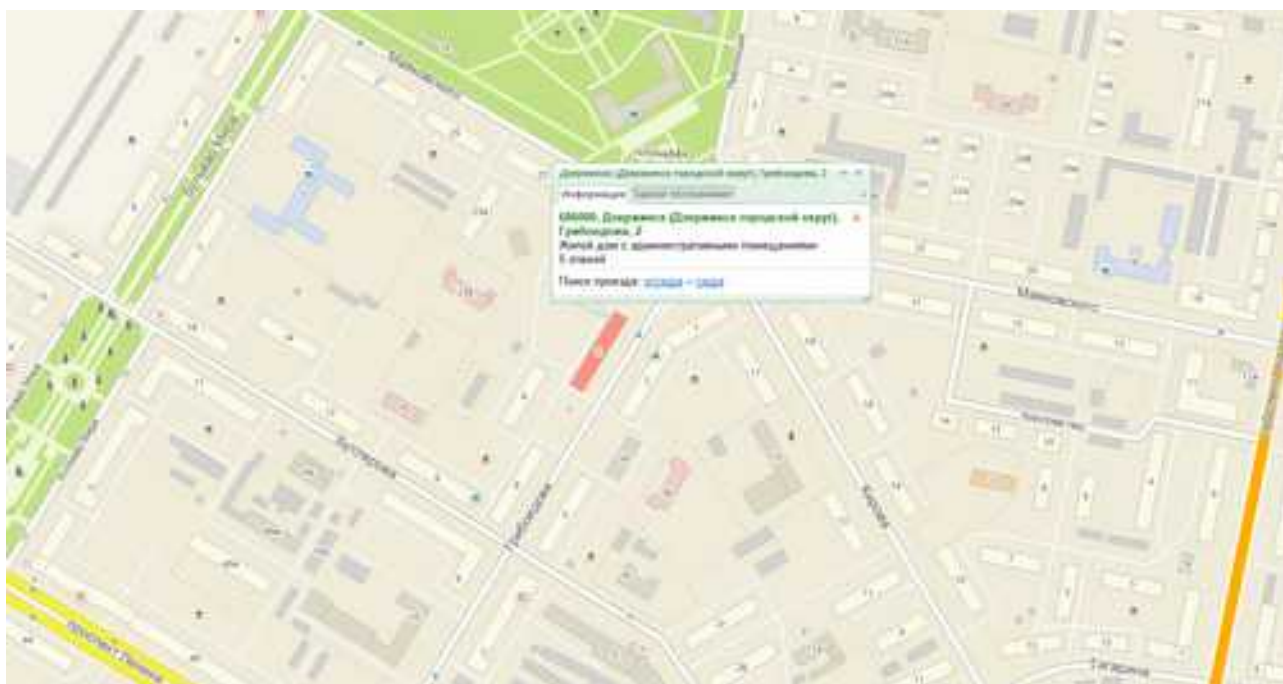


Рисунок 3

Окружение объекта недвижимости²⁷

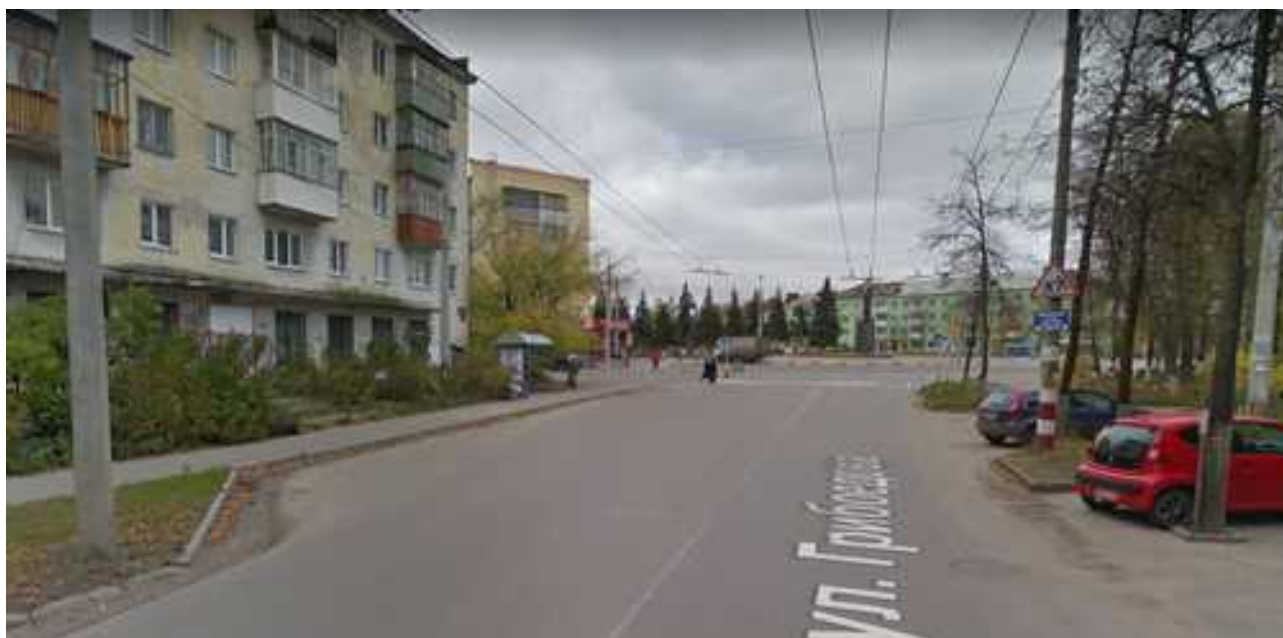


Рисунок 4

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

²⁶ 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

²⁷ <https://www.google.ru/maps/@56.2433006,43.4542646,3a,60y,5.75h,85.94t/data=!3m6!1e1!3m4!1s8rLuhIsH18vVHzPkXKQvww!2e0!7i13312!8i6656>

Показатель		Описание или характеристика показателя
<i>Округ, микрорайон/местоположение в микрорайоне</i>		Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2
<i>Преобладающая застройка микрорайона</i>		Жилые дома, социальные объекты
<i>Транспортная доступность</i>		Транспортная доступность хорошая: маршрутное такси, городской электротранспорт (троллейбус). Остановка общественного транспорта «Дворец детского творчества» находится в шаговой доступности - примерно 2 минуты пешим ходом. Доступ к объекту оценки возможен по автодороге с твердым покрытием. Состояние автодороги удовлетворительное.
<i>Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)</i>		хорошая
<i>Близость к скоростным магистралям</i>		ул. Грибоедова / ул. Маяковского
<i>Окружение</i>		Рядом с объектом сосредоточены жилые дома, социальные объекты
<i>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)</i>		Хорошая. Район с развитой инфраструктурой
<i>Экологическая обстановка района</i>		В норме
<i>Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона</i>		Не выявлены
<i>Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)</i>		Удовлетворительное
Коммерческая привлекательность местоположения объекта		Коммерческая привлекательность оценивается как средняя.
<i>Уровень деловой активности</i>	<i>средний</i>	Объект недвижимости, в котором расположен объект оценки, находится в районе с развитой коммерческой зоной, в местах активной жизнедеятельности, жилой дом расположен на красной линии. Район расположения объекта недвижимости - это плотно заселенный район, жилой массив, имеется средняя проходимость (пешеходный и автомобильный трафик).

9.2.2 Сведения об имущественных правах на объект оценки

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 недвижимости²⁸

Параметр	Описание
Наименование	Жилое здание. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск ул. Грибоедова, д. 2
Текущее использование	По назначению
Памятник архитектуры и культуры	Данные Заказчиком не предоставлены
Этажность здания	5/1
Год постройки здания	1963
Общая площадь объекта, кв.м.	3557,8
Техническое состояние здания ²⁹	Не вполне удовлетворительное
Износ определенный Оценщиком, %	38,8
Площадь застройки, кв. м	Данные Заказчиком не представлены
Строительный объем, куб. м	Данные Заказчиком не представлены
Группа капитальности ³⁰	I
<i>Техническое описание конструктивных элементов</i>	
Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент (материал, конструкция)	Ленточный
Наружные стены (материал)	Кирпичные
Перекрытия (материал)	Железобетонные
Кровля (материал)	Железо
<i>Сведения о благоустройстве</i>	
Отопление	Да
Водопровод	Да
Канализация	Да
Электроснабжение	Да
Газоснабжение	Да
Вентиляция	Да

Таблица 10: Описание конструктивных элементов улучшения: жилого дома на дату оценки

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента	Техническое состояние (осадки, трещины и т.п.)	Удельный вес конструктивного элемента, % (Сборник УПВС №28, Таблица 29А)	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
------------------------	------------------------------	--	--	---	---

²⁸ <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8046607>

²⁹ Определяется по шкале: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа и на основании осмотра объекта недвижимости

³⁰ Экспертное мнение оценщика на основании визуального осмотра объекта недвижимости права на который оцениваются.

Фундаменты	Ленточный	Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен	11	40	4,4
Стены и перегородки	Кирпичные	Массовое отпадение штукатурки, выветривание швов	26	40	10,4
Перекрытия	Железобетонные	Трещины, прогибы	13	40	5,2
Крыша	Стальная	пробоины и нарушение примыканий к выступающим частям местами	3	40	1,2
Проемы	Окна наружные с пластиковыми рамами; стеклопакет, деревянные. Двери наружные металлические; деревянные	Трещины / поверхностные трещины в местах сопряжения коробок	11	40	4,4
Полы	Плитка, линолеум	Отсутствие отдельных плиток; истертость в ходовых местах, отслоения	6	40	2,4
Отделочные работы	Простая	простая	9	40	3,6
Внутренние санитарно-технические устройства и электротехнические устройства	Отопление; водопровод; канализация; электричество; телефон; горячее водоснабжение; вентиляция	Капельные течи; потеря эластичности проводов	15	40	6
Прочие работы	Отмостки	Стертости, сколы	6	20	1,2
Износ			100		38,8

Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Таблица 11: Описание объекта, представленного к оценке (недвижимое имущество)

Параметр	Описание
Вид объекта оценки	нежилое помещение №а, назначение: нежилое, общая площадь: 635,55 кв.м., этаж: 1, литер А Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2, пом. а
Кадастровый номер, инвентарный номер, условный номер	52:21:0000088:796
Назначение	Нежилое помещение

Текущее использование на дату оценки	не используется
Этаж	1
Общая площадь, кв. м	635,55
Номер помещения	пом. а
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)	Простая
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Отечественное
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	Требует косметического ремонта
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	Требует частичной замены
Физическое состояние помещений	Физическое состояние оцениваемого помещения «требует косметического ремонта ³¹ » (помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, требует проведения косметического ремонта (дефекты отделки: трещины и сколы штукатурки, повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные повреждения покрытия стен и полов).
Обеспеченность связью	Обеспечено
Подведенные коммуникации	Электроснабжение / отопление центральное / водоснабжение / канализация / газоснабжение
Наличие парковки	Стихийная парковка
Фотографии помещения	В Приложении Оценщиком приведены фотографии в качестве наглядного пособия для более полного представления об объекте оценки.
Балансовая стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены

Таблица 12: 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	Окраска
Отделка полов в помещении	Кафельная плитка / линолеум
Отделка стен помещения	Окраска / обои / кафельная плитка
Проемы оконные	Деревянные 2-створчатые (в большинстве) / ПВХ-стеклопакет (на окнах имеются металлические решетки)
Проемы дверные	Филенчатые

³¹ Основание: визуальный осмотр помещения.

Входная дверь	Металлическая
Благоустройства в помещении	Электроснабжение / отопление центральное / водоснабжение / канализация / газоснабжение

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

<i>Параметр</i>	<i>Описание</i>
<i>Физически возможные способы использования</i>	Объект недвижимости, права на который оцениваются: нежилое помещение №а, назначение: нежилое, общая площадь: 635,55 кв.м., этаж: 1, литер А И меется отдельный вход, помещение расположено в жилом здании. К физически возможным вариантам использования объекта недвижимости отнесен вариант использования в качестве помещения свободного назначения (торгово-офисное, услуги).
<i>Правомочные способы использования</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения не имеет законодательных ограничений.
<i>Финансово осуществимые способы использования</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения финансово осуществимый способ использования.
<i>Максимально эффективный способ использования</i>	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 (торгово-офисное, услуги и пр.).

10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость³²

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 ОЦЕНКИ³³

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 оценки³⁴

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 демонополизации, 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.

³² ФСО №3 от 20.05.2015 №299, п. 8з

³³ ФСО №7 от 25.09.2014 №611, п. 11а

³⁴ 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 Федерации³⁵

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

³⁵ 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 14 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 15 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	-0,6	-0,1	-2,2	1,4	-4,8	-1,2

Таблица 16 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 ежемесячном 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 ежемесячном 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 области³⁶

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



Рисунок 5

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

³⁶ Источник информации: <https://minec.government-nnov.ru/?id=120590>; <https://minec.government-nnov.ru/?id=119885>; <https://minec.government-nnov.ru/?id=119715>

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 ОБЪЕКТ³⁷

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

³⁷ 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 распределить³⁸:

Таблица 17 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

³⁸ 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 18 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 здании, 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 19 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 предприятия; 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 12x24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6x12 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 / газоснабжение

Адрес (местонахождение) объекта - Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2, пом. а

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 (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 ЦЕН³⁹

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-сайтов: <http://www.gipernn.ru/>; <https://www.avito.ru/dzerzhinsk>; <https://torgi.gov.ru/>.

На сегодняшний день количество предложений по продаже и по аренде помещений, расположенных в г. Дзержинск Нижегородской области, достаточно велико - более 100. Оценщик для дальнейшего анализа цен / арендных ставок в ниже приведенных таблицах приводит лишь часть объявлений о продаже и аренде помещений.

³⁹ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11в

Таблица 20: Информация о продаже помещений в г. Дзержинск Нижегородской области (до даты оценки)

№	Дата	Местоположение	Описание объекта недвижимости	Площадь (кв.м)	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Источник информации
1	Январь 2018г.	г. Дзержинск Нижегородской области	Продам нежилое цокольное помещение с ремонтом 129 метров. Помещении ещё не использовалось. Коммуникации: отопление центральное, горячая вода, холодная вода, электричество 15 кВт. В помещении имеется 3 окна	129	1500000	11627,91	https://www.avito.ru/dzershinsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_129_m_841337333
2	Январь 2018г.	г. Дзержинск Нижегородской области	Продается два помещения в полуцоколе нового 11-этажного дома на проспекте Ленина, 8а: площадью 717,4кв м, и 139,9кв м. Основные преимущества: - Планировка "open space" в форме квадрата (*пом. 717,4 кв.м). - Высота потолков - 2,8м - Шаг колонны 6 метров - Отопление от собственной крышной котельной - Инженерные коммуникации (вода, канализация, электричество, отопление) на вводе в помещения - Помещение 717,4 имеет два отдельных входа, а так же оборудован заезд для автомобилей! На первом этаже размещен магазин "АТАК" Отлично подойдут под размещение магазина стройматериалов, сантехники, электрики, спорт-товаров, фитнес центра и т.п.	857,3	10000000	11664,53	https://www.avito.ru/dzershinsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/dva_pom._svobodnogo_naznacheniya_717_4_i_139.9_m_1142808984
3	Январь 2018г.	г. Дзержинск Нижегородской области	Продается офисное помещение 92 кв.м. Цокольный этаж, отдельный вход с улицы. В четырех (из пяти) комнатах есть пластиковые окна. Конструктивно оформлены защитные козырьки и ограждения окон. Проведен ремонт. Заменены электрика, отопление, канализация, водоснабжение.	92	1550000	16847,83	https://www.avito.ru/dzershinsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_92_m_981883120

			Санузел полностью отремонтирован: выложена керамическая плитка, установлена новая сантехника, подключен водонагреватель. Пересечение улиц Гастелло и Ватутина.				
4	Февраль 2018г.	г. Дзержинск Нижегородской области	Продам нежилое помещение. Площадь 226 кв м. Два отдельных входа. Хороший ремонт. Электричество 380 вольт. Отопление. Бойлер. Несколько изолированных помещений. Долгосрочные арендаторы. Возможен торг.	226	4000000	17699,12	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_pomeschenie_1026031206
5	Январь 2018г.	г. Дзержинск Нижегородской области	Продам помещение свободного назначения 400 м2 в г. Дзержинске, ул. Рудольфа Удриса. Расположено на первом этаже 160 м2 и в цоколе 240 м2 пяти-этажного кирпичного дома. На каждом этаже отдельный вход. Высота потолков 3 метра. Электрические мощности 9 кВт с возможностью увеличения. Центральная канализация, холодная вода. Собственность на физ. лице.	400	15000000	37500	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/dzerzhinsk-gorod-id2337191
6	Январь 2018г.	г. Дзержинск Нижегородской области	Продажа нежилого помещения в г. Дзержинск. Первый этаж, отдельный вход. Помещение расположено на красной линии. Отделка от строителей. Место под рекламную вывеску. Парковка перед зданием. В собственности. Общая площадь 622, 8 кв. м..Стоимость 25 000 000 рублей. Небольшой торг.	622	25000000	40192,93	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/dzerzhinsk-gorod-id2387799
7	Январь 2018г.	г. Дзержинск Нижегородской области	город Дзержинск, ул. Чапаева, дом 59. Помещение цоколь, имеет 2 входа, подойдет под салон красоты. Проходное место.	74,2	2500000	33692,72	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2230589
8	Январь 2018г.	г. Дзержинск Нижегородской области	город Дзержинск, ул. Молодежная, 15, красная линия. Три отдельные комнаты, есть подсобные помещения. Есть арендаторы.	113,4	4000000	35273,37	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2230587
9	Январь	г. Дзержинск	нежилое встроенное помещение, с кадастровым	276,8	6370800	23015,9	https://torgi.gov.ru/restrict

	2018г.		номером – 52:21:0000049:618, общей площадью 276,8 кв.м				d/notification/notificationView.html?notificationId=25211951&lotId=25212097&prevPageN=0
10	Октябрь 2017г.	г. Дзержинск Нижегородской области	нежилое помещение П1, общей площадью 650,86 кв.м., этаж: 1	650,86	4735500	7275,76	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=22205779&lotId=22205963&prevPageN=0
Минимальное значение, руб. кв.м.						7276	
Максимальное значение, руб. кв.м.						40193	
Средневзвешенное значение, руб. кв.м. (округленно)						23479	

Из представленной таблицы видим, что диапазон цен на объекты торгово-офисного назначения, расположенные в г. Дзержинск Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет *от 7276 до 40193 руб./кв.м., среднее значение - 23479 руб./кв.м.*

Таблица 21: Информация об аренде помещений в г. Дзержинск Нижегородской области (до даты оценки)

№	Дата	Местоположение	Описание объекта недвижимости	Площадь (кв.м)	Цена, руб./месяц	Цена, руб. кв.м./месяц	Источник информации
1	Январь 2018г.	г. Дзержинск Нижегородской области	Сдаётся в аренду помещение под магазин или под офисы. Везде произведён ремонт. Пластиковые окна, кондиционеры, сигнализация, все коммуникации. Стоянка. Аренда 50000 в месяц, отдельно оплачивается отопление и электричество.	150	50000	333	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pod_magazin_ili_ofisy_150_m_1424358694
2	Январь 2018г.	г. Дзержинск Нижегородской области	1. помещение расположено на первом этаже пристроя к жилому дому на первой линии, по улице Попова, в зоне густонаселенного жилого массива и оживленного	237	50000	211	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1135519370

			<p>пешеходного и транспортного трафика.</p> <p>2. помещение с двумя отдельными входами, не требует основательного ремонта, ремонт выполнен по стандарту Сбербанка (бывшее отделение, кап. ремонт 2014г заменено все);</p> <p>3. общая площадь 237,0 кв. м,</p> <p>4. презентабельный вид;</p> <p>5. наличие достаточного количества парковочных мест у здания;</p> <p>6. отдельная погрузочно-разгрузочная зона , не пересекающаяся с покупательским потоком;</p> <p>7. помещение прямоугольной формы, свободной планировки, большие панорамные окна;</p> <p>8. высота потолков – 3,5 м;</p> <p>9. места на фасаде здания для размещения фирменной наружной рекламы;</p> <p>10. Точки подключения к коммунальным сетям: электроснабжение, водоснабжение и водоотведение. Ежемесячные коммунальные платежи по счетчикам. Соседи: слева магазин «Пятерочка», «Красное и Белое», справа магазин «Магнит», «Аптека».</p>				
3	Январь 2018г.	г. Дзержинск Нижегородской области	3 этаж, хорошо просматривается с 2 этажа, атриум, первая линия, 2 остановки общественного транспорта, центральная дорога в город, грузовой лифт, отличный автомобильный трафик, 3 якорных арендатора, имеются места для рекламы и вывесок, свободный график работы	750	200000	267	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_750_m2_955245657
4	Январь 2018г.	г. Дзержинск Нижегородской области	Предлагаем помещение в аренду. 300 кв.м. Второй этаж здания. Имеется отдельный вход на второй этаж, и не один. Этаж состоит из двух залов 200 кв.м. +60 кв.м , подсобные помещения. Имеются все коммуникации. Сделан качественный ремонт. Большие пластиковые окна. Можно рассмотреть аренду всего здания целиком - более 700 кв.м. Первый этаж+второй этаж+подвал.	300	75000	250	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_951826644

5	Январь 2018г.	г. Дзержинск Нижегородской области	Нежилое помещение под любой вид деятельности (цоколь с окнами) от 35 до 125 кв. м. Залы - 35,40,45 м2, соседи - "красное и белое". Кр. линия, два входа, большой пешеходный и автомобильный трафик, пож. и охр. сигнализации, эл-во - 15 кВт. НЕДОРОГО (за всё помещение 30 000 + коммунальные услуги).	125	30000	240	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_125_m_100625094
6	Январь 2018г.	г. Дзержинск Нижегородской области	Организация сдает в аренду целиком пятый этаж офисного здания (12 офисов) по специальной цене! Площадь этажа = 366 кв. м. Цена 370 руб за 1 кв. м в месяц! Дополнительные счета за коммунальные услуги не выставляются. По вопросам стоимости аренды офисов (меньшей площади, на других этажах) обращайтесь по телефону.	366	135420	370	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id885987
7	Январь 2018г.	г. Дзержинск Нижегородской области	Помещение находится в ТЦ «Дюны», четырехуровневым торгово-развлекательном комплексе и шестиуровневом бизнес-центре в Дзержинске, расположенном в нескольких минутах езды от центральной площади города. Здесь созданы все условия для комфортного шопинга от расположения на красной линии и удобной транспортной развязки до широкого ассортимента представленных товаров. ТРК «Дюны» для удобства посетителей оснащен парковкой на 170 мест, впрочем, добраться до него легко и на общественном транспорте, благодаря выгодному месторасположению.	800	320000	400	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/dzerzhinsk-gorod-id2143202
8	Январь 2018г.	г. Дзержинск Нижегородской области	Сдаются на территории завода ЗАРЯ в аренду площади 200 кв м , на первом и втором этажах, высота потолка -3 м, вход - распашные двери стандартного размера. Цена от 80 до 120 рублей за кв м. Коммуникации есть все (электричество , отопление, вода, канализация) по требованию арендатора.	200	24000	120	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/dzerzhinsk-gorod-id2348539
9	Январь 2018г.	г. Дзержинск Нижегородской области	Аренда магазина, 1 этаж 321, 1 кв. м., можно поделить на две площади с отдельными входами. Магазин с витринными окнами, 1 этаж, 30 кВт, отдельный вход с	321,1	160550	500	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2090477

		фасада, вход для погрузки-разгрузки. Парковка, большое рекламное место.				
Минимальное значение, руб. кв.м.					120	
Максимальное значение, руб. кв.м.					500	
Средневзвешенное значение, руб. кв.м. в месяц					299	

Из представленной таблицы видим, что диапазон арендных ставок на объекты торгово-офисного назначения, расположенные в г. Дзержинск Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет *от 120 до 500 руб./кв.м. в месяц, среднее значение - 299 руб./кв.м. в месяц.*

10.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ⁴⁰

Срок экспозиции объекта недвижимости⁴¹

Рыночный срок экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

В справочнике Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г. приводятся типичные сроки экспозиции по объектам недвижимости⁴².

Типичные сроки экспозиции коммерческой недвижимости по данным прочих исследований, приведенных в открытых источниках

Таблица 132.1

Тип недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции (мес.)	Источник
Встроенные помещения	Крупные	более 500 кв. м	9	Ирина Ольшанникова, заместитель генерального директора по стратегическому и региональному развитию ОАО «РАД»//Изменение инвестиционного климата в России на примере продаж ОАО «РАД» в 2014 – 2015 гг., конференция компании SRG (Источник: http://cra-russia.org/upload/Files/Olshannikova_(1).pdf)
	Средние	151-500 кв. м	5	
	Небольшие	до 150 кв. м	3	
Здания	Крупные	более 3000 кв. м	10	
	Средние	1001-3000 кв. м	5	
	Небольшие	до 1000 кв. м	3	
	Средние	50-100 кв. м	4	
	Небольшие	до 50 кв. м	3	

Таблица 132.2

Тип недвижимости	Состояние рынка			Источник
	рынок покупателя	равновесный рынок	рынок продавца	
Недвижимость (за исключением типовых квартир и объектов стоимостью более 10 млн. \$)	6 мес.	3 мес.	1 мес.	Генеральный директор ООО "Адвус-Нева" Фаттахов М.Д.//Определение типичного срока экспозиции при расчете ликвидационной стоимости [17]

Рисунок 6

По мнению Оценщика, объект недвижимости: нежилое помещение №а, назначение:

⁴⁰ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11г

⁴¹ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.htm>

⁴² Справочник Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г., таблица 132.1, таблица 132.2 стр.233

нежилое, общая площадь: 635,55 кв.м., этаж: 1, литер А; адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2, пом. а, относится к активному рынку, имеет ликвидность ниже средней, срок экспозиции составляет 9 месяцев⁴³ (источник информации: Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года. Приложение к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога)

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.

Таблица 22 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 23: Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения⁴⁴

№	Название фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29

⁴³ Справочник Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г., таблица 132.1, стр.233

⁴⁴ 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

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
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 ПЦФКО⁴⁵.

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 данных 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.п.)	V

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

Рисунок 7

⁴⁵ 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 8
Местонахождение в пределах города

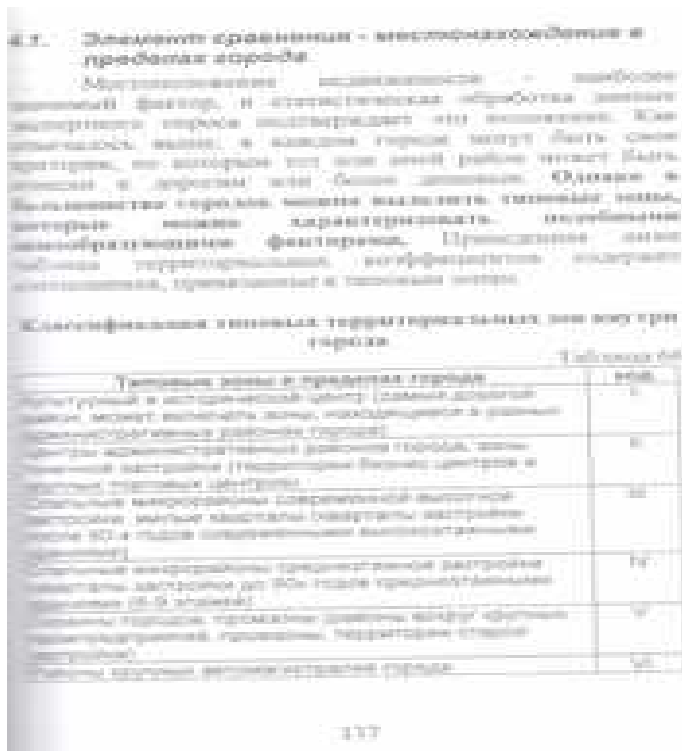


Рисунок 9

Матрицы коэффициентов

Таблица 69

цены	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
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

арендные ставки	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
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 10

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 11

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
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,48
	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	1,25
	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	1,13
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
	>2000	0,68	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
объект оценки	<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	0,68	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,68

Рисунок 12

Этаж (для встроенных помещений)



Рисунок 13

Физическое состояние здания



Рисунок 14

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 15

Состояние отделки

Матрицы коэффициентов

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "плюс"
объект цены	без отделки	1	0,53	0,75	0,8
	требует косметического ремонта	1,04	1	0,85	0,9
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,8
	отделка "плюс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 148

арендная ставка офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "плюс"
объект цены	без отделки	1	0,51	0,77	0,8
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,9
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,8
	отделка "плюс"	1,54	1,43	1,22	1

Рисунок 16

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 17

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 18

Возможность парковки (для объектов в городах)

Матрицы коэффициентов

Таблица 95

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1	0,89	0,80
	стихийная	1,12	1	0,90
	организованная	1,25	1,11	1

Рисунок 19

Материал стен

Матрицы коэффициентов

Таблица 117

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

Таблица 118

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		капит.	сандвич	деревя
объект оценки	капит.	1	1,15	1,32
	сандвич	0,87	1	1,15
	деревя	0,76	0,87	1

Рисунок 20

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 21

Отношение арендопригодной к общей площади⁴⁶

Таблица 24

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	
Отношение арендопригодной площади к общей площади	0,78	0,69	0,88

⁴⁶ Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

объекта			
---------	--	--	--

Площадь земельного участка, относящегося к объекту⁴⁷**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:

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

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

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

где

\mathcal{E} — 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 приняты = $K_2 = 1,2$.

$$S_z / S_{\text{об.}} = 5.$$

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 ОБЪЕКТА⁴⁸

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

- Диапазон цен на объекты торгово-офисного назначения, расположенные в г. Дзержинск Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет *от 7276 до 40193 руб./кв.м., среднее значение - 23479 руб./кв.м.*
- Диапазон арендных ставок на объекты торгово-офисного назначения, расположенные в г. Дзержинск Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет *от 120 до 500 руб./кв.м. в месяц, среднее значение - 299 руб./кв.м. в месяц.*
- Основным ценообразующим фактором рассматриваемого сегмента рынка является местоположение.
- Объект недвижимости, представленный к оценке, относится к активному рынку, имеет ликвидность ниже средней, срок экспозиции составляет 9 месяцев.

⁴⁷ <http://inform-ocenka.ru/wp-content/uploads/2016/03/22.pdf>; Вопросы оценки №2 2003 г.

⁴⁸ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11д

11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке⁴⁹

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов⁵⁰

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 возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией

⁴⁹ Федеральный стандарт оценки №3 п.8и: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299)

⁵⁰ ФСО №3 от 20.05.2015г. №299 п.8и

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 определено 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 расчетов⁵¹.

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 оферт) 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 оферт 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;

$B1, B2, \dots, Bn$ — веса.

⁵¹ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

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 25: 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. Дзержинск, Дзержинского пр-кт, 4	Нижегородская область, г. Дзержинск, Ленина 8а	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул Гастелло, 10/15	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул Ватутина, 5
<i>Расположение относительно красной линии</i>	Красная линия	Внутри квартала	Красная линия	Красная линия
Цена предложения (рубл)	1500000	10000000	1550000	4000000
<i>размер (площадь) объекта аналога, м2</i>	129	857,3	92	226
<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>	свободное	свободное	офисное	свободное

<i>состояние объекта (вид внутренней отделки/ состояние отделки)</i>	среднее	среднее	среднее	среднее
<i>описание объекта аналога</i>	Нежилое помещение, расположенное на цокольном этаже здания, отдельный вход	Нежилое помещение, расположенное на цокольном этаже здания, отдельный вход	Нежилое помещение, расположенное на цокольном этаже здания, отдельный вход	Нежилое помещение, расположенное в подвале 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.	февраль 2018г.
<i>источник информации</i>	https://www.avito.ru/dz/erzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_129_m_841337333	https://www.avito.ru/dz/erzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/dva_pom._svobodnogo_naznacheniya_7174_i_139.9_m_1142808984	https://www.avito.ru/dz/erzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_92_m_981883120	https://www.avito.ru/dz/erzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_1026031206
<i>контактная информация</i>	8-920-023-36-94	8-962-518-49-74	8-903-849-70-80	8-910-147-06-47
<i>НДС</i>	Включен	Включен	Включен	Включен

Таблица 26: 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)	1500000	10000000	1550000	4000000
Величина оферты (рубли/м2)	11627,91	11664,53	16847,83	17699,12
Корректировка на условия финансирования, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	11627,91	11664,53	16847,83	17699,12
Корректировка на условия продажи, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	11627,91	11664,53	16847,83	17699,12
Корректировка на состав передаваемых прав	1	1	1	1

(передаваемые права на улучшение), коэф.				
Откорректированная величина (рубли/м2)	11627,91	11664,53	16847,83	17699,12
Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи), коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	11627,91	11664,53	16847,83	17699,12
Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг), коэф.	0,900	0,900	0,900	0,900
Откорректированная величина (рубли/м2)	10465,12	10498,08	15163,04	15929,2
Корректировка на местоположение, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	10465,12	10498,08	15163,04	15929,2
Корректировка на красную линию, коэф.	1	1,25	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	10465,12	13122,59	15163,04	15929,2
Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки, коэф.	0,85	0,85	0,85	0,85
Откорректированная величина (рубли/м2)	8895,35	11154,21	12888,59	13539,82
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	8895,35	11154,21	12888,59	13539,82
Корректировка на масштаб (площадь), коэф.	0,85	1,04	0,80	0,85
Откорректированная величина (рубли/м2)	7561,05	11600,37	10310,87	11508,85
Корректировка на функциональное назначение помещения, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	7561,05	11600,37	10310,87	11508,85
Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	7561,05	11600,37	10310,87	11508,85
Корректировка на расположение в здании, коэф.	1,22	1,22	1,22	1,37
Откорректированная величина (рубли/м2)	9224,48	14152,46	12579,26	15767,12
Вес аналога	0,26	0,22	0,26	0,26
Вклад аналога (рубли/м2)	2406,39	3076,62	3281,55	4113,16
Откорректированная величина (рубли/м2)	12877,72			
Площадь оцениваемого объекта (м2)	635,55			
Величина рыночной стоимости объекта, полученная методом рыночного сравнения (рубли)**	8184431,79			

* - 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 формуле⁵²:

⁵² Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

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

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 27: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	сумма
количество корректировок	4	5	4	4	17
вес аналога (K)	0,26	0,22	0,26	0,26	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 28

Показатель	Значение показателя	$C = C_{\text{кв.м.}} * S$, руб.
Ст	12877,72	8184431,79
S	635,55	

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 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-феврале 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% или «0,90»⁵³.

Корректировка на местоположение

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

⁵³ 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.

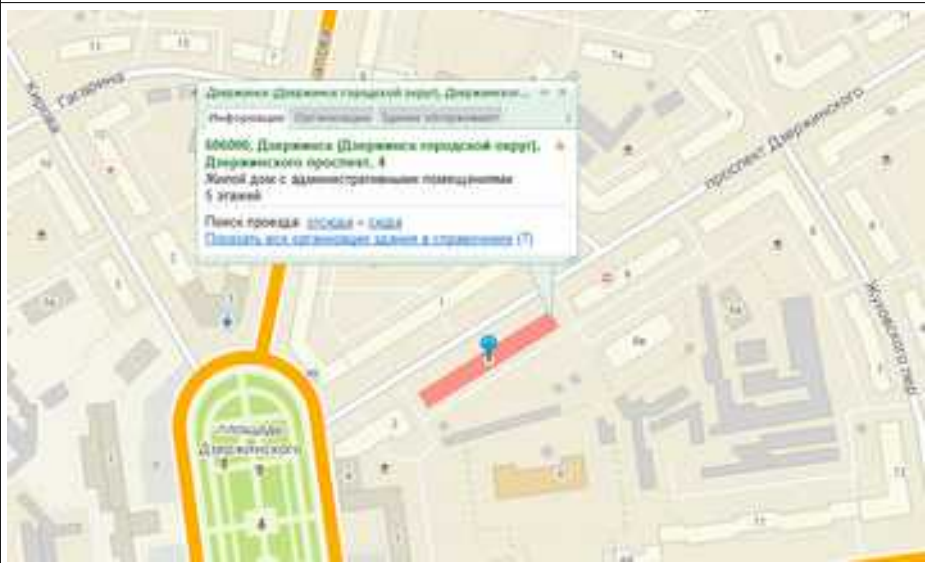
Корректировка на расположение относительно «красной линии»Таблица 29: Расчет корректировки на красную линию⁵⁴

Параметр	объект недвижимости, права на который оцениваются	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
Расположение объекта относительно красной линии	красная линия	красная линия	внутри квартала	красная линия	красная линия
Корректировка на красную линию		1	1,25	1	1

Местоположение объектов-аналогов относительно красной линии было определено оценщиком на основании информации, изложенной в объявлениях о продаже: по точному адресу (объекты-аналоги №1, №2 и №3). Точное местоположение объекта-аналога №4 указано в объявлении на плане помещения. Информация в таблице далее.

Корректировка применяется по отношению к объекту-аналогу №2, рассчитывается математическим путем: $1/0,8^{55}=1,25$. Обоснование применения / отказа от применения корректировки в таблице далее.

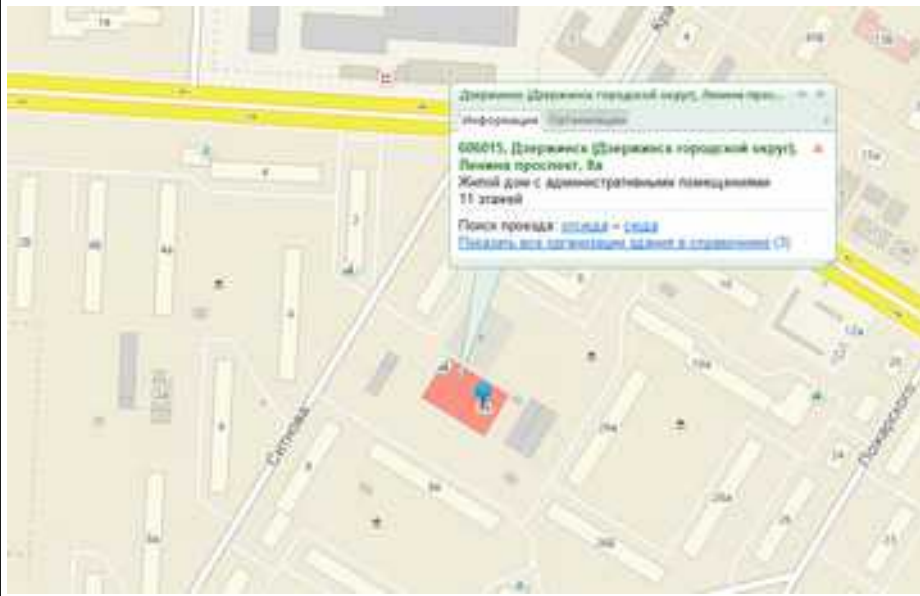
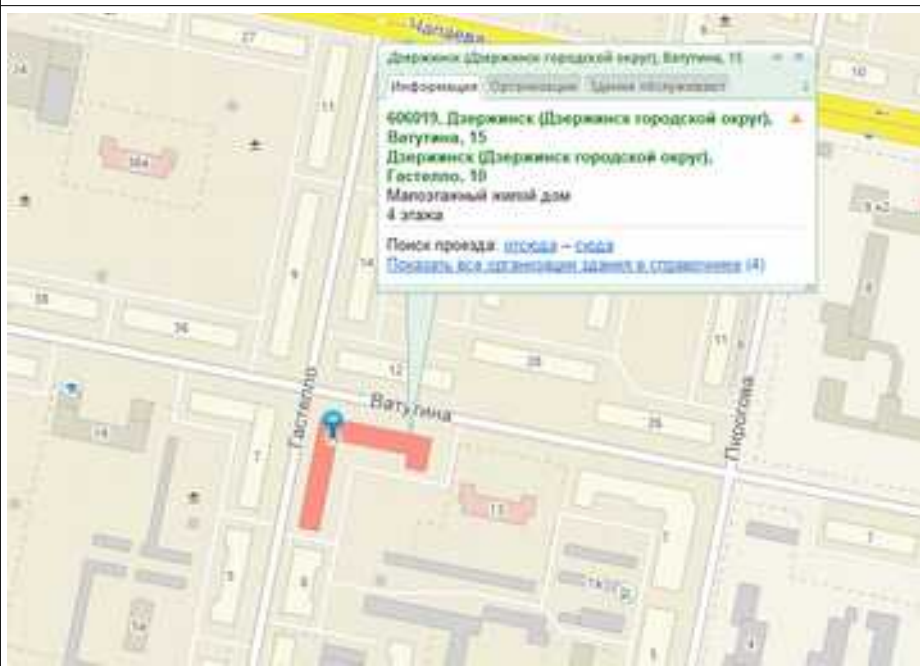
Таблица 30

Аналог	Расположение объекта-аналога на карте г. Дзержинска Нижегородской области ⁵⁶	Обоснование
Объект-аналог №1		Как видно на карте, объект-аналог №1 расположен на красной линии - проспекте Дзержинского. Применение корректировки не требуется.

⁵⁴ 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.

⁵⁵ 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.

⁵⁶ Источник информации: электронное приложение - Справочник «Дубль Гис», январь 2018г.

<p>Объект-аналог №2</p>		<p>Как видно на карте, объект-аналог №2 расположен внутри квартала. Необходимо применение корректировки.</p>
<p>Объект-аналог №3</p>		<p>Как видно на карте, объект-аналог №3 расположен на красной линии - пересечение улиц Ватутина и Гастелло. Применение корректировки не требуется.</p>

<p>Объект-аналог №4</p>		<p>Как видно на карте, объект-аналог №4 расположен на красной линии - ул. Ватутина. Применение корректировки не требуется.</p>
-------------------------	--	--

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка применяется к объектам-аналогам на основании матрицы коэффициентов⁵⁷.

Таблица 31

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

Таблица 32: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние, вид

⁵⁷ 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.

отделки)⁵⁸

Параметр	объект недвижимости, права на который оцениваются	объект-аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3	объект-аналог 4
Состояние объекта оценки	требует косметического ремонта				
Состояние объекта-аналога		среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)		0,85	0,85	0,85	0,85

Физическое состояние внутренней отделки объектов-аналогов было определено на основании фотографий, размещенных в объявлениях.

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 33: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁵⁹

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

⁵⁸ На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога

⁵⁹ 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 34: 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	635,55	129	857,3	92	226
Корректировка на масштаб		0,85	1,04	0,80	0,85

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 35: Корректировка на этаж⁶⁰

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

⁶⁰ 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 36

Параметр	объект недвижимости, права на который оцениваются	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
Этаж расположения объекта	1-ый	цокольный	цокольный	цокольный	подвал
Корректировка на этаж расположения		1,22	1,22	1,22	1,37

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

Таблица 37: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С(сравнительный подход), руб.
нежилое помещение №а, назначение: нежилое, общая площадь: 635,55 кв.м., этаж: 1, литер А Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2, пом. а	8184431,79

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 предположении, 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 г. Дзержинск Нижегородской области.

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 расчетов⁶¹.

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 г. Дзержинск Нижегородской области, велико (рынок объекта оценки — активный). Из выборки, приведенной 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. Указанные 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:

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

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

B1, B2, ..., Bn — 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.

Таблица 38: Описание подобранных объектов-аналогов

параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5
местоположение объекта	Нижегородская область, г.	Нижегородская область, г.	Нижегородская область, г.	Нижегородская область, г.	Нижегородская область, г.

⁶¹ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г. №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

<i>аналога</i>	Дзержинск, Красноармейская улица, 19	Дзержинск, ул Попова, 22	Дзержинск, ул Молодежная, 8	Дзержинск, Ленинского Комсомола пр-кт, 2Б	Дзержинск, ул. Гайдара, д. 28/14
<i>Расположение относительно красной линии</i>	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
<i>размер (площадь) объекта аналога, м2</i>	150	237	750	300	125
<i>размер арендной платы, (руб*месяц)</i>	50000	50000	200000	75000	30000
<i>размер арендной платы, (руб/м²*месяц)</i>	333	211	267	250	240
<i>условия финансирован ия</i>	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>условия продажи</i>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>состав передаваемых прав (передаваемы е права на улучшение)</i>	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
<i>текущее назначение</i>	свободное	торговое	свободное	свободное	свободное
<i>состояние объекта (вид внутренней отделки/ состояние отделки)</i>	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
<i>описание объекта недвижимост и</i>	Нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже здания, отдельный вход.	Нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже здания, отдельный вход.	Нежилое помещение, расположенное на 3-ем этаже здания, общий вход.	Нежилое помещение, расположенное на втором этаже здания, отдельный вход.	Нежилое помещение, расположенное на цокольном этаже здания, отдельный вход.
<i>подведенные коммуникации</i>	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжени е	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжени е	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжени е	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжени е	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжени е
<i>состояние</i>	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта

рынка(цена/оферта)					
условия рынка (дата оферты /дата продажи)	январь 2018г.	январь 2018г.	январь 2018г.	январь 2018г.	январь 2018г.
источник информации	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pod_magazin_ili_ofisy_150_m_1424358694	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1135519370	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_750_m2_955245657	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_951826644	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_125_m_100625094
контактная информация	8-904-398-87-17	8-926-286-11-50	8-930-801-70-17	8-999-079-81-06	8-951-910-34-62
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	Включен	Включен	Включен	Включен

Таблица 39: 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)	333,33	210,97	266,67	250	240
Корректировка на условия финансирования, коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	333,33	210,97	266,67	250	240
Корректировка на условия продажи, коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	333,33	210,97	266,67	250	240
Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение), коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	333,33	210,97	266,67	250	240
Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи), коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	333,33	210,97	266,67	250	240
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)	305,33	193,25	244,27	229	219,84
Корректировка на местоположение, коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	305,33	193,25	244,27	229	219,84
Корректировка на красную линию, коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	305,33	193,25	244,27	229	219,84
Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки, коэф.	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	259,53	164,26	207,63	194,65	186,86
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций, коэф.	1	1	1	1	1

Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	259,53	164,26	207,63	194,65	186,86
Корректировка на масштаб, коэф.	0,85	0,85	1	0,94	0,85
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	220,6	139,62	207,63	182,97	158,83
Корректировка на функциональное назначение помещения, коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	220,6	139,62	207,63	182,97	158,83
Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа, коэф.	1	1	1,18	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	220,6	139,62	245	182,97	158,83
Корректировка на расположение в здании, коэф.	1	1	1,16	1,16	1,22
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	220,6	139,62	284,2	212,25	193,78
Корректировка на коммунальные платежи, коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	220,6	139,62	284,2	212,25	193,78
Корректировка на НДС, коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	220,6	139,62	284,2	212,25	193,78
Вес аналога	0,23	0,23	0,18	0,18	0,18
Вклад аналога (руб/м2*месяц)	50,14	31,73	51,67	38,59	35,23
Откорректированная величина (руб/м2*месяц) с НДС*	207,36				

* - 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 формуле⁶²:

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

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 40: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5	сумма
количество корректировок	3	3	4	4	4	18
вес аналога (K)	0,23	0,23	0,18	0,18	0,18	1

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

⁶² Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

$C_T = (Ц \text{ откор.} * V_n) \times S,$

$C = (Ц \text{ откор.} * V_n),$

$C_T = C \times S,$ где:

Цоткор. - откорректированная величина оферты стоимости соответствующего аналога;

V_n — весовые проценты соответствующего аналога;

n - номер аналога;

S - площадь оцениваемого объекта.

Таблица 41

Показатель	Значение показателя	Итоговая стоимость права пользования (права аренды) на объект оценки, полученная сравнительным подходом (руб./месяц) (с НДС и без коммунальных платежей)
C	207,36	131790,63
S	635,55	

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»⁶³.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение не вносится в связи с тем, что все аналоги, как и рассматриваемый объект недвижимости, находятся в г. Дзержинск Нижегородской области, имеют одинаковую деловую активность и развитую инфраструктуру, обладают практически однотипным окружением и сравнимой инвестиционной привлекательностью.

⁶³ 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.

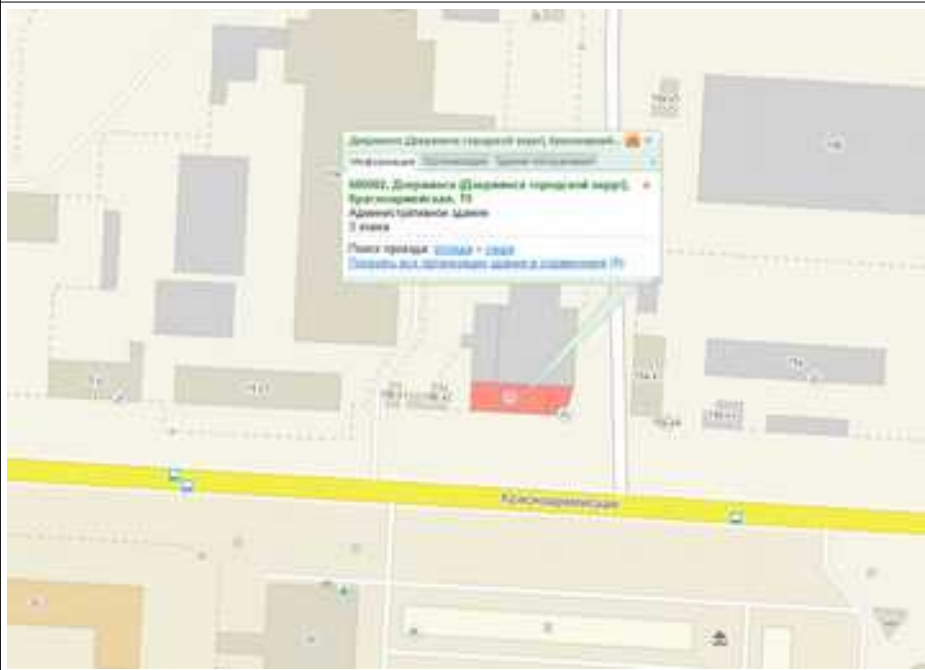
Корректировка на расположение относительно «красной линии»Таблица 42: Расчет корректировки на красную линию⁶⁴

Параметр	объект недвижимosti, права на который оцениваются	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5
Расположение объекта относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Корректировка на красную линию		1	1	1	1	1

Местоположение объектов-аналогов относительно красной линии было определено оценщиком по точному адресу, указанному в объявлении. Информация в таблице далее.

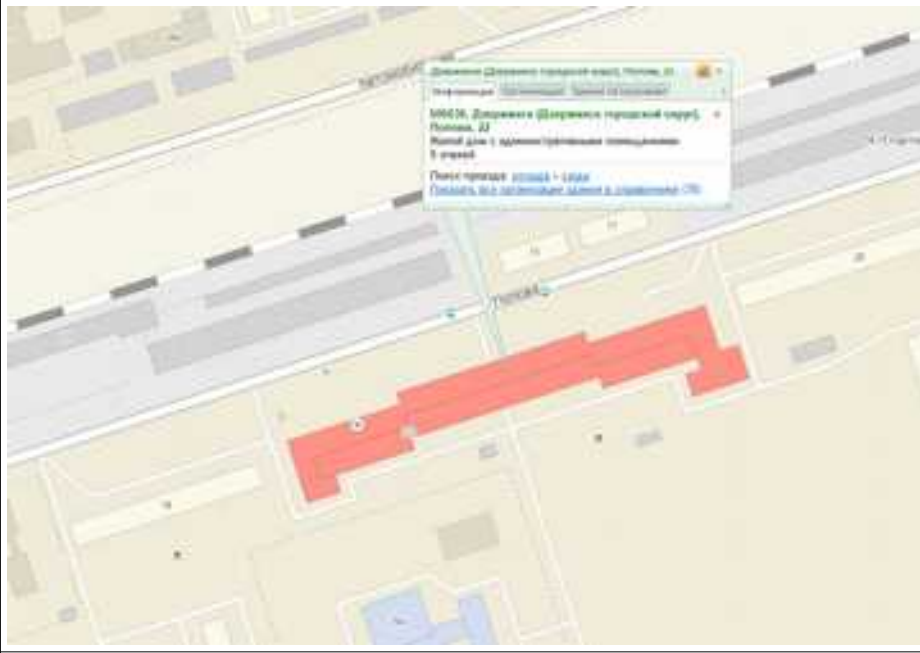
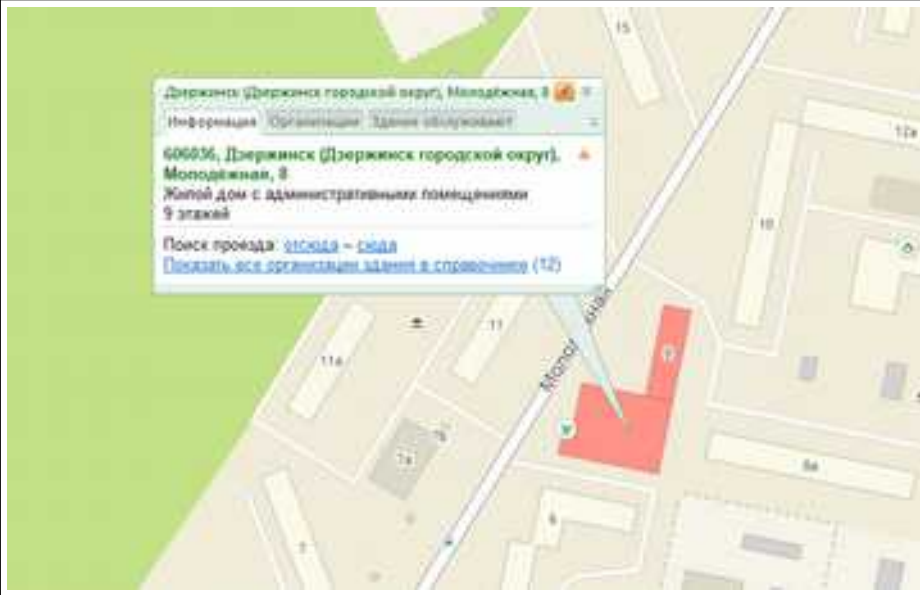
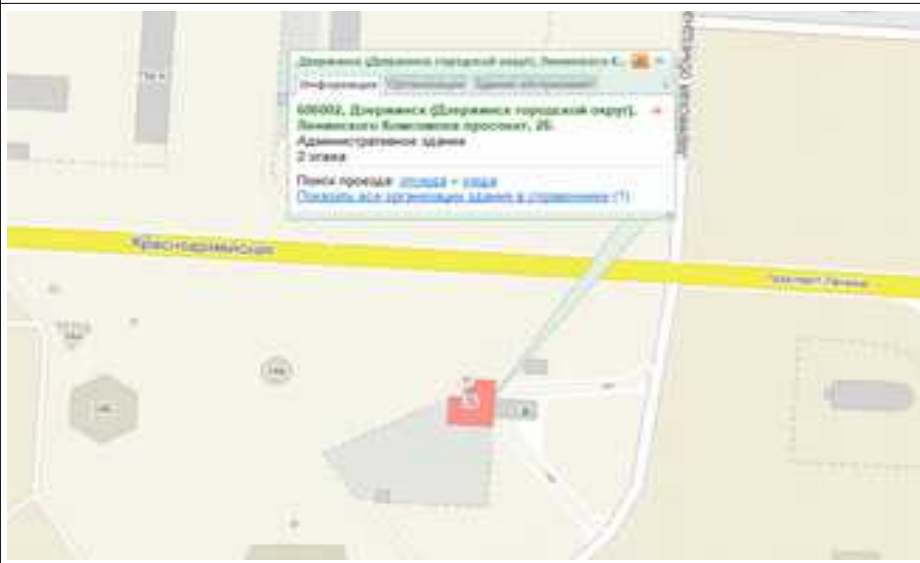
Обоснование применения корректировки

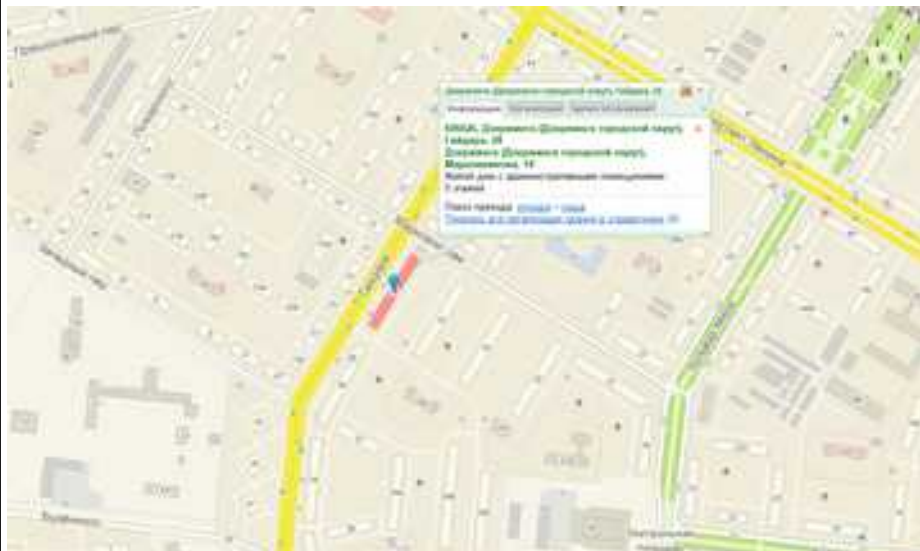
Таблица 43

Аналог	Расположение объекта-аналога на карте г. Дзержинска Нижегородской области ⁶⁵	Обоснование
Объект-аналог №1		Как видно на карте, объект-аналог №1 расположен на красной линии - ул. Красноармейская. Применение корректировки не требуется.

⁶⁴ 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.

⁶⁵ Источник информации: электронное приложение - Справочник «Дубль Гис», январь 2018г.

<p>Объект-аналог №2</p>		<p>Как видно на карте, объект-аналог №2 расположен на красной линии - ул. Попова. Применение корректировки не требуется.</p>
<p>Объект-аналог №3</p>		<p>Как видно на карте, объект-аналог №3 расположен на красной линии - ул. Молодежная. Применение корректировки не требуется.</p>
<p>Объект-аналог №4</p>		<p>Как видно на карте, объект-аналог №4 расположен на красной линии - ул. Красноармейская / проспект Ленинского Комсомола. Применение корректировки не требуется.</p>

Объект-аналог №5		Как видно на карте, объект-аналог №5 расположен на красной линии - ул. Гайдара. Применение корректировки не требуется.
------------------	--	--

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка применяется к объектам-аналогам на основании матрицы коэффициентов⁶⁶.

Таблица 44

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 45: 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	требуется косметического ремонта					
Состояние объекта аналога		среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние,		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85

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.

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

вид отделки)							
--------------	--	--	--	--	--	--	--

В объявлениях об аренде объектов-аналогов имеются фотографии внутренней отделки 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 46: 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
	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 47: 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	635,55	150	237	750	300	125
Корректировка на масштаб		0,85	0,85	1	0,94	0,85

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

Объект-аналог №3 имеет общий вход в здание. Корректировка на наличие отдельного входа составит 1,18 (1/0,85⁶⁹)

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.

⁶⁹ Источник информации: Корректировка на отдельный вход. Арендная ставка, таб. 123, стр.213. 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.

Объекты-аналоги №1, №2, №4 и №5 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 48: Корректировка на этаж⁷⁰

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

Таблица 49

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	3-ий	2-ой	цокольный
Корректировка на этаж расположения		1	1	1,16	1,16	1,22

Поправка на состав арендной ставки

Корректировка не применяется.

Корректировка на НДС

Корректировка не применяется.

Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

Таблица 50: 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 №а, назначение: нежилое, общая площадь: 635,55 кв.м., этаж:	635,55	207,36	1581487,59

⁷⁰ 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.

1, литер А Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2, пом. а			
---	--	--	--

*- $PВД_{аренда}$ = 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% ⁷¹.

Определение величины недозагрузки

Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 11,1% ⁷²

Определение чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта недвижимости

Таблица 51

Объект недвижимости, права на который оцениваются	$PВД_{аренда}$ (рублей в год)*	ОР, %	Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы, %	$ЧОД_{аренда}$, рублей в год $ЧОД_{аренда} = PВД_{аренда} - ((PВД_{аренда} \text{ рублей в год}) * ОР, \%) - (PВД_{аренда} \text{ рублей в год} * \text{Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы, } \%)$
нежилое помещение №а, назначение: нежилое, общая площадь: 635,55 кв.м., этаж: 1, литер А. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2, пом. а	1581487,59	17,8	11,1	1124437,68

Определение коэффициента капитализации для чистого операционного дохода ⁷³

⁷¹ 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.

⁷² 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.

⁷³ Источник информации: Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 76 с.

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 продаже⁷⁴.

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 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.

⁷⁴ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=514>

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 дохода⁷⁵

$$VE=B*A$$

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

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

где:

A - годовая арендная ставка без НДС;

δ - 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 периода⁷⁶:

В результате мы получаем следующую формулу:

$$a=A/V * (\delta-B)$$

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

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

⁷⁶ Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

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

Таблица 52: Расчет мультипликатора по офисно-торговой недвижимости по Нижегородской области

№	описание объекта недвижимости	местоположение	источник информации	общая площадь	Арендная ставка, руб. в год с НДС (без комм. платежей) (A) ⁷⁷	скидка на торг, коэф. ⁷⁸	A/V*торг, %
					Цена предложения, руб. с НДС (V)		
1	Продается 1-й этаж отдельно стоящего здания - магазин с арендатором. Срок аренды 10 лет. Оплата в месяц 1021 тыс. рублей. Арендатор - сеть продуктовых магазинов. Помещение расположено на красной линии г. Бор.	Нижегородская область, г.Бор	http://www.giperenn.ru/p/rodazha-pomescheniy/gorod-bor-id1656287	641	12252000	0,916	14,67
					85000000	0,900	
2	Продам или сдам в аренду (полностью или частично 600 руб. м./кв.), здание свободного назначения. 3 этажа (2+цоколь), центральное отопление, абсолютно новое (я собственник), все документы оформлены, асфальтированная дорога, парковка на 10 машин, внутри никаких перегородок (только несущие столбы), Идеально подойдет под банк, офис для компании, магазина и т. д.	Нижегородская область, г.Балахна	http://www.giperenn.ru/p/rodazha-pomescheniy/gorod-balahna-id2228145	1200	8640000	0,916	15,99
					55000000	0,900	
3	Продаю помещение площадью 196м2 на площади Дзержинского, дом 5, отдельный вход со двора, цоколь нежилого административного 4-х этажного здания, есть запасной выход, стихийная парковка, высота потолков более 3 метров. За 1350000 руб. Аренда 25000 руб./мес.	Нижегородская область, г.Дзержинск	http://www.giperenn.ru/p/rodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id1745130	196	300000	0,916	22,62
					1350000	0,900	

⁷⁷ Арендная ставка, руб. в год рассчитывалась математическим методом $A = A_p \text{ в месяц} * 12$, где 12-месяцев в году.

⁷⁸ 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

4	Отдельно-стоящее здание, 1 этаж, "советский" ремонт, все коммуникации, телефон, пожарно-охранная сигнализация. Возможна аренда - 450 руб/кв.м., отдельно оплачиваются коммунальные платежи.	Нижегородская область, Кстовский район, Зеленый город	http://www.gipermn.ru/prodazha-zdaniy/zelenyy-gorod-id1461400	331	1787400	0,916	12,13
					15000000	0,900	
Максимальное значение							22,62
Минимальное значение							12,13
Среднее значение							16,35

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

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

Операционные расходы составляют 17,8% ⁷⁹.

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

Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 11,1% ⁸⁰

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

Определение процента текущей отдачи

Таблица 53: расчет текущей отдачи

сегмент		A/V (среднее значение), %	b, %	B, %	A, %
офисно-торговая	недвижимость	16,35	88,9	17,8	11,63

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 54: расчет коэффициента капитализации

сегмент	A, %	R, %
офисно-торговая недвижимость	11,63	11,63

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 55: расчет коэффициента капитализации

R, %	R, %	R, %
10,63	11,63	11,13

⁷⁹ 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.

⁸⁰ 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 56

Показатель	Значение показателя	$C_{(доходный\ подход)} = ЧОД/R_{улучшения}$, руб.
ЧОД	1124437,68	10104791,07
R улучшения	11,13	

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

Таблица 57: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках доходного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	$C_{(доходный\ подход)}$, руб. с НДС
нежилое помещение №а, назначение: нежилое, общая площадь: 635,55 кв.м., этаж: 1, литер А Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2, пом. а	10104791,07

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 58: Результаты оценки

Подход	Результат подхода, рублей с НДС
Затратный	Отказ от применения подхода
Сравнительный	8184431,79
Доходный	10104791,07

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 22

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 59: 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 60: Оценка подходов по критерию А (учет цели оценки).

Подходы оценки	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию А
Сравнительный	1	9	3	0,90
Доходный	0,11	1	0,33	0,10
Сумма			3,33	1

Таблица 61: 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	9	3	0,90
Доходный	0,11	1	0,33	0,10
Сумма			3,33	1

Таблица 62: 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	9	3	0,90
Доходный	0,11	1	0,33	0,10
Сумма			3,33	1

Таблица 63: 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	9	3	0,90
Доходный	0,11	1	0,33	0,10
Сумма			3,33	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 64: 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	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Доходный	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

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

Таблица 65

Подходы	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный	0,9
Доходный	0,1

Рыночная стоимость определяется по следующей формуле:

$$PC = PC \text{ сравн.} * 0,9 + PC \text{ дох.} * 0,1$$

Таблица 66: Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

Подход	Вес подхода	Результат подхода руб.	Итоговая стоимость, руб. с НДС
Сравнительный	0,9	8184431,79	7365988,62
Доходный	0,1	10104791,07	1010479,11
Итоговая стоимость, руб.			8376467,72
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (округленно, шаг на сегменте 1000 рублей)			8376000

14 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение №а, назначение: нежилое, общая площадь: 635,55 кв.м., этаж: 1, литер А Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 2, пом. а, по состоянию на 05 февраля 2018 г. составляет:

Таблица 67: 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>
8376000,00	7098305,08

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 68: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа⁸¹

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 69: Шкала оценки физического состояния помещения⁸²

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

⁸¹ Источник информации: www.proocenka.ru/documents (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

⁸² 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



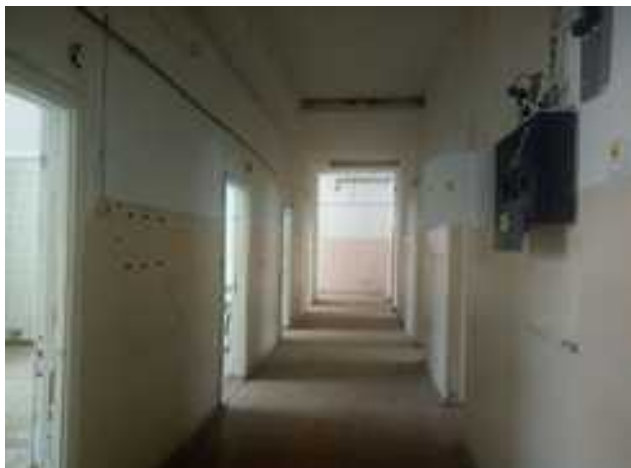


Фото объекта недвижимости, права на который оцениваются
Вход в помещение



Объект недвижимости, права на который оцениваются













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



ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ <small>(полное наименование объекта регистрации)</small>			
			Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 13.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 13.04.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:			
Помещение <small>код объекта недвижимости</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
18.04.2017 № 52/128.02/2017-34674			
Кадастровый номер:		52:21:0000088:796	
Номер кадастрового квартала:	52:21:0000088		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 52-52-10/110/2006-030, Инвентарный номер: 00171		
Адрес:	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибодова, д. 2, пом. а		
Площадь, м ² :	635,6		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машинно-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	4968726,73		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:21:0000088:85		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям многоквартирного дома социального использования или многоквартирного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Минижева Александра, уполномоченное лицо от имени представителя: Министерство инвестций		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Кузнецова Т. В.	

М.П.			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			Лист 2
Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение			
<small>Дата объекта недвижимости:</small>			
Лист № __ Раздела 2	Всего листов раздела 2: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
18.04.2017 № 52/128.02/2017-34674			
Кадастровый номер:		52:21:000088:796	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Нижегородская область
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 52-52-11.076/2012-017 от 19.07.2012
3	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Кузнецова Т. В.	
М.П.			

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

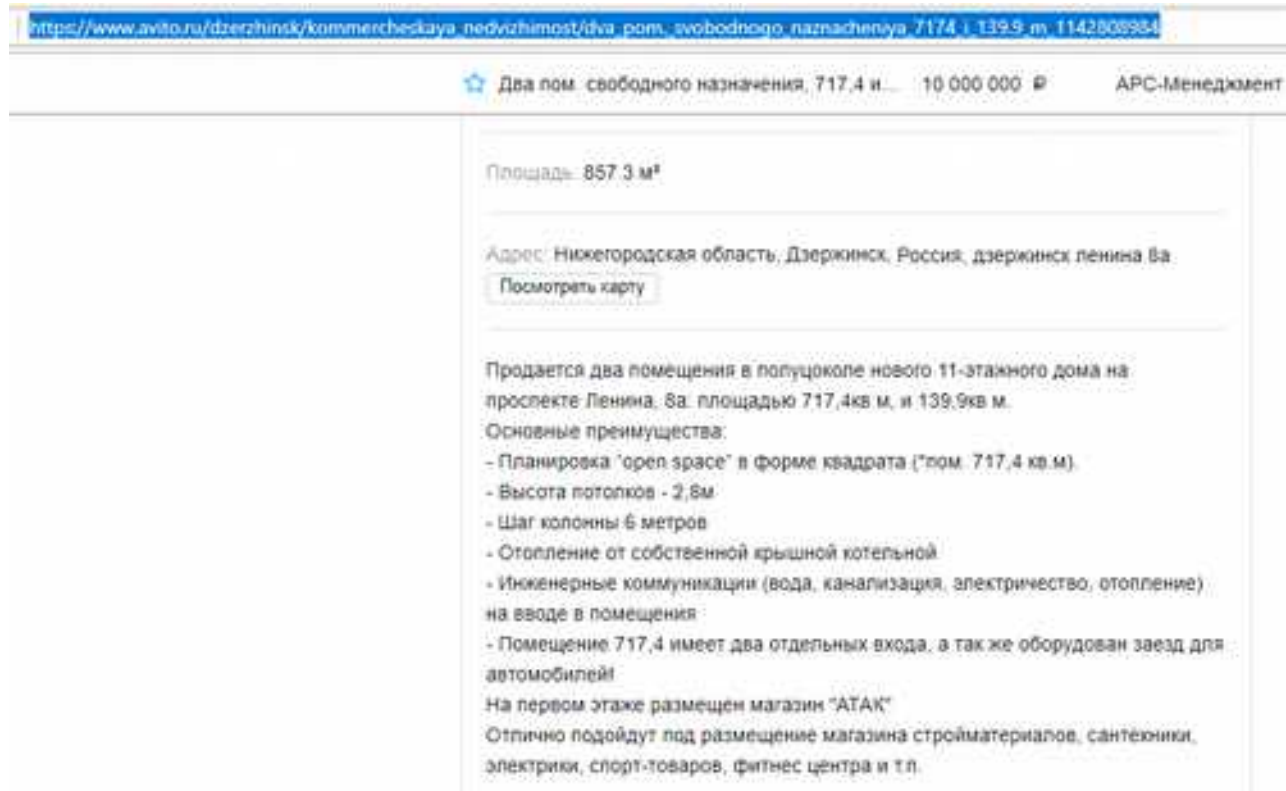
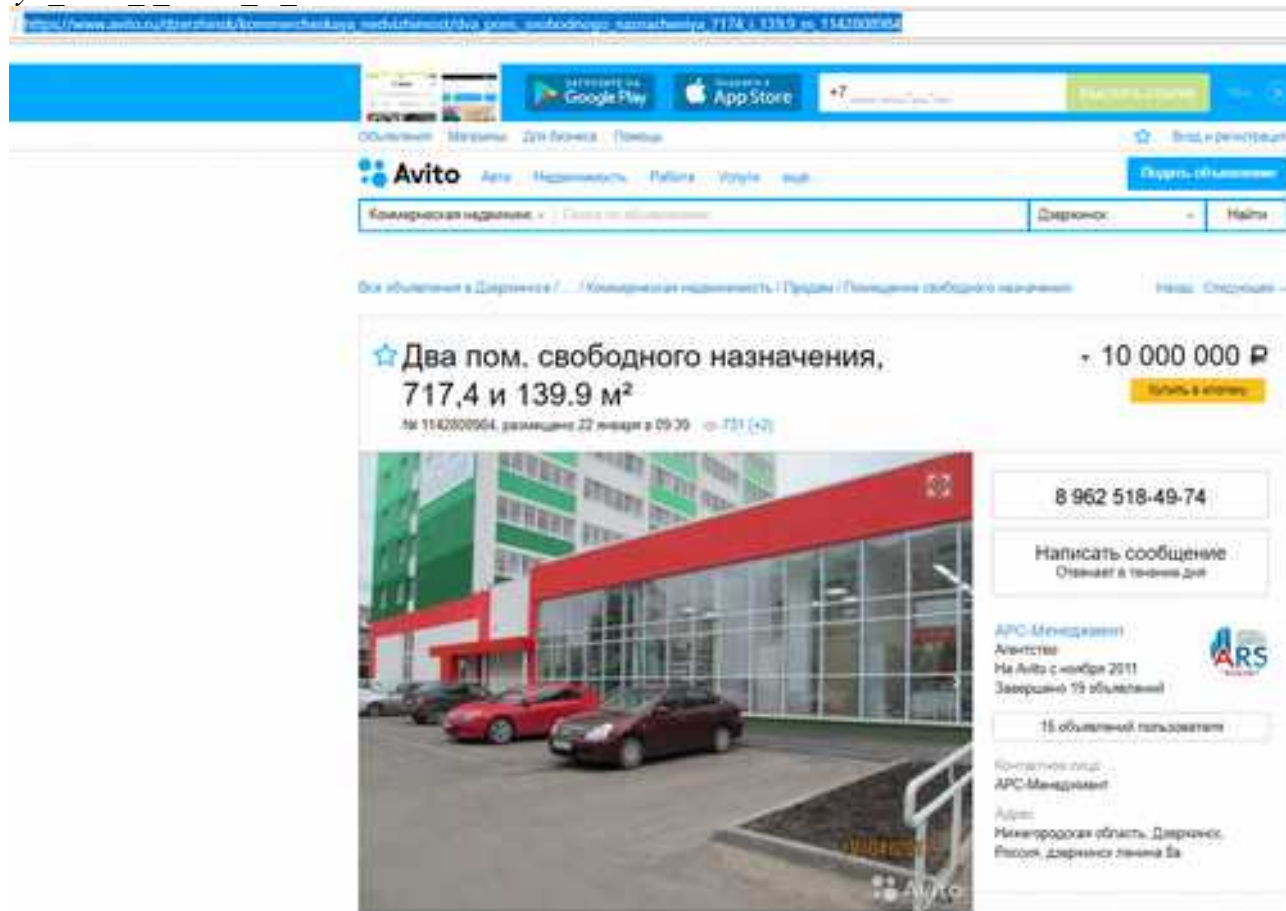
Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_129_m_841337333

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Помещение свободного назначения, 129 м²" (Commercial premises, 129 m²) with a price tag of "1 500 000 ₽". The listing includes a large photo of an empty room with orange walls and a window. Below the main photo are four smaller thumbnail images. The text below the photos provides details: "Площадь: 129 м²", "Адрес: Нижегородская область, Дзержинск, Дзержинского пр-кт. 4", and "Продан нежилое цокольное помещение с ремонтом 129 метров. Помещение ещё не использовалось. Коммуникации: отопление центральное, горячая вода, холодная вода, электричество 15 кВт. В помещении имеется 3 окна." To the right of the main photo, there is a contact number "8 920 023-36-94", a "Написать сообщение" button, and information about the user "Алена", who has been on Avito since September 2016 and has 3 other listings. An advertisement for a mortgage is also visible on the right side of the page.

Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/dva_pom._svobodnogo_naznacheniya_7174_i_139.9_m_1142808984



Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_92_m_981883120

Все объявления в Дзержинске | Подпольные | Коммерческая недвижимость | Дачи | Офисные помещения

★ Офисное помещение, 92 м²

№ 981883120, размещено 13 января в 15:16 · 299 (10)

1 550 000 ₽

8 903 849-70-80

Написать сообщение

Собственник
Александр
На Avito с декабря 2016
Закреплено 21 объявление

В объявлении пользователь

Имя
Нижегородская область, Дзержинск, ул. Гагарина, 10/15

Площадь: 92 м²

Адрес: Нижегородская область, Дзержинск, ул Гагарина, 10/15
Посмотреть карту

Продается офисное помещение 92 кв.м. Цокольный этаж, отдельный вход с улицы.
В четырех (из пяти) комнатах есть пластиковые окна. Конструктивно оформлены защитные косячки и ограждения окон.
Проведен ремонт. Заменены электрика, отопление, канализация, водоснабжение.
Санузел полностью отремонтирован - выложена керамическая плитка, установлена новая сантехника, подключен водонагреватель.
Пересечение улиц Гагарина и Ватулина.

Виллы на Северном Кипре

Виллы на Северном Кипре от 110 000 \$ за 1500 м² в 5 мин. к морю. 04/2018

Объект-аналог №4

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_1026031206

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Продам помещение" (Sell property) with a price tag of "4 000 000 Р" (4,000,000 RUB). The listing ID is "№ 1026031206" and it was updated "4 февраля в 18:15". A large photo shows the interior of a modern office space with white cubicles and a reception desk. To the right of the main image, there is a contact number "8 910 147-06-47" and a button to "Написать сообщение" (Write message). Below this, the user profile "Петрел" is shown with a "В" badge, indicating a verified user. The location is "Новгородская область, Дзержинск, ул. Ватутина". A secondary section on the right promotes "Купить нежилое помещение!" (Buy non-residential property!) with a "100% оплата" (100% payment) badge and a photo of a building. The main listing details include: "Площадь: 226 м²" (Area: 226 m²), "Адрес: Новгородская область, Дзержинск, ул. Ватутина" (Address: Novgorod region, Dzerzhinsk, Vatutina St.), and a "Посмотреть карту" (View map) button. The description states: "Продаю нежилое помещение. Площадь 226 кв. м. Два отдельных входа. Хороший ремонт. Электричество 300 вольт. Отопление. Бойлер. Несколько исправленных помещений. Долгосрочные арендаторы. Возможен торг." (Selling non-residential property. Area 226 sq. m. Two separate entrances. Good renovation. Electricity 300 volts. Heating. Boiler. Several repaired rooms. Long-term tenants. Negotiation possible.)

Аналоги, подобранные в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pod_magazin_ili_ofisy_150_m_0_m_1424358694

Аренда под магазин или офисы 150 м² - 50 000 ₺ в месяц
№ 1424358694, размещение вчера в 16:48 | 47 | (10) | Без залога

Добавить заявку

8 904 398-87-17

Написать сообщение

Светлана
Арендодатель
На Avito с января 2016
Закреплено 1 объявление

2 объявления пользователя

Адрес:
Нижегородская область, Дзержинск, Красноармейская улица, 19

Площадь: 150 м²

Адрес: Нижегородская область, Дзержинск, Красноармейская улица, 19
Посмотреть карту

Сдается в аренду помещение под магазин или под офисы. Before произведен ремонт. Пластиковые окна, кондиционеры, сигнализация, все коммуникации. Стоянка. Аренда 50000 в месяц, отдельно оплачивается отопление и электричество.

Распродажа - 72% Модные платья 2017 года. Более 1200 моделей. +

Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_113551937

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Торговое помещение" (Commercial premises) with a price of "50 000 € в месяц" (50,000 € per month). The listing ID is "№ 1135519370" and it is located in "Дзержинск". A large photograph shows a building with "СБЕРБАНК" signs. Below the main photo is a grid of smaller images. The listing includes a phone number "8 926 286-11-50" and a "Написать сообщение" (Write message) button. The landlord is identified as "Алексей" (Alexey), an owner since February 2013, with 3 publications. The location is "Нижегородская область, Дзержинск, ул. Погова, 22". A related listing for "ЖК 'Дом с террасами' от Оазисы" is also visible on the right side of the page.

1. помещение расположено на первом этаже пристроя к жилому дому на первой линии, по улице Попова, в зоне густонаселенного жилого массива и оживленного пешеходного и транспортного трафика.
 2. помещение с двумя отдельными входами, не требует основательного ремонта, ремонт выполнен по стандарту Сбербанка (бывшее отделение, кап. ремонт 2014г заменено все);
 3. общая площадь 237,0 кв. м,
 4. презентабельный вид;
 5. наличие достаточного количества парковочных мест у здания;
 6. отдельная погрузочно-разгрузочная зона , не пересекающаяся с покупательским потоком;
 7. помещение прямоугольной формы, свободной планировки, большие панорамные окна;
 8. высота потолков – 3,5 м;
 9. места на фасаде здания для размещения фирменной наружной рекламы;
 10. Точки подключения к коммунальным сетям: электроснабжение, водоснабжение и водоотведение. Ежемесячные коммунальные платежи по счетчикам.
- Соседи: слева магазин «Пятерочка», «Красное и Белое», справа магазин «Магнит», «Аптека».

Вся торговая жизнь сосредоточена именно в этом районе. Других помещений рядом просто нет.

Приглашаю к долговременному сотрудничеству!

Вы обязательно найдете здесь своего клиента!

С уважением, Алексей.

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_750_m2_955245657

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. At the top, it says "Сдам 750 м2" (Rent 750 m2) and "200 000 Р в месяц" (200,000 R per month). Below this is a large photograph of a modern commercial building with a sign that reads "Валерия ТОРГОВАЯ ВОЛ" (Valeria Trading Center). To the right of the photo is a contact box with the phone number "8 930 801-70-17" and a button to "Написать сообщение" (Write message). Below the photo are four smaller thumbnail images. The listing includes the following details:

- Площадь: 750 м²
- Адрес: Нижегородская область, Дзержинск, ул. Молодежная, 6
- Описание: 3 этаж, хорошо просматривается с 2 этажа, атриум, первая линия, 2 остановки общественного транспорта, центральная дорога в город, грузовой лифт, отличный автомобильный трафик, 3 хороших арендатора, имеются места для рекламы и вывесок, свободный график работы.

Объект-аналог №4

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznac_heniya_300_m_951826644

The screenshot shows an advertisement on the Avito website. At the top, the title is "Помещение свободного назначения, 300 м²" (Commercial premises, 300 m²) with a price of "75 000 Р в месяц" (75,000 R per month) and a deposit of "Залог 75 000 Р, без комиссии" (Deposit 75,000 R, no commission). The listing ID is "№ 951826644" and it was posted "13 января в 01:41". A "Добавить заметку" (Add note) button is visible. The main image shows a two-story brick building with a parking lot containing several cars. To the right of the main image are buttons for "8 999 079-81-06" and "Написать сообщение" (Write message). Below these is the user profile for "Дмитрий Соснин" (Dmitry Sosnin), an agent with a profile picture, stating "На Avito с марта 2015" and "Завершено 101 объявление". A "11 объявлений пользователя" (11 user ads) button is also present. The user's contact information includes "Свяжитесь по телефону" (Contact by phone), "Сергей" (Sergey), and the address "Нижегородская область, Дзержинск, Ленинского Комсомола пр-кт, 26". Below the main image is a row of six smaller thumbnail images showing interior views of the premises. Underneath the thumbnails, the area is listed as "Площадь - 300 м²" and the address is "Адрес: Нижегородская область, Дзержинск, Ленинского Комсомола пр-кт, 26" with a "Посмотреть карту" (View map) link. The main text of the advertisement describes the premises: "Предлагаем помещение в аренду: 300 кв.м. Второй этаж здания. Имеется отдельный вход на второй этаж, и не один. Этаж состоит из двух залов 200 кв.м. +60 кв.м. - подсобные помещения. Имеются все коммуникации. Сделан качественный ремонт. Большие пластиковые окна. Можно рассмотреть аренду всего здания целиком - более 700 кв.м. Первый этаж+второй этаж+подвал" (We offer premises for rent: 300 sq.m. Second floor of the building. There is a separate entrance to the second floor, and not one. The floor consists of two halls 200 sq.m. +60 sq.m. - auxiliary rooms. All communications are present. Quality renovation. Large plastic windows. You can consider the rent of the entire building - more than 700 sq.m. First floor+second floor+basement). To the right of the main advertisement is a separate ad for a "LADA Granta or 339.900 Р" with a "LADA" logo and a "Действует специальная программа LADA. Загляните в раздел 'Особенности' сайта" (Special LADA program is active. Look in the 'Features' section of the site) button.

Объект-аналог №5

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_125_m_100625094

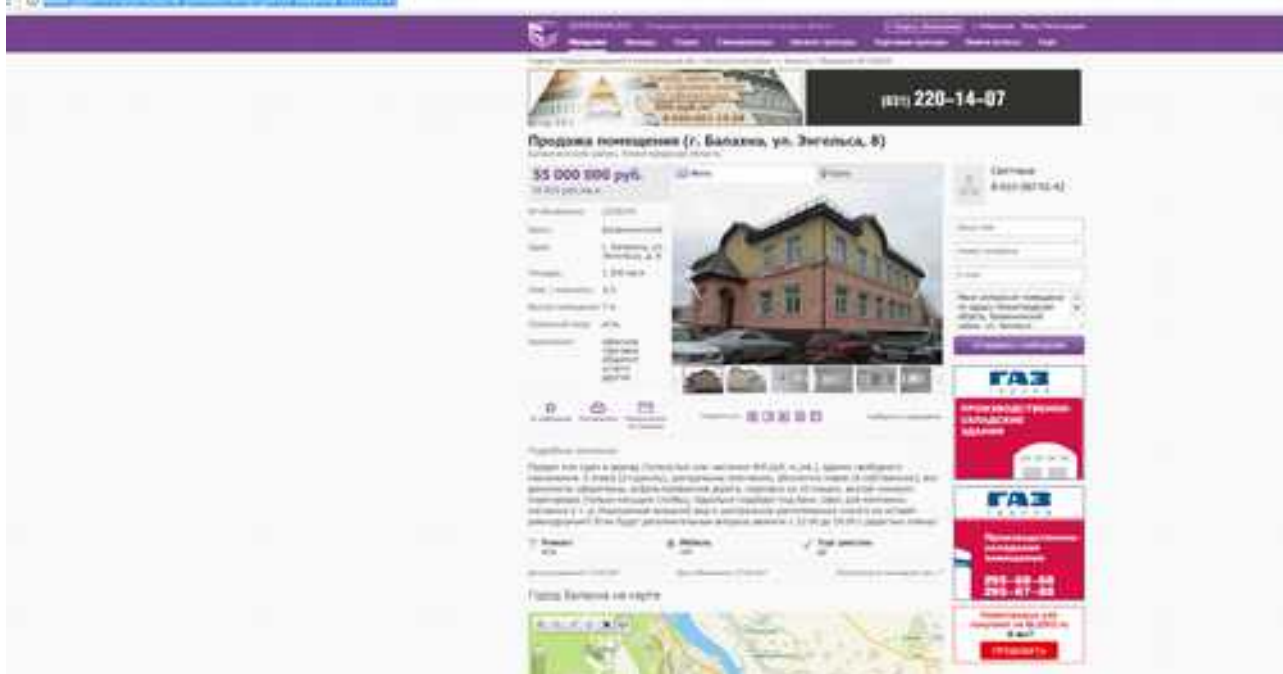
The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Помещение свободного назначения, 125 м²" (Commercial premises, 125 m²). The price is listed as "30 000 Р в месяц" (30,000 RUB per month) with the note "Без залога" (Without deposit). The listing ID is "№ 100625094" and it is located on the 5th floor of a 16-story building. A "Добавить заметку" (Add note) button is visible. The main image shows the entrance to a building with a red facade and a sign that reads "Красное & Белое". Below the main image are four smaller thumbnail images. To the right of the main image is a contact section with a phone number "8 951 910-34-62", a "Написать сообщение" (Write message) button, and a profile for "Альфия" who has been on Avito since February 2012 and has 52 reviews. The address is "Нижегородская область, Дзержинск, ул. Гайдара, д. 25/14". Below the thumbnails, the area is specified as "Площадь: 125 м²" and the address is repeated. A "Посмотреть карту" (View map) button is present. The description states: "Нежилое помещение под любой вид деятельности (дрожать с окнами) от 35 до 125 кв. м. Залы - 30,40,45 м², соседи - "Красное и Белое". Кр. линия, дтв входа, большой пешеходный и автомобильный трафик, пок. и охр. сигнализация, эл. во - 18 кВт, НЕДОРОГО (за всё помещение 30 000 + коммунальные услуги)." To the right of the listing is an advertisement for "Лизинг Prado для ЮЛ и ИП" (Leasing Prado for LLC and IP).

Аналоги для расчета коэффициента капитализации

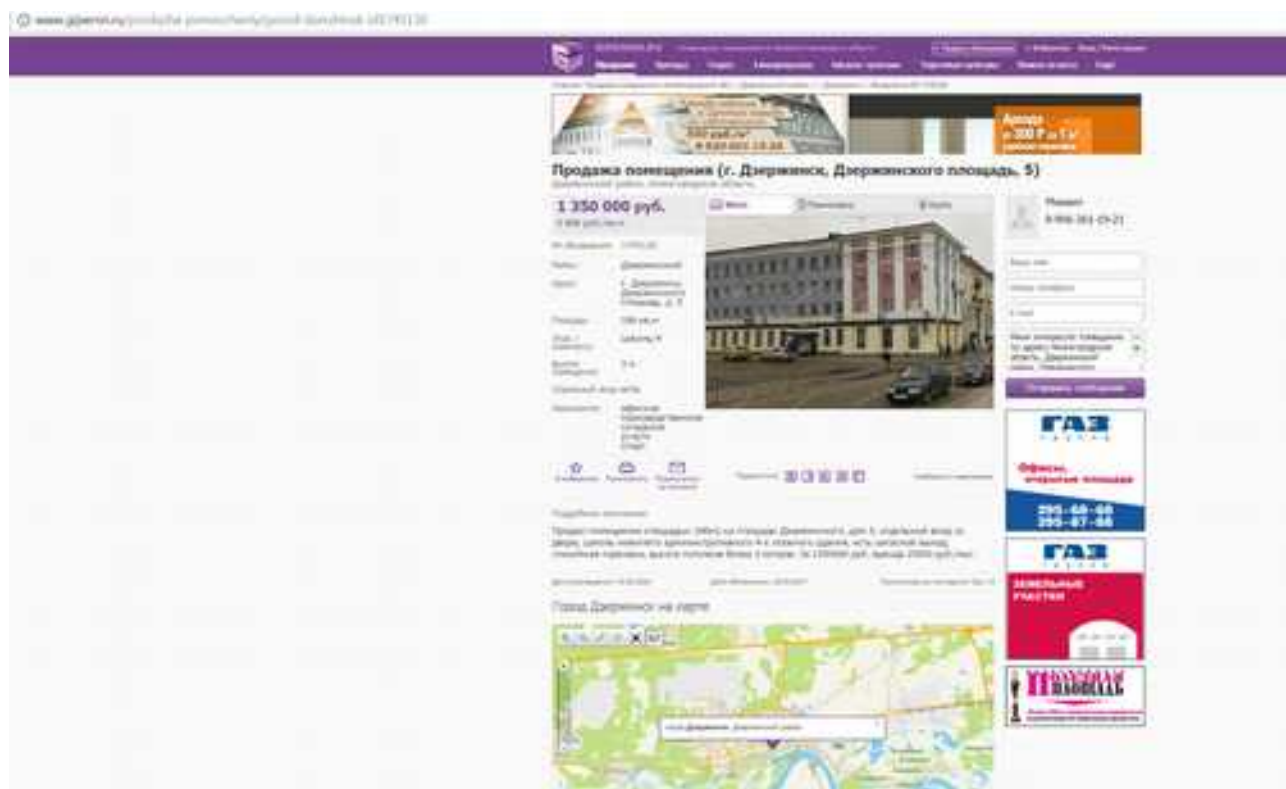
<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-bor-id1656287>



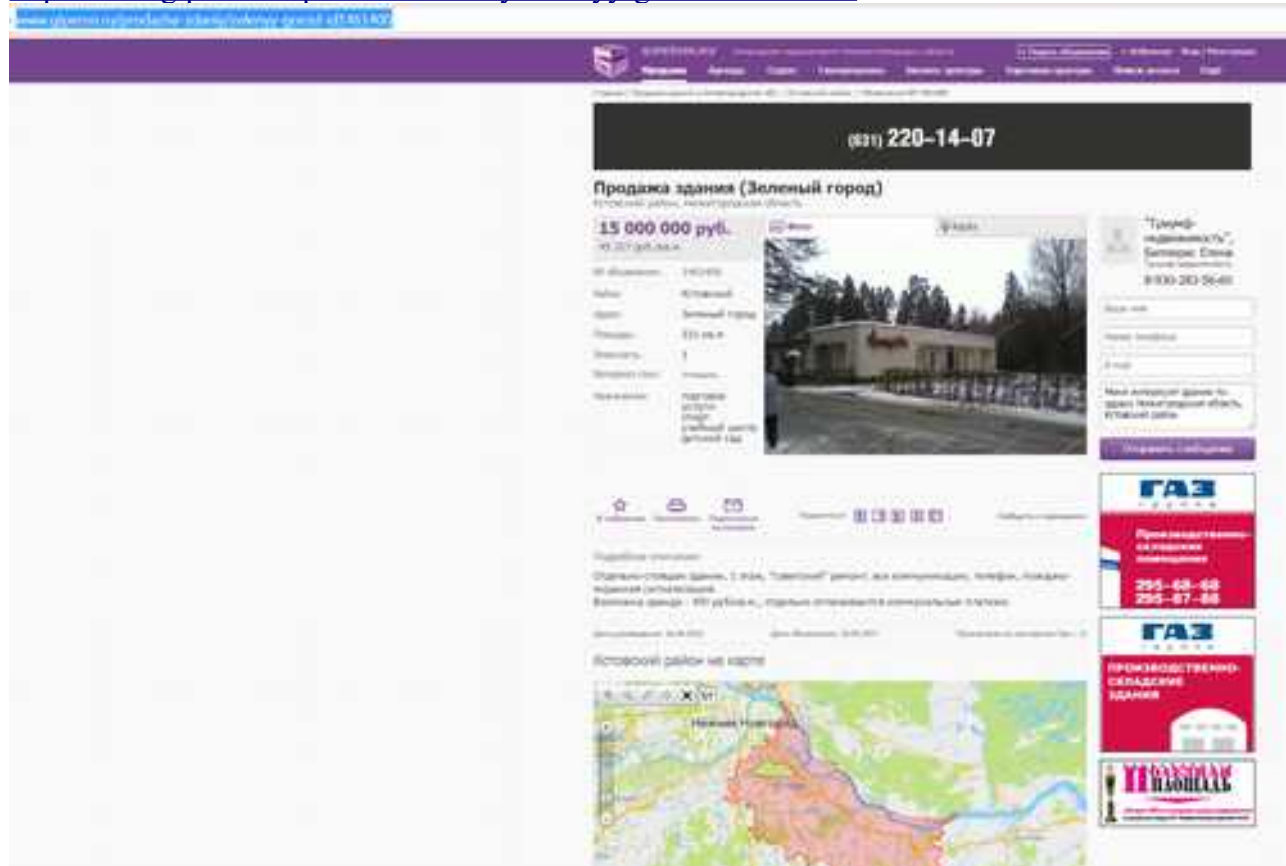
<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-balahna-id2228145>



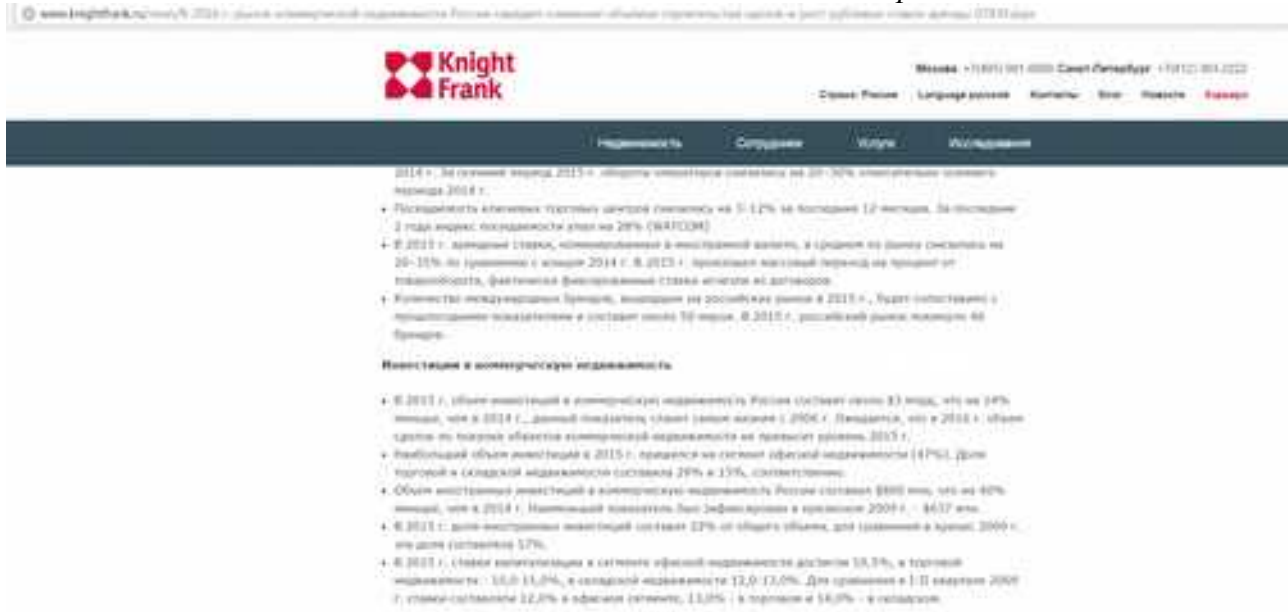
<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id1745130>



<http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/zelenyy-gorod-id1461400>



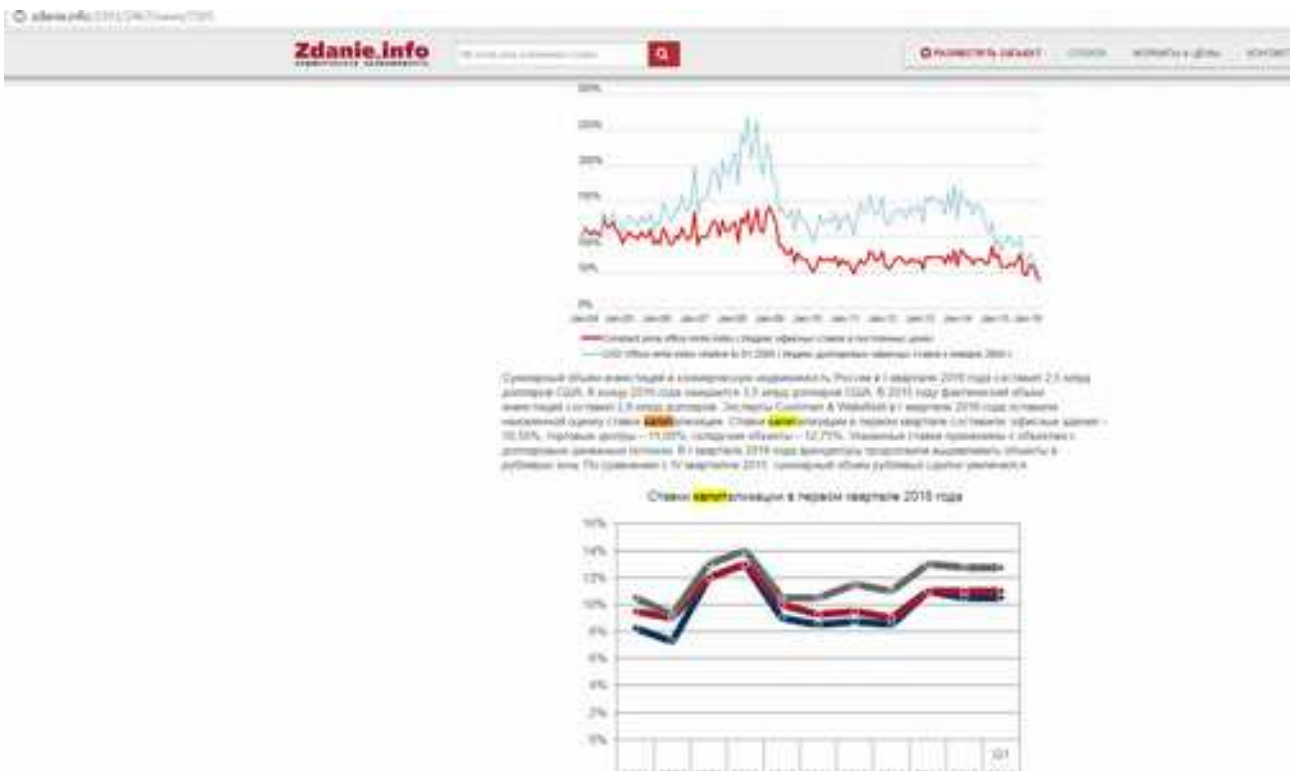
<http://www.knightfrank.ru/news/%D0%92-2016-%D0%B3.-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8-%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D0%B5%D1%82-%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BE%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-investori-krizis>



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



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



РЫНКИ КАПИТАЛА

Инвестиции под эгидой государственных структур
инвестиции в торговые центры и офисные здания
в 2017 г. и в первом полугодии 2018 г. в млрд Евро, млн долларов (данные оценочные)
инвестиции в 2017 г. и в I кв. 2018 г. в млрд Евро
инвестиции в 2017 г. и в I кв. 2018 г. в млрд Евро

ФАКТИЧЕСКИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИИ REALM

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

ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИИ

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

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРАЙМ-СЕКТОРЕ

ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ		
10,50%	↓	С 2017 г. компания Cushman & Wakefield при работе инвестиционной группой инвестировала в рынок коммерческой недвижимости, в частности торговые центры и офисные здания. В связи с этим компания планирует снизить за последние годы на рынке ставки ставки финансирования в рамках слияния и поглощения компаний в международном масштабе (как правило в России) и инвестировать в рынок.
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ	↓	
11,00%	↓	
СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ		
12,75%	↓	

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
кесе, ответы
ть скидки на
банковской
рина для всех
возможно, это
вации рынка
повышения
в частности,

№9, авторы
сотрудников
единицаемости,
возит снизить
в отчетов по

работке по
оряду данных
оду строки не
на, нумерации
, находящиеся
тные данные,
е данными на

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 3.05.076
 Границы 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% - 14,1%
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)	8,2%	4,8% - 11,8%
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. Высокоточные офисы (Офисы класса А, В)	9,5%	9,1%	9,8%
3. Высокоточная 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. Высокоточные офисы (Офисы класса А, В)	6,8%	6,4%	7,1%
3. Высокоточная 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 доверительных интервалов.

Таблица 187

Классы объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный 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

(Действие в соответствии с требованиями законодательства)

(Срок владения компьютерными средствами, утвержденными 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 наступлением 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), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: 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 имущественные 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. И. П. Инициалы

«09» ноября 2016 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Агентство» 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 третьему, заключившему 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:

- 3.1. Страховым случаем является:
 - 3.1.1. 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;
 - 3.1.2. установленный наступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба третьему лицу 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;
 - 3.1.3. 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;
 - 3.1.4. 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;
 - 3.1.5. 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	300 000,00 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. Заявка 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 КПП1907950001
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 25.12.2018г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Шибанов 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

Шибанов 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, с/ловных (с/ловных) №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 отнесенные 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 принятым Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действительным (бездействием) оценщика, 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, причиненности 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, заключившим 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 целом 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 (премии (ее первого взноса) и предусмотренные настоящим Договором страхования сроки и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхования по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 3 настоящего Договора (Платеж), подлежит уплате: заплатившему платежей по платежам «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 подлежат возмещению по договору страхования ответственности водителя, то выплаты страхового возмещения по настоящему договору страхования производятся 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 приложения к ним, 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 согласиться. Вышеуказанные Правила получены. Настоящим Страхователь подтверждает, что он и/или его законные представители полностью и удовлетворительно ознакомлены с условиями страхования, условиями проведения оценки, условиями предоставления данных (физическим лицам – выданы информационные листочки) и страхования, а также со условиями страхования и условиями договора страхования.



Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
 ПАО СК «Росгосстрах»
 Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
 Подразделение Страхователя:
 Банковские реквизиты:
 р/с 504070181090000000187
 в ПАО "РГС Банк" с.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.



ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
Шабалин 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 «Автонадзор» в г. Н. Новгород Корженкова 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 имущества 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 договором 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 подлинное уведомление Страхователем одновременно с премией не позднее 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 «Автонадзор» в г. Н. Новгород
 603004, г. Н. Новгород пр. Карла д.21
 ИНН 7707067080
 Р/с 40701810900000000187
 Банк ПАО «ПС Банк» г. Москва
 К/с 3010181004425000174
 БИК 044025524
 Руководитель Агентства «Автонадзор»
 филиал ПАО СК «Ростгострах» в Нижегородской
 области
 Корженков М.Г.
 Доверенность №7 от 14.04.2016г.

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
 Адрес местонахождения: 603041, г.Н.Новгород, ул.Савина, д.15, кп.33
 Банковские реквизиты:
 р/с №4070281044204001682 в Восточном банке Сбербанка России
 г.Н.Новгород
 БИК 042202603
 к/с 30101810900000000603



Уведомление (итервенция) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Ростгостраха - 8 (800) 200 99 77
 Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)