

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

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

ОТЧЕТ №1(5/18-П)ГК№154

*об оценке рыночной стоимости объекта оценки:
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2
кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область,
Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а*

ЗАКАЗЧИК

**Министерство имущественных и
земельных отношений
Нижегородской области**

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Дата составления отчета: 17 апреля 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 объектов оценки.

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).

Рыночная стоимость права собственности на объект оценки по состоянию на 17 апреля 2018 г. составляет:

<p><i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 52:23:0020407:33, площадь земельного участка 615,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование:для эксплуатации зданий и сооружений колледжа. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а</i></p>	<p><i>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., с НДС</i></p>	<p><i>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., без НДС</i></p>	<p><i>В том числе рыночная стоимость объекта недвижимости: земельный участок кадастровый номер: 52:23:0020407:33, площадь земельного участка 615,0 кв.м., категория земель: земли наследных пунктов; разрешенное использование:для эксплуатации зданий и сооружений колледжа. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а , руб. (округленно)</i></p>
<p>700000,00</p>	<p>491000,00</p>	<p>416101,69</p>	<p>209000,00</p>

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.....	5
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	5
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.....	6
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	6
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	6
2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	7
2.1 Объект оценки.....	7
2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.....	7
2.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	7
2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав.....	8
2.5 Цель оценки.....	9
2.6 Предполагаемое использование результатов оценки.....	9
2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки).....	9
2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки).....	9
2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка.....	9
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	10
3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	10
3.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона.....	11
4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	12
5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	13
6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки).....	13
7 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	14
8 Основные понятия и методология процесса оценки.....	15
8.1 Общие понятия оценки.....	15
8.2 Подходы к оценке.....	15
8.3 Методология процесса оценки.....	16
9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки).....	21
9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	21
9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
9.3 Анализ наиболее эффективного использования.....	33
10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	35
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.....	35
10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	44
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.....	47
10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	60
10.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	87
11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов) к оценке.....	87
12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	89
12.1. Затратный подход.....	89
12.2 Сравнительный подход.....	118
12.3 Доходный подход.....	132
13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости.....	151
14 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	156
Список использованной литературы.....	157
Приложения.....	158

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 оценки	нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а. Более полная информация об объекте оценке представлена в п.9 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 в других целях.
Балансовая стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Дата обследования (дата осмотра)	03 апреля 2018 год
Место осмотра	Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	17 апреля 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)

Дата составления отчета	17 апреля 2018 год
Порядковый номер отчета ³	№1(5/18-П)ГК№154

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 2: Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке (право собственности)

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 52:23:0020407:33, площадь земельного участка 615,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации зданий и сооружений колледжа. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а	837055,84	647226,47	954772,96

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость права собственности на объект оценки по состоянию на 17 апреля 2018 г. составляет:

Таблица 3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 52:23:0020407:33, площадь земельного участка 615,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации зданий и сооружений колледжа. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а	В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., с НДС	В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., без НДС	В том числе рыночная стоимость объекта недвижимости: земельный участок кадастровый номер: 52:23:0020407:33, площадь земельного участка 615,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации зданий и сооружений колледжа. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а, руб. (округленно)
700000,00	491000,00	416101,69	209000,00

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

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

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: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а, расположенный на земельном участке: земельный участок кадастровый номер: 52:23:0020407:33, площадь земельного участка 615,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации зданий и сооружений колледжа. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а.

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

Состав объекта оценки: объект недвижимости: нежилое здание- 1 позиция. Объект оценки является единым объектом, не содержит частей, подлежащих идентификации в соответствии с данными публичной кадастровой карты. Подробное описание объекта оценки представлено в разделе 9 настоящего отчета. Земельный участок - 1 позиция (земельный участок кадастровый номер: 52:23:0020407:33, площадь земельного участка 615,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации зданий и сооружений колледжа. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а).

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

Таблица 4

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а
Текущее использование	Не используется
Памятник архитектуры и культуры	Нет
Год постройки здания	1974
Общая площадь объекта недвижимости, кв.м.	223,2

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)

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)

Этажность (наземная/подземная)	1/0
Ссылки на доступные Оценщику документы, содержащие данные характеристики	1) Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 24.01.2018г.; 2) Копия: Выписка №22:409:000/2006-1791 от 05.06.2006г.; 3) Копия: План объекта.

2.4 ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ⁸

На нежилое здание

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

На земельный участок

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

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

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

2.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ⁹

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки.

2.6 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ¹⁰

Продажа на торгах.

2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки)¹¹

Вид определяемой стоимости

Оценке подлежит **рыночная стоимость**.

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

Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

2.8 ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ)¹²

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки) является 17 апреля 2018 г.

2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка¹³

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.

⁹ 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)

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.21г)

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.21д)

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.21е); Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

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.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)

3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике¹⁴

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 имущественных и земельных отношений Нижегородской области, в лице заместителя министра Андрея Валентиновича Щегрова, действующего на основании доверенности от 12.04.2018 № 326-05-8965/18
адрес (место нахождение)заказчика	603082, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Кремль, корп. 2
основной государственный регистрационный номер (ОГРН) ¹⁵	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 нахождение: 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 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	Общество с ограниченной ответственностью «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ» (ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»), ОГРН 1035204888806, дата присвоения ОГРН 22.08.2003г.

¹⁴ 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.

¹⁵ Источник информации: <https://egrul.nalog.ru/>

присвоения ОГРН	
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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
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 допущения¹⁶

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

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Копии документов (используемые Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), представленные Заказчиком, не заверены должным образом, но, со слов Заказчика, соответствуют оригиналам, и у Оценщика нет оснований считать данную информацию недостоверной.
2. Типичным поведением собственников на рассматриваемом рынке в отношении аналогичных земельных участков, по мнению Оценщика, является приобретение права собственности на земельный участок (часть земельного участка) отнесенный к объекту недвижимости, права на который оцениваются. В рамках данного отчета об оценке Оценщик определяет право собственности на земельный участок (часть земельного участка), отнесенный к объекту недвижимости, права на который оцениваются.
3. Заказчиком не предоставлены технические документы на нежилое здание, поэтому могут быть расхождения в технических характеристиках объекта недвижимости, в случае предоставления технических документов отчет об оценке может быть изменен.

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.

¹⁶ Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299 (р.3,п.8в)

5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения¹⁷

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 оферт 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)¹⁸

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

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

¹⁷ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

¹⁸ 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).

«Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.

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

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки, являясь 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 Союз СРО«СИБИРЬ» обосновано тем, что Оценщик является членом Союз СРО«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 оценки¹⁹

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

¹⁹ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11), Федеральный стандарт оценки №1: Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297) (раздел V, п.23)

8 Основные понятия и методология процесса оценки²⁰

8.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

Сравнительный подход.

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

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

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

Доходный подход.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход.

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание

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

точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

8.3 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки:

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

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

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

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

Таблица 7: Методы подходов к оценке

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

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

Основные методы затратного подхода:

- Метод компенсации затрат
- Метод капитализации затрат

Описание методов приведено ниже.

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

Алгоритм реализации методов затратного подхода:

При реализации затратного подхода работы выполняются в следующей последовательности:

1. Для земельного участка с имеющимися на нем растительностью и обособленными водоемами естественного происхождения, предназначенного под функцию, соответствующую принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, либо рассчитываются издержки на приобретение права собственности или права заключения договора аренды на дату начала платежей по проекту создания объекта (в случае метода капитализации затрат) либо определяется рыночная стоимость права собственности или права заключения договора аренды на дату оценки (в случае применения метода компенсации затрат).

2. Далее рассчитывается стоимость воспроизводства или стоимость замещения улучшений. Стоимость воспроизводства или замещения рассчитывается различными методами.

3. Далее моделируется график расчета инвестора с подрядчиками, соответствующий нормативам и реальной практике организации подрядных работ при создании оцениваемых улучшений (при использовании метода капитализации затрат). На основе рыночной информации:

-обосновывается величина нормы отдачи на капитал, вложенный в новое строительство (при использовании метода капитализации затрат);

-или оценивается относительная величина (норма) ожидаемой прибыли предпринимателя (при реализации метода компенсации затрат)

4. Оцениваются в денежном выражении изменения (за время жизни объекта) потребительских (эксплуатационных) качеств объекта и окружающей среды, называемые в оценочной практике износом или устареванием и влекущие за собой изменения стоимости объекта.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

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

где:

PC – рыночная стоимость;

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

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

Пдев – прибыль девелопера;

И Σ – суммарный износ;

Ифиз – физический износ;

Ифун – функциональное устаревание;

Иэ – экономическое (внешнее) устаревание.

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

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

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

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

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

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

Оценка улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

- метод количественного анализа;
- поэлементный метод расчета;

- метод сравнительной единицы;
- индексный метод.

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

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

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект-аналог, сходный с оцениваемым по конструктивным 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 неустраиваемый износ, неустраиваемое 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

($X_1 \dots X_n$) - характеристики объекта недвижимости (например - площадь здания, тип стен и т.д.)

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

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

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

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

Методы доходного подхода:

- Метод прямой капитализации
- Метод дисконтирования денежных потоков

Последовательность оценки в рамках доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Метод прямой капитализации

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

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

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

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

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

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

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

Ставка капитализации определяется несколькими способами:

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

- по методу Элвуда (модифицированный метод связанных инвестиций);

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

Модели (методы), основанные на рыночных данных

- Модель – мультипликатор прибыли
- Балансовая модель

Методы, основанные на анализе данных рынка

- Метод рыночного анализа
- Метод выделения
- Метод мониторинга

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

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

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

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

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

9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)²¹

9.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке Заказчиком Оценщику были предоставлены копии документов, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации являлись копии следующих документов:

На нежилое здание

- 1) Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 24.01.2018г.;
- 2) Копия: Выписка №22:409:000/2006-1791 от 05.06.2006г.;
- 3) Копия: План объекта.

²¹ 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).

На земельный участок

- 1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 52-АВ №104227 от 07.07.2007г.;
- 2) Копия: Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №52/128/04/2018-9038 от 23.01.2018г.

9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

*Краткое описание Нижегородской области*²²

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 <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, передельная черная металлургия, лесная, целлюлозно-бумажная, легкая, пищевая промышленность. Предприятия машиностроения и металлообработки производят грузовые и легковые автомобили, автобусы, гусеничные тягачи, автомобильные узлы, детали и агрегаты, речные и морские суда, автомобильные и судовые двигатели внутреннего сгорания, самолеты, станки, приборы, инструменты, оборудование для химической, пищевой, легкой промышленности, телевизоры и др. (Нижний Новгород, Павлово, Арзамас); химические предприятия производят продукты органического синтеза, пластмассы и синтетические смолы, оргстекло, лаки, ядохимикаты и др. (Дзержинск, Нижний Новгород). Предприятия передельной черной металлургии находятся в городах Выкса, Кулебаки, Нижний Новгород, Бор, цветной металлургии — в Нижнем Новгороде, целлюлозно-бумажной промышленности — в Правдинске, Балахне, нефтеперерабатывающей промышленности — в Кстово. Нижегородская область известна

старинными центрами металлообработки (Павлово, Ворсма), центрами художественных промыслов (хохлоมская 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. Богородск Нижегородской области²³

Богородск — город (до 1923 — село) в России, административный центр Богородского муниципального района Нижегородской области. Расположен в 28 км к юго-западу от Нижнего Новгорода, на автомобильной дороге Р125.

Население — 34 597 чел. (2016).



Рисунок 2 г. Богородск Нижегородской области

²³ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%91%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%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./data=!4m2!3m1!1s0x414e3430b7911ad7:0xe4a78806f3655c66?sa=X&ved=0ahUKewj-gLyksszUAhXEFZokHeuPCt8Q8gEIfDAL;> <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA>

Таблица 8 Население

Численность населения									
1897 ^[5]	1926 ^[5]	1931 ^[5]	1939 ^[5]	1959 ^[5]	1967 ^[5]	1970 ^[7]	1979 ^[8]	1989 ^[9]	1992 ^[5]
12 300	↗14 900	↗16 000	↗21 400	↗29 950	↗36 000	↗36 517	↗37 355	↗38 401	↘38 000
1996 ^[5]	1998 ^[5]	1999 ^[10]	2000 ^[5]	2001 ^[5]	2002 ^[11]	2003 ^[5]	2005 ^[5]	2006 ^[5]	2007 ^[5]
↘37 500	↘37 200	↘37 100	↘36 900	↘36 700	↗37 095	↗37 100	↘36 800	↘36 600	↘36 400
2008 ^[12]	2009 ^[12]	2010 ^[11]	2011 ^[12]	2012 ^[13]	2013 ^[14]	2014 ^[15]	2015 ^[16]	2016 ^[17]	2017 ^[12]
↘36 372	↘36 219	↘35 499	↘35 439	↘35 286	↘35 063	↘35 018	↘34 676	↘34 597	↘34 388

Экономика

Богородск — один из старинных (с XVII века) центров кожевенной промышленности.

Ведущие кожевенные заводы: им. Юргенса, им. Калинина, им. Кашина, им. Венецкого, кожевенно-галантерейная и обувная фабрики. Имеются заводы искусственных кож, механический, клееваренный, швейно-галантерейный комбинат, швейная фабрика.

Железнодорожная станция (Кожевенное) в 38 км к юго-западу от Нижнего Новгорода и в 8 км от пристани Дуденево на реке Оке, на шоссе Нижний Новгород — Муром.

*Культура**Образование*

Медицинский колледж;

Политехнический техникум;

Профессиональный лицей № 71.

Телевидение

Богородск ТВ

ТелеОка Инфо.

Музеи

Богородский городской исторический музей <http://www.museum-bg.ru/>;

Музей керамики.

Местоположение объекта недвижимости, права на который оцениваются на карте г.Богородск²⁴



Рисунок 3

²⁴ https://www.google.ru/maps/place/%D1%83%D0%BB+%D0%A1%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%B4%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B0,+23%D0%B0,+%D0%91%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%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,+607600/@56.1058303,43.5067774,528m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x414e343b49e5580b:0x7f3e7ffab195b3!8m2!3d56.1059694!4d43.5085237; https://2gis.ru/n_novgorod/geo/2674647933973156%2C43.509089%2C56.105908?queryState=center%2F43.508821%2C56.105137%2Fzoom%2F17



Рисунок 4

Таблица 9: Местоположение/окружение объекта недвижимости, права на который оцениваются

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Округ, микрорайон/местоположение в микрорайоне</i>	Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а
<i>Преобладающая застройка</i>	Жилая застройка
<i>Транспортная доступность относительно остановок общественного транспорта</i>	Транспортная доступность относительно остановок общественного транспорта удовлетворительная, остановка общественного транспорта «Старый Парк» находится в шаговой доступности, примерно 10 минут пешим ходом. Доступ к объекту оценки возможен по автодороге с твердым покрытием. Состояние автодороги удовлетворительное. Подъездные дороги с низкой пропускной способностью. Объект находится в небольшом удалении от основных дорог. Подъезд возможен по второстепенной дороге.
<i>Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)</i>	удовлетворительная
<i>Близость к скоростным магистралям</i>	Объект находится в небольшом удалении от основных дорог.
<i>Окружение</i>	Жилые здания
<i>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)</i>	Удовлетворительная. Район с менее развитой инфраструктурой
<i>Экологическая обстановка района</i>	В норме
<i>Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона</i>	Отсутствуют
<i>Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)</i>	Удовлетворительное
<i>Уровень деловой активности</i>	Низкий
<i>Коммерческая</i>	Низкая

<i>привлекательность местоположения объекта недвижимости</i>	
--	--

9.2.2 Сведения об имущественных правах на объект оценки

На нежилое здание

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

На земельный участок

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

Описание земельного участка на котором расположен объект оценки

Земельный участок на кадастровой карте²⁵

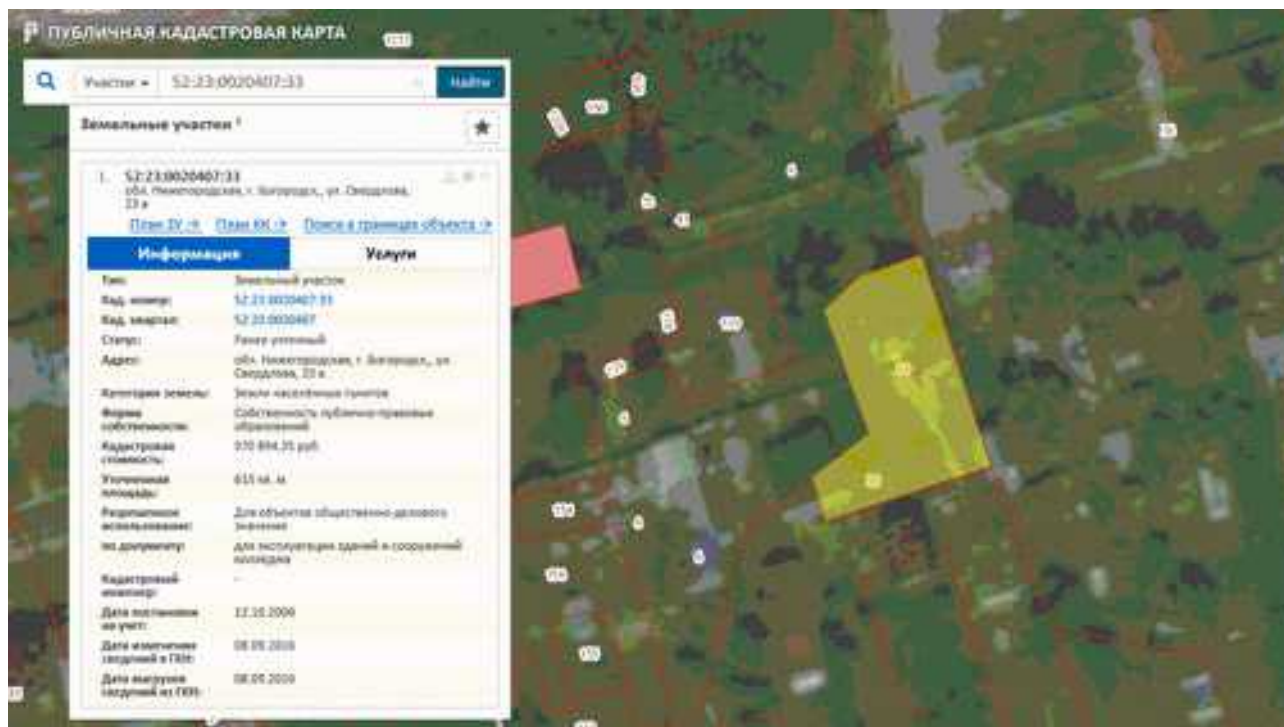


Рисунок 5: Земельный участок на кадастровой карте

Таблица 10: Описание земельного участка

Параметр	Описание
Адрес объекта	Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а
Классификация земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для эксплуатации зданий и сооружений колледжа
Ландшафтные (качественные) характеристики участка	Рельеф ровный
Форма участка	многоугольная форма
Вид грунта	Суглинистый
Кадастровый номер	52:23:0020407:33
Кадастровая стоимость, руб. ²⁶	970 894,35
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	1578,69
Площадь земельного участка, кв.м.	615

²⁵ Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4842819.569754552&y=7580090.67669411&z=19&text=52%3A23%3A0020407%3A33&type=1&app=search&opened=1>

²⁶ Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4842819.569754552&y=7580090.67669411&z=19&text=52%3A23%3A0020407%3A33&type=1&app=search&opened=1>

Улучшение, расположенное на земельном участке	Нежилое здание
Климатический район	2
Территориальный пояс	1
Подведенные коммуникации	На границе участка

Описание объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Объект недвижимости: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а

Объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой 1-о этажное кирпичное нежилое здание. Оцениваемый объект недвижимости не используется на дату оценки. Общее состояние здания можно охарактеризовать как неудовлетворительное²⁷, состояние отделки внутренних помещений «без отделки»²⁸. Объект недвижимости представленный к оценке не имеет коммуникаций.

Местоположение объекта недвижимости на кадастровой карте ²⁹

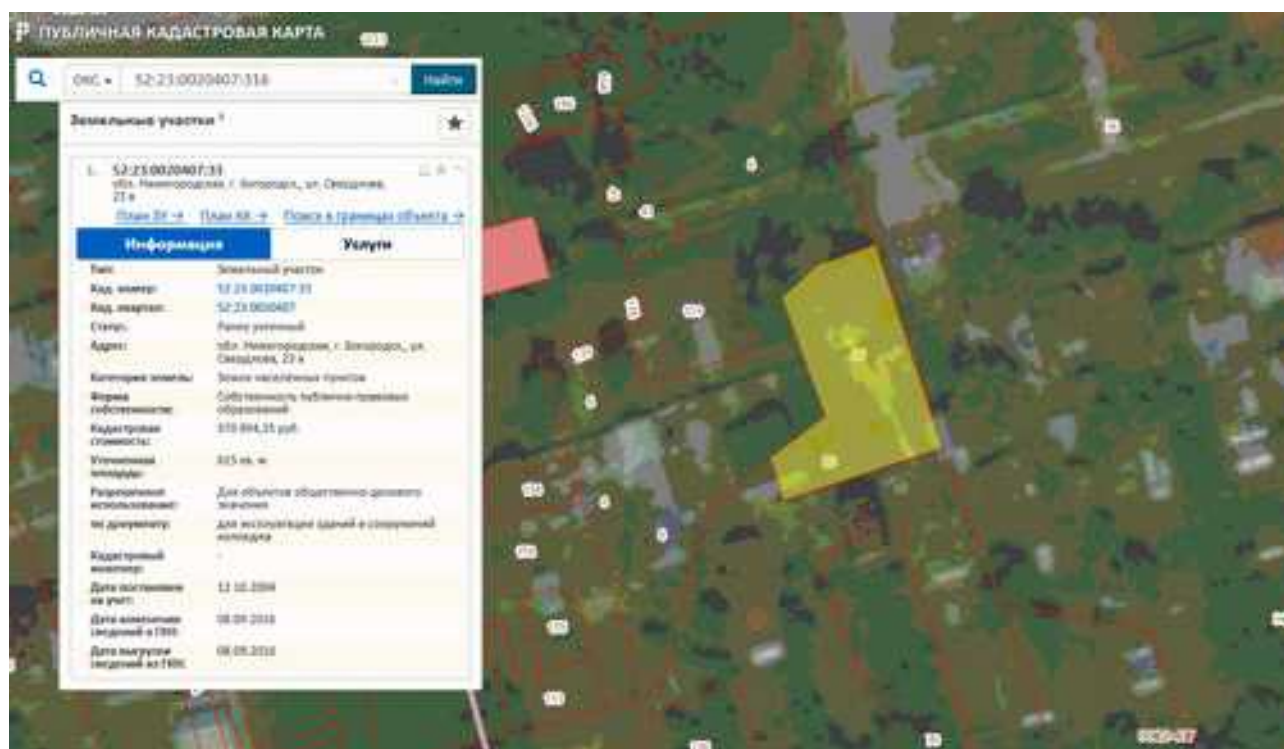


Рисунок 6

²⁷ Градация состояния здания приложена в приложении настоящего отчета об оценке.

²⁸ Основание: визуальный осмотр помещения.

²⁹ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4842819.569754552&y=7580090.67669411&z=19&text=52%3A23%3A0020407%3A33&type=5&app=search&opened=1>

Таблица 11 Сведения об объекте недвижимости с кадастровой карты³⁰

Параметр	Описание
Кадастровый (или условный) номер	52:23:0020407:316
Кадастровая стоимость, руб.	2 346 179,97

Таблица 12: Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а
Назначение	Складское
Текущее использование на дату оценки	Не используется по назначению
Литера	-
Этажность здания	1/0
Год постройки	1974
Общая площадь, кв. м	223,2
Площадь застройки, кв. м	Данные не предоставлены
Строительный объем, куб. м	Данные не предоставлены
Высота, м.	3,6
Техническое состояние здания ³¹	неудовлетворительное
Группа капитальности ³²	III
Износ по тех.паспорту, %	34
Физический износ определенный Оценщиком, %	71,88
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
Вид внутренней отделки	Без отделки (большая часть здания) / побелка
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	Для данного сегмента рынка ремонт не требуется
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	Требуется замена
Техническое состояние внутренних помещений	На момент осмотра физическое состояние внутренних помещений, по мнению Оценщика, можно охарактеризовать как «без отделки ³³ ».
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

³⁰ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4842819.569754552&y=7580090.67669411&z=19&text=52%3A23%3A0020407%3A33&type=5&app=search&opened=1>

³¹ Источник информации: Осмотр объекта недвижимости, состояние определено на основании шкалы: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа (см.приложение)

³² <http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=00154202.htm>; Сборник № 28. Жилые и общественные здания и здания и сооружения коммунально-бытового назначения. ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

³³ Основание: визуальный осмотр помещения.

Таблица 13: Описание конструктивных элементов улучшения на дату оценки

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента ³⁴	Описание видимого физического износа (на основании визуального осмотра и на основании ВСН 53-86(р) (правила оценки физического износа жилых зданий))	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 4. Жилые общественные и коммунальные здания и здания бытового обслуживания. РАЗДЕЛ III. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, таблица 95А) ³⁵	Пересчет веса конструктивного элемента в связи с отсутствием одного из конструктивных элементов в здании	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	Бутовые	Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания.	16	16,67	60	10
Стены	Кирпичные	Разрушение кладки местами	42	43,75	70	30,63
Перегородки	-	-	-	-	-	-
Кровля	Стальные листы по обрешетке	Массовые протечки, сильная ржавчина на поверхности кровли со стороны чердака, разрушение фальцев, большое количество заплат на кровле, разрушение ограждающей решетки	18	18,75	80	15
Полы	Глинобитные	Массовые разрушения	15	15,63	80	12,5

³⁴ Описание конструктивных элементов производилось на основании визуального осмотра объекта недвижимости, а так же на основании конструктивных элементов указанных в справочнике УПВС.

³⁵ http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_00155217.htm

		покрытия и основания				
Проемы оконные	-	-	2	2,08	60	1,25
дверные	Металлические ворота	Коробки местами повреждены				
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	без отделки	-	2	-	-	-
Электротехнические устройства	отсутствуют	-	2	-	-	-
Прочие работы	Отмоска	-	3	3,13	80	2,5
Износ			100	100		71,88

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 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).

Исходя из цели оценки участок земли не может рассматриваться как свободный. Поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующим улучшением.

Анализ НЭИ для застроенного земельного участка

Таблица 14: Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание
<i>Физически возможные способы использования</i>	Объект недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а. На дату оценки здание не используется, исходя из конфигурации здания, подведенных коммуникаций, к физически возможным вариантам использования объекта недвижимости отнесен вариант использования объекта недвижимости в качестве складского здания.
<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.

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

10.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ³⁷

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

Информация о политических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки³⁸

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

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

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

На территории Нижегородской области отсутствуют какие-либо межнациональные конфликты;

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

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

³⁶ ФСО №3 от 20.05.2015 №299, п. 8з

³⁷ ФСО №7 от 25.09.2014 №611, п. 11а

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

10.1.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации³⁹

	Основные показатели социально-экономического развития России (период/показатель)													
	2017 год							2018 год						
	ян.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	итог	фев.
Промышленное производство³⁹														
% к/к	-13,8	-0,6	12,7	-1,3	1,2	1,7	-1,5	1,0	1,0	5,7	-0,1	8,1	-10,4	-1,0
% к/г	1,9	-1,7	0,8	1,3	5,6	3,5	1,1	1,5	0,9	0,0	-3,6	-1,5	1,9	1,5
% к/г, с мая года	2,0	-0,3	0,1	0,7	1,7	2,0	1,9	1,9	1,8	1,6	1,2	1,0	1,9	1,2
Добыча полезных ископаемых														
% к/к	-3,8	-6,1	9,4	-1,9	3,5	-2,2	2,6	-0,3	-3,5	3,3	-4,1	3,7	-1,1	-6,9
% к/г	3,3	0,0	0,2	4,2	8,8	8,2	4,0	2,9	-0,1	-0,1	-1,0	-1,0	1,1	0,3
% к/г, с мая года	3,1	1,7	1,2	1,9	2,7	3,1	3,2	3,2	2,8	2,5	2,2	2,0	1,1	0,7
Обрабатывающее производство														
% к/к	-16,2	4,7	17,4	-1,3	2,7	5,1	-4,5	3,3	2,8	4,9	0,4	8,9	-10,6	1,9
% к/г	1,0	-5,1	1,0	0,6	5,7	3,9	-0,8	0,7	1,1	0,1	-4,7	-2,0	4,7	1,9
% к/г, с мая года	1,0	-1,5	-0,8	-0,4	0,9	1,2	1,0	0,9	1,0	0,9	0,4	0,2	4,7	3,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха														
% к/к	-0,1	-11,8	-3,1	-11,7	-16,8	-11,5	1,0	1,0	8,3	16,9	10,7	11,8	3,4	-8,1
% к/г	0,8	2,7	0,4	5,5	4,7	0,6	0,1	0,2	-0,1	-2,1	-6,4	-5,5	-2,2	1,8
% к/г, с мая года	0,8	1,7	1,3	2,4	2,8	2,5	2,1	1,9	1,7	1,3	0,6	0,1	-2,2	-0,3
Восстановление, восстановление, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений														
% к/к	-17,3	-14,1	6,0	1,9	0,9	1,5	-3,9	-2,8	1,3	3,6	-3,6	7,4	-14,1	0,2
% к/г	1,6	-19,3	3,4	2,1	1,1	0,3	-4,0	-3,4	-3,6	-1,0	-5,7	-4,2	-4,5	1,4
% к/г, с мая года	1,6	-9,3	-6,1	-3,3	-2,4	-2,0	-2,9	-2,4	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-4,6	-1,6
Надежные цены производителей на промышленные товары³⁹, в среднем в периоде														
% к/к	3,3	0,8	-0,3	-1,5	-0,5	-0,3	-0,5	1,5	2,4	1,2	0,9	1,2	0,1	1,0
% к/г, с мая года	3,3	4,1	3,8	2,2	1,8	1,4	0,9	1,4	4,9	6,1	7,0	8,4	0,1	1,1
Сальдо импорта (в сопоставимых ценах)														
% к/к	-10,8	10,0	43,4	18,5	12,1	6,4	83,3	49,5	71,4	-38,3	-31,2	-56,0	-44,3	10,1
% к/г	0,8	0,4	1,4	1,0	0,5	-1,1	-2,5	5,4	8,7	-2,3	1,4	3,4	2,5	2,5
% к/г, с мая года	0,8	0,6	0,9	1,0	0,9	0,5	-0,3	1,1	3,4	2,5	2,4	2,4	2,5	2,5

Источники: Росстат

³⁹ Промышленное производство исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающее производство", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Восстановление, восстановление, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о производстве промышленных товаров-представителей (в натуральных или стоимостных выражениях). В качестве весов используется структура базовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности базисного 2010 года.

³⁹ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

³⁹ За февраль 2018 г. - предварительные данные.

³⁹ Официальный сайт Министерства Экономического развития <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

	2017 год												2018 год	
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.
Коммерческий грузооборот транспорта (без трубопроводного)														
млрд. т-км	218,2	203,6	233,0	223,4	234,1	227,9	234,2	234,5	230,6	237,2	230,5 ¹⁾	237,3 ¹⁾	229,9 ¹⁾	211,2
% м/м	-3,6	-6,7	14,5	-4,1	4,8	-2,7	2,8	0,1	-1,6	2,9 ¹⁾	-2,9	2,9	-3,1 ¹⁾	-8,1
% г/г	10,4	1,4	7,7	8,1	7,6	7,2	8,0	8,0	8,5	8,8	8,2	4,8	8,3 ¹⁾	3,8
% г/г, с нач.года	10,4	5,9	6,5	6,9	7,1	7,1	6,8	6,5	6,4	6,3	6,2	6,1	5,3 ¹⁾	4,6
Объем коммерческих перевозок (отправлен)е грузов транспортом (без трубопроводного)														
млн. тонн	213,8	210,9	250,0	238,4	280,5 ¹⁾	254,0	264,4	265,7	266,9	275,3 ¹⁾	266,7 ¹⁾	260,8 ¹⁾	219,8 ¹⁾	216,8
% м/м	-15,6	-1,3	18,5	-4,6	5,1	1,4	4,1	0,5	0,4	3,2 ¹⁾	-6,8	1,6	-15,7 ¹⁾	-1,4
% г/г	7,2	0,9	2,6	3,9	2,0	1,0	-0,5	1,5	0,9	0,2 ¹⁾	3,1 ¹⁾	2,9 ¹⁾	2,8 ¹⁾	2,8
% г/г, с нач.года	7,2	3,9	3,4	3,6	3,2	2,8	2,3	2,2	2,0	1,8	1,9	2,0 ¹⁾	2,8 ¹⁾	2,8
Объем погрузки на железнодорожном транспорте														
млн. тонн	100,4	96,4	109,4	105,7	106,9	104,3	107,0	106,7	104,3	108,5	106,1	110,6	103,9	100,1
млн. тонн, с нач. года	100,4	196,8	306,3	412,0	518,9	623,2	730,2	837,0	941,3	1049,8	1156,9	1266,5	103,9	204,0
% м/м	-4,9	-4,0	13,5	-3,4	1,1	-2,4	2,6	-0,3	-2,3	4,1	-2,2	4,2	-6,1	-3,6
% г/г	6,8	0,9	3,8	3,9	3,5	2,6	2,2	0,4	1,8	4,6	3,5	4,7	3,4	3,9
% г/г, с нач.года	6,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,6	3,4	3,0	2,9	3,0	3,1	3,2	3,4	3,6
Пассажирооборот транспорта общего пользования														
млрд. пасс.-км	34,4	30,9	35,2	36,4	40,4 ¹⁾	47,5	55,3	55,6	47,0	41,3	37,3	37,9	37,3 ¹⁾	33,1
% м/м	-1,7 ¹⁾	-10,1 ¹⁾	13,8	3,6	11,0	17,5	16,3	0,5	-15,5	-12,1 ¹⁾	-9,6	1,7	-1,6 ¹⁾	-11,4
% г/г	9,8 ¹⁾	9,4 ¹⁾	11,6 ¹⁾	12,4 ¹⁾	11,9 ¹⁾	9,3	8,1	6,8	7,7	7,7	7,7	8,5	8,7 ¹⁾	7,0
% г/г, с нач.года	9,8 ¹⁾	9,6 ¹⁾	10,3 ¹⁾	10,9	11,1 ¹⁾	10,7 ¹⁾	10,2	9,6 ¹⁾	9,4	9,2 ¹⁾	9,1	9,0 ¹⁾	8,7 ¹⁾	7,9
Индекс тарифов на грузовые перевозки														
% м/м	0,2	0,1	0,0	6,8	0,0	0,2	6,8	0,0	0,1	-5,8	0,5	0,5	-5,6	1,5 ¹⁾
% к дек. предыдущ. года	0,2	0,3	0,2	7,0	7,0	7,2	14,4	14,5	14,6	7,9	8,5	9,0	-5,6	-4,3 ¹⁾
														Источники: Росстат

¹⁾ Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной информации.

²⁾ За февраль 2018 г. - предварительные данные.

Рисунок 7

	2017 год										2018 год			
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.
Объем работ по виду деятельности														
"Строительство"														
млрд. рублей	311,9	360,6	463,7	464,2	505,7	665,2	676,1	690,6	741,2	768,7	868,1	1067,9	301,5	372,6
% к/к	-69,3	12,6	26,4	-2,0	6,1	30,9	0,4	0,5	6,9	2,2	7,7	24,1	-69,7	12,1
% к/г	-2,5	-5,0	-5,4	-5,4	-1,9	-1,0	-0,6	0,6	0,1	-3,1	-1,1	1,9	0,2	-0,2
% к/г, с мая года	-2,5	-3,9	-4,5	-4,8	-4,1	-3,4	-2,9	-1,1	-1,0	-2,1	-1,9	-1,4	0,1	0,0
Входы и действия в рамках договора (в т.ч. в том числе в рамках факта срочности)														
млрд. руб. (в том числе в рамках факта срочности)	4,5	3,9	4,9	4,2	6,3	6,4	6,4	6,3	6,7	6,9	7,1	18,2	5,0	5,2
% к/к	-	-9,9	27,5	-16,0	3,8	48,2	-15,6	15,6	6,6	2,9	3,0	156,5	-	3,9
% к/г	-21,5	-17,0	-9,0	-11,4	-2,5	-5,4	13,1	-0,6	13,4	-2,3	5,1	16,3	16,3	33,8
% к/г, с мая года	-21,5	-19,5	-15,5	-14,8	-12,6	-11,3	-10,4	-7,3	-6,4	-4,3	-4,0	-2,1	16,3	24,6
Средний объем вкл. на одну заявку (платежи, услуги) в млн. рублей (в т.ч. в том числе в рамках срочности)														
% к/к	0,5	1,6	-2,7	0,5	1,2	0,4	1,0	0,8	0,8	0,8	-0,3	0,2	-0,3	0,1 ¹⁾
% к/г, срочности, вкл.	0,5	1,9	-0,9	-0,3	0,3	1,2	2,2	3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	-0,3	-0,1 ²⁾
Источники: Росстат														
¹⁾ Прогнозируемые данные.														
Потребы топливно-энергетика, в т.ч. в рамках срочности														
% к/к	0,6	0,1	0,1	0,3	0,4	0,6	0,1	-0,5	-0,1	0,1	0,2	0,4	0,3	0,2
% к/г	0,6	0,3	1,0	1,3	1,7	2,3	2,4	1,5	1,7	1,9	2,1	2,5	0,3	0,5
% к/г, с мая года	0,6	0,3	0,2	0,1	0,1	-0,4	3,9	3,3	3,0	2,7	2,5	2,5	2,2	2,2
Оборот розничной торговли														
млрд. руб. (в том числе в рамках срочности)	2213,3	2178,8	2396,7	2338,7	2396,8	2423,8	2512,0	2593,7	2672,1	2693,2	2560,3	3081,5	1321,2	1265,8
% к/к	-24,8	-1,7	7,9	-4,1	1,8	1,1	3,8	3,8	-0,7	0,3	-1,4	19,7	-25,0	-2,6
% к/г	-2,1	-2,6	-0,2	0,4	1,0	1,5	1,3	1,9	3,2	3,1	2,7	3,1	2,8	1,8
% к/г, с мая года	-2,1	-2,4	-1,5	-1,1	-0,7	-0,3	-0,1	0,2	0,6	0,8	1,0	1,2	2,8	2,2
Товарная масса, в т.ч. в рамках срочности														
млрд. рублей	1291	1301,3	1371,5	1359,1	1368,5	1351,5	1342,4	1399,2	1427,9	1473,9	1530,5	1661,2	1453,2	1453,2
% к/к	-8,4	0,6	5,2	-1,2	-0,5	-0,9	1,0	3,2	2,2	2,9	2,9	7,4	-5,4	-0,2
Объем платимых услуг в млн. руб.¹⁾														
млрд. рублей	690,4	689,1	711,5	711,5	714,0	713,9	744,9	786,5	748,5	787,0	763,4	805,8	741,7 ²⁾	728,9
% к/к	-59,1	-0,8	4,9	-1,6	-0,5	0,9	0,9	4,2	-4,7	1,4	0,8	5,6	-5,4 ²⁾	-1,7
% к/г	2,7	-1,2	0,1	-0,6	1,1	0,6	0,9	-0,8	0,1	1,1	-0,4	0,9	2,9 ²⁾	2,0
% к/г, с мая года	2,7	0,1	0,2	0,0	0,2	0,3	0,4	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	2,9 ²⁾	2,4
Источники: Росстат														
¹⁾ По данным оперативной отчетности.														
²⁾ Данные приведены на дату утверждения распределенных данных при массовой информации.														

Рисунок 8

	2017 год					2018 год								
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сентя.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.
Доходы федерального бюджета ¹⁾, на конец периода (по данным Минфина)														
млрд. рублей	1246,0	2291,0	3633,3	4763,7	5830,4	7121,0	8371,2	9407,9	10971,6	12283,6	13418,7	14988,9	1504,4	2634,1
в % к ВВП	19,9	18,2	17,9	17,4	18,9	16,9	16,7	16,6	16,5	16,4	16,2	16,4	18,9	18,7
Расходы федерального бюджета ²⁾, на конец периода (по данным Минфина)														
млрд. рублей	1230,0	2271,9	3626,5	5196,5	6208,5	7529,9	8715,6	9926,4	11191,2	12301,2	13880,7	16420,2	1660,3	2607,6
в % к ВВП	19,3	18,9	18,8	18,9	18,3	17,9	17,4	17,1	16,9	16,7	16,8	17,8	16,4	17,0
Профицит федерального бюджета ³⁾, на конец периода (по данным Минфина)														
млрд. рублей	16,0	-18,0	-193,2	-432,8	-478,0	-407,9	-344,4	-318,5	-219,6	-218,6	-462,0	-1331,4	244,2	226,5
в % к ВВП	0,6	-1,2	-0,9	-1,6	-1,4	-1,0	-0,7	-0,8	-0,3	-0,3	-0,6	-1,4	3,6	1,7
Денежная масса (М2) ⁴⁾, на конец периода (по данным Банка России)														
млрд. рублей	38016,5	38475,2	38455,2	38663,8	39122,9	39623,1	39375,9	39419,3	39571,0	39667,6	40114,4	42442,1	42598,0	
% к/к	-1,0	1,2	0,2	0,5	1,4	1,0	-0,9	0,4	0,4	0,2	1,3	5,8	-2,0	
Ключевая ставка Банка России, на конец периода, % годовых	10,0	10,0	9,75	9,75	9,25	9,00	9,00	9,00	8,50	8,25	8,25	7,75	7,75	7,50
Ставка рефинансирования Банка России, на конец периода, % годовых	10,0	10,0	9,75	9,75	9,25	9,00	9,00	9,00	8,50	8,25	8,25	7,75	7,75	7,50
Доходы и расходы на душу населения ⁵⁾														
в тысячах рублей, руб.	12630 ⁶⁾ /13486 ⁷⁾	29341	29291	30660	28278	32289	30782	31076	31181	31546	31591	46892	23834	31472
% к/к	-8,4 ⁸⁾ /-46,9 ⁹⁾	28,5 ¹⁰⁾ /20,3 ¹¹⁾	-0,2	4,3	-4,2	10,2	-4,6	1,0	0,2	1,9	0,1	47,5	-49,5	33,7
в тысячах рублей	25497	28768	29100	29360	29056	31736	30061	30901	30922	31564	31549	44063	25266	30884
% к/к	-40,9	12,8	1,2	0,9	-1,0	8,5	-4,7	2,8	0,1	2,1	0,0	39,7	-42,7	22,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹²⁾														
% к/к	1,3 ¹³⁾ /8,8 ¹⁴⁾	-3,8	-4,2	-7,8	-0,6	-0,2	-3,9	-0,7	-0,8	-3,6	-0,1	-1,4	0,0 ¹⁵⁾ /-7,0 ¹⁶⁾	4,8
% к/к, с конц. года ¹⁷⁾	1,3 ¹³⁾ /8,8 ¹⁴⁾	-1,7 ¹⁸⁾ /1,5	-0,6	-2,6	-2,2	-1,8	-2,1	-2,0	-1,8	-1,8	-1,6	-1,7	0,0 ¹⁵⁾ /-7,0 ¹⁶⁾	2,5 ¹⁹⁾ /0,8

¹⁾ С учетом ЕСИП.

²⁾ По методологии расчета, принятой Банком России в 1994 году, на основании данных по кредитным организациям с обязательной статистикой.

³⁾ Методика расчета на январь 2018 г., с учетом учета по Российской Федерации формирования с учетом данных по Республике Крым и г. Севастополю. За периоды 2017 г. и 2018 г. – оценка.

⁴⁾ Показатель рассчитан без учета вычитаемой в январе 2017 г. ликвидированной денежной массы пенсионеров в размере 3 тысяч рублей в соответствии с Федеральным законом от 10.11.2016 г. № 345-ФЗ.

⁵⁾ Показатель рассчитан с учетом административной денежной помощи, вычитаемой в соответствии с Федеральным законом от 22 января 2016г. № 315-ФЗ в размере 3 тысяч рублей.

Рисунок 9

	2017 год												2018 год	
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.
Номинальная и численная среднесписочная заработная плата работников организаций														
руб.	34421	35497	37899	39225	39679	41454	38073	37099	38047	38333	38848	51197	39017 ¹⁾	39600 ²⁾
% г/г	60	5,4	7,5	8,1	6,9	8,3	7,0	5,7	7,4	8,3	8,4	8,9	13,4 ¹⁾	12,1 ²⁾
% г/г, с нач. года		5,8	6,5	6,9	6,8	7,1	7,0	6,8	6,9	7,0	7,2	7,3		12,9 ²⁾
доп. США	574,1	607,9	652,3	695,5	694,1	716,9	638,1	621,9	689,5	664,0	699,3	873,7	687,2 ³⁾	700,7 ⁴⁾
Реальная и численная заработная плата работников организаций (с учетом НДС)														
% г/г	1,0	0,8	3,1	3,8	2,7	3,8	3,0	2,3	4,3	5,4	5,8	6,2	11,0 ¹⁾	9,7 ²⁾
% г/г, с нач. года	-	0,9	1,8	2,3	2,3	2,6	2,6	2,5	2,7	3,0	3,3	3,5	-	10,5 ²⁾
Суммарная просроченная задолженность по заработной плате, на конец периода														
млн. рублей	3232	3613	3636	3848	3331	3207	3465	3364	3387	3498	3123	2487	2676	2796
% млн	18,6	11,8	0,6	5,9	-13,4	-3,7	7,7	-2,9	1,0	3,5	-10,9	-20,4	7,6	4,5
Прирост сбережений и вложений во вклады и ценных бумагах, включая валюту⁵⁾, млрд. рублей	43	429,2	310,7	397,3	279,2	583,7	204,8	279,8	321,9	296,6	403,0	1253,3	-349,4	570,7
Общая численность безработных, на конец периода⁶⁾, тыс. чел.	4288,1	4236,3	4109,4	4049,8	3945,0	3845,9	3905,0	3791,7	3815,5	3855,8	3886,6	3876,1	3917,8	3807,6 ⁶⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, на конец периода, тыс. чел.	897,3	927,4	911,3	879,5	842,9	815,7	797,0	772,6	731,9	707,4	732,1	775,5	778,0	798,9 ⁶⁾
Уровень безработицы (безработные к численности ЭАН), на конец периода, %														
общей безработицы ⁷⁾	5,6	5,6	5,4	5,3	5,2	5,1	5,1	4,9	5,0	5,1	5,1	5,1	5,2	5,0 ¹⁾
официально зарегистрированной	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1
														Источники: Росстат
¹⁾ Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.														
²⁾ Оценка.														
³⁾ За 2017 г. и 2018 г. - оценка.														
⁴⁾ Предварительные данные.														
⁵⁾ Приведены данные по населению в возрасте 15-72 лет.														

Рисунок 10

	2017 год											2018 год		
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.
Экспорт товаров ¹⁾ - всего														
млрд. долл. США ЦБ РФ	25,4	25,8	31,3	26,0	28,2	29,5	24,6	29,0	30,7	31,4	33,2	37,9	33,4	33,8
млрд. долл. США ФТС России ¹⁾	25,9	26,1	31,7	26,3	28,5	30,0	25,1	29,6	31,2	31,8	33,7	37,4	33,4	32,2
с нач. года ЦБ РФ	25,4	51,2	82,6	108,6	136,8	166,3	190,9	219,9	250,6	282,0	315,2	353,1	33,4	65,2
с нач. года ФТС России ²⁾	25,9	52,0	83,6	109,9	138,4	168,4	193,5	223,1	254,2	286,0	319,7	357,1	33,4	65,6
% от ЦБ РФ	48,2	28,1	35,1	19,7	27,9	22,6	9,7	28,5	20,9	27,1	25,2	21,1	31,3	23,4
% от ФТС России ³⁾	46,9	28,5	35,0	19,3	28,4	23,4	10,5	26,7	21,1	25,6	24,5	17,8	29,1	23,4
% от, с нач. года ЦБ РФ	48,2	37,4	36,5	32,0	31,2	29,5	26,6	26,4	25,7	25,9	25,8	25,3	31,3	27,3
% от, с нач. года ФТС России ²⁾	46,9	37,0	36,2	31,5	31,1	28,6	26,8	26,8	26,1	26,0	25,8	25,0	29,1	26,3
в том числе страны вне СНГ														
млрд. долл. США ЦБ РФ	22,3	22,4	27,3	22,2	24,2	25,0	20,9	24,9	26,3	26,8	28,5	32,5	29,5	28,0
млрд. долл. США ФТС России ¹⁾	22,9	22,8	27,8	22,6	24,5	25,6	21,6	25,6	27,0	27,2	29,2	32,4	29,8	28,4
с нач. года ЦБ РФ	22,3	44,7	72,0	94,3	118,4	143,5	164,4	189,3	215,6	242,4	270,9	303,3	29,5	57,4
с нач. года ФТС России ²⁾	22,9	45,7	73,5	96,1	120,6	146,3	167,9	193,5	220,5	247,7	276,9	309,3	29,8	58,2
% от ЦБ РФ	49,8	28,8	37,2	19,7	28,6	21,7	7,8	26,8	20,4	27,8	25,0	19,5	32,1	24,7
% от ФТС России ³⁾	47,6	28,9	36,8	19,4	28,1	22,0	8,7	27,4	20,5	28,3	24,5	16,6	30,3	24,7
% от, с нач. года ЦБ РФ	49,8	35,5	38,0	33,2	32,2	30,3	26,9	26,9	26,1	26,2	26,1	25,4	32,1	28,4
% от, с нач. года ФТС России ²⁾	47,6	37,6	37,3	32,6	31,7	29,9	26,7	26,8	26,0	25,9	25,8	24,8	30,3	27,5
Импорт товаров ¹⁾ - всего														
млрд. долл. США ЦБ РФ	13,6	15,5	19,0	18,2	19,6	20,7	20,8	22,4	20,5	21,6	21,7	24,2	16,4	19,3
млрд. долл. США ФТС России ¹⁾	12,9	14,7	17,8	17,4	18,9	20,0	19,9	21,6	19,5	20,6	20,9	22,8	15,5	18,4
с нач. года ЦБ РФ	13,6	29,1	48,0	66,3	85,8	106,5	127,4	149,8	170,3	191,9	213,6	237,8	16,4	35,7
с нач. года ФТС России ²⁾	12,9	27,6	45,4	62,7	81,6	101,6	121,6	143,2	162,7	183,3	204,2	227,0	15,5	34,0
% от ЦБ РФ	38,2	20,2	23,3	20,4	35,5	29,3	28,5	21,2	14,5	18,8	23,5	23,9	20,4	24,5
% от ФТС России ³⁾	41,4	20,6	20,9	19,7	37,4	31,0	29,5	21,9	13,9	18,5	25,0	23,4	20,7	25,3
% от, с нач. года ЦБ РФ	38,2	28,0	26,1	24,5	26,8	27,3	27,5	26,5	24,9	24,2	24,1	24,1	20,4	22,6
% от, с нач. года ФТС России ²⁾	41,4	28,5	26,0	24,2	27,0	27,5	28,1	27,1	25,3	24,5	24,6	24,5	20,7	23,1
в том числе страны вне СНГ														
млрд. долл. США ЦБ РФ	12,0	13,7	16,9	16,3	17,4	18,5	18,7	20,2	18,4	19,3	19,4	21,8	14,5	17,2
млрд. долл. США ФТС России ¹⁾	11,3	13,0	15,8	15,4	16,7	17,8	17,9	19,5	17,4	18,4	18,6	20,7	13,7	16,4
с нач. года ЦБ РФ	12,0	25,7	42,6	58,8	76,2	94,7	113,3	133,6	151,9	171,3	190,7	212,5	14,5	33,7
с нач. года ФТС России ²⁾	11,3	24,3	40,0	55,4	72,1	90,0	107,8	127,3	144,7	163,1	181,8	202,5	13,7	30,2
% от ЦБ РФ	35,7	18,1	22,0	22,4	36,2	30,8	28,8	21,8	14,0	19,0	23,6	25,1	20,7	25,7
% от ФТС России ³⁾	38,1	17,9	18,9	21,4	38,1	32,2	29,8	22,3	13,0	18,7	25,0	25,4	21,6	26,8
% от, с нач. года ЦБ РФ	35,7	25,7	24,2	23,7	26,4	27,2	27,5	26,6	24,9	24,2	24,2	24,3	20,7	23,3
% от, с нач. года ФТС России ²⁾	38,1	26,6	23,4	22,9	26,1	27,3	27,7	26,8	25,0	24,2	24,3	24,4	21,6	24,4

Рисунок 11

	2017 год												2018 год	
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.
Сальдо торгового баланса ¹⁾														
млрд. долл. США ЦБ РФ	11,8	10,3	12,4	7,8	8,6	8,8	3,8	6,6	10,2	9,8	11,5	13,7	17,0	12,6
млрд. долл. США ФТС России ²⁾	13,0	11,4	13,9	8,9	9,6	10,0	5,2	8,0	11,7	11,2	12,8	14,6	17,9	13,8
с нач. года ЦБ РФ	11,8	22,1	34,5	42,3	51,0	59,7	63,5	70,1	80,3	90,1	101,6	115,3	17,0	29,6
с нач. года ФТС России ²⁾	13,0	24,4	38,2	47,2	56,7	66,7	71,9	79,9	91,5	102,7	115,6	130,1	17,9	31,7
в том числе страны вне СНГ														
млрд. долл. США ЦБ РФ	10,3	8,7	10,5	6,0	6,8	6,6	2,2	4,7	8,0	7,5	9,0	10,6	15,0	10,7
млрд. долл. США ФТС России ²⁾	11,6	9,9	12,0	7,2	7,8	7,8	3,7	6,1	9,6	8,8	10,6	11,7	16,1	12,0
с нач. года ЦБ РФ	10,3	19,0	29,5	35,4	42,2	48,8	51,0	55,7	63,7	71,1	80,2	90,8	15,0	25,7
с нач. года ФТС России ²⁾	11,6	21,4	33,5	40,7	48,5	56,3	60,0	66,2	75,7	84,5	95,1	106,8	16,1	28,1
Официальный курс долл.США к рублю, на конец периода, рубль/долл.США	60,2	57,9	56,4	57,0	56,5	59,1	59,5	58,7	58,0	57,9	58,3	57,6	56,3	55,7
¹⁾ Февраль 2018 г. - оценка.														
²⁾ Включая сделки о валютной торговле с государствами-членами ЕАЭС.														

Рисунок 12

10.1.2 Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области⁴⁰

Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области в сравнении с Российской Федерацией

	НО	РФ
Индекс промышленного производства	104,7	101,0
в т. ч. по обрабатывающим производствам	105,5	100,2
Темп роста объема продукции сельского хозяйства всех категорий (в сопоставимых ценах)	100,2	102,4
Ввод жилых домов, в % к соотв. периоду предыдущего года	102,3	97,9
Темп роста объема оборота розничной торговли (в сопоставимых ценах)	103,0	101,2
Темп роста объема платных услуг населению (в сопоставимых ценах)	100,8	100,2
Среднедушевые денежные доходы (в среднем за месяц с начала года), руб.	30676,5	31475
Темп роста среднедушевых денежных доходов, в % к соотв. периоду предыдущего года	100,3	102,4
Уровень общей безработицы (по методологии МОТ), %	4,2	5,1
Уровень официально зарегистрированной безработицы (% на конец отчетного месяца)	0,40	1,0
Темп роста сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних предприятий, в % к соотв. периоду предыдущего года	112,8	96,0
	январь-ноябрь	январь-ноябрь
Удельный вес прибыльных крупных и средних предприятий в общем количестве, %	70,4	71,8
	январь-ноябрь	январь-ноябрь

Рисунок 13

Итоги социально-экономического развития регионов РФ за январь-февраль 2018 года

По вводу жилья (197,1 тыс.м2) регион занимает 4 место в ПФО и 11 место в РФ (в январе-феврале 2017 года – 5 место в ПФО и 19 в РФ). По темпу роста ввода жилья (увеличение в 1,9 раза) Нижегородская область занимает 4 место в ПФО и 25 в РФ.

По объёмам оборота розничной торговли (110,3 млрд рублей) и платных услуг населению (27,2 млрд рублей) Нижегородская область заняла 3 место в ПФО и 9 в РФ. Следует отметить, что данные показатели продемонстрировали положительную динамику.

Регион лидирует по ПФО и занимает 2 место в РФ по минимальному уровню официально зарегистрированной безработицы (0,4%) в январе-феврале 2018 года (это значение на 0,1 п.п. ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года). Уровень официально зарегистрированной безработицы в Нижегородской области более чем в 2 раза ниже, чем в среднем по ПФО (0,9%)

⁴⁰ Источник информации: <https://minec.government-nnov.ru/?id=133686>

и РФ (1,1%).

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

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ⁴¹

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

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

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

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

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

⁴¹ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 116

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.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости:

Таблица 15

<i>Объект оценки</i>	<i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости</i>
<p>нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а</p>	<p>Объект недвижимости нежилое здание , на дату оценки не используется, исходя из проведенного анализа наиболее эффективного использования, оцениваемы объект возможно использовать как здание складского назначения. Сегмент рынка: производственно-складская недвижимость.</p> <p><i>Таким образом, для дальнейшего расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщик применяет корректировки для класса объектов: «универсальные производственно-складские объекты».</i></p>

В справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.) авторами рассмотрен более широкий класс объектов недвижимости с выделением отдельных групп, характеризующихся своими факторами ценообразования. Далее оценщиком приведена информация с описанием групп недвижимости

1.8. Объекты производственно-складской недвижимости. Классификация

В соответствии с концепцией нового проекта формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, начатого в конце 2015 г., четвертое издание Справочника разделяется на несколько томов в соответствии с традиционной сегментацией рынка. Первый этап, как и данный том в

Рисунок 14

пером, посвящен сегменту производственно-складской недвижимости.

Таким образом, по сравнению с предыдущими изданиями детально классифицированы объекты производственно-складской недвижимости, а также добавлены сходные типы объектов, которые характеризуются аналогичными основообразующими факторами и их влияние на стоимость этих объектов подобно влиянию на объекты производственно-складской недвижимости. Ниже приводится используемая в первом томе классификация объектов производственно-складского назначения.

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.
2. **Специализированные высококласные складские объекты** – высококласные складские объекты отличаются низкой постройкой здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высокоточные

складские площади могут быть полностью реконструированы с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококласным складским объектам можно отнести склады классов А и В.

3. **Объекты, предназначенные для пищевого производства** – помещения, предназначенные для пищевого производства формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие освещения и отделки помещения и соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
4. **Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
5. **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шинно-монтажи, автосервисы, мойки), которые могут быть

Рисунок 15

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 ЦЕН⁴²

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен на дату оценки из сегмента рынка, к которому относится объект недвижимости, права на который оцениваются

Оценщиком был произведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом недвижимости из сегментов рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект недвижимости, на дату оценки. Сведения приведены ниже:

⁴² ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11в

Таблица 16: Информация о продаже зданий, сегмент рынка: производственно-складские объекты, расположенные в Нижегородской области(до даты оценки)

№	Дата	Адрес	Описание объекта недвижимости	Площадь (кв.м)	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Источник информации	Обоснование выбора / отказа (от выбора) аналога при применении сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки ⁴³
1	Март 2018г.	Район: Сергачский Адрес: г. Сергач, ул. Железнодорожная	Район: Сергачский Адрес: г. Сергач, ул. Железнодорожная Площадь: 1 241 кв.м Этажность: 2 Материал стен: кирпич Назначение: складское Производственная база с кран-балкой. 2 эт. здание площадь 1241 кв. м, зем. участок - 1126 кв. м Все в собственности.	1241	5500000	4432	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-sergach-id1986483	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
2	Март 2018г.	Район: Богородский Адрес: дер. Инютино	Район: Богородский Адрес: дер. Инютино Площадь: 1 340 кв.м Назначение: автобизнес Здание гаража на 28 машин, 20х67, земельный участок 4021 кв. м., торг	1340	11000000	8209	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/inutyino-derevnya-id2425756	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как

⁴³ В соответствии с п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611

								местоположение, назначение, размер и пр.
3	Март 2018г.	Район: Дзержинский Адрес: г. Дзержинск, ул. Лермонтова, д. 20	Одноэтажное кирпичное здание бывшей насосной станции, расположено на оформленном в собственность земельном участке 36 соток. Коммуникации все (газ, вода, канализация, электричество) В здании своя ТП. Здание и коммуникации требуют ремонта. Площадь: 277 кв.м Этажность: 1 Материал стен: кирпич Назначение: производственное складское	277	1800000	6498	http://www.gi-pernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-id2069895	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
4	Ноябрь 2017г.	г.Кстово, Пригородная зона промзона ул	Отдельно стоящее здание склада-производства 1322 кв.м. в Кстовской промзоне, высота 11 м, кран балка 3 тн, 350 квт, полы ровные, бетон, 2 ворот под фуру, офисная часть 100 кв.м. Земельный участок 1430 кв.м.-в собственности. Коммуникации: вода, электроэнергия 350 квт, канализация-септик, газ -в 50 м.	1322	12000000	9077	http://www.monolitestate.com/commercial/id557618.html	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
5	Март 2018г.	Район: Семёновский Адрес: г. Семёнов, ул.	Объект – административно-бытовой корпус (нежилое) Общая характеристика: помещения первого, второго этажа здания, подвальные помещения. Материал наружных и внутренних капитальных стен – бетонные блоки, кирпич.	1719,4	2100000	1221	http://www.gi-pernn.ru/prodazha-zdaniy/semenov-gorod-	Объект не использовался в расчетах так как находится в нижнем ценовом диапазоне

		Шевченко	<p>Материал перегородок – кирпич. Наличие сан. узлов – да Здание находится в г. Семенов, ул. Шевченко, д. 35, имеет хорошие подъездные пути.</p> <p>Площадь: 1 719,4 кв.м Этажность: 2 Материал стен: кирпич Назначение: офисное торговое производственное складское</p>				id2349689	
6	Февраль 2018г.	г.Балахна, Вокзальная ул, 1	Продается в городе Балахна производственное помещение вместе с землей и офисными помещениями в рабочем состоянии. Все центральные коммуникации, заведены большие мощности. Подойдет под разнообразный вид деятельности.	800	13900000	17375	http://www.monolitestate.com/commercial/id589623.html	Объект не использовался в расчетах так как находится в верхнем ценовом диапазоне
Минимальное значение, руб. кв.м.						1221		
Максимальное значение, руб. кв.м.						17375		
Средневзвешенное значение, руб. кв.м. (округленно)						7802		

Из представленной таблицы видим, что диапазон цен на объекты недвижимости: нежилые здания, производственно-складского назначения, расположенные в Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет от 1221 до 17375 руб./кв.м., среднее значение принимает, равное **7802 руб./кв.м. (с учетом стоимости прав на земельный участок, без учета скидки на торг)**. Проведенный анализ показал: земельные участки переходят на праве аренды (долгосрочная аренда), так и на праве собственности, значительного расхождения цен по данному фактору не выявлено, так же участки имеют различную площадь, застроенную и прилегающую территорию, исходя из анализа цен на улучшения и земельные участки, фактор размера площади участка и уменьшение либо увеличение стоимости исходя из масштаба земельного участка не выявлено.

Таблица 17: Информация об аренде зданий, сегмент рынка: производственно-складские объекты, расположенные в Нижегородской области (до даты оценки)

№	Дата	Адрес	Описание объекта недвижимости	Площадь (кв.м)	Цена, руб./месяц	Цена, руб. кв.м./месяц	Источник информации	Обоснование выбора / отказа (от выбора) аналога при применении сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки ⁴⁴
1	Март 2018г.	Район: Володарский Адрес: с. Золино, Золинское шоссе	Район: Володарский Адрес: с. Золино, Золинское шоссе Площадь: 372 кв.м Этаж / этажность: 1/1 Высота помещения: 11 м Отдельный вход: есть Назначение: производственное другое	372	100000	269	http://www.gipernn.ru/arend-a-pomescheniy/zolino-selo-id2294442	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
2	Март 2018г.	Район: Балахнинский Адрес: рп. Большое Козино, ул. Космонавтов, д. 2	Сдается неотапливаемое помещение 153 кв. м. под склад. Огороженная охраняемая территория. Стоимость аренды - 100 руб./кв. м. Дополнительно оплачивается - электроэнергия по счетчику (без ограничений). Производственно-складской комплекс расположен в рабочем поселке Большое Козино. Поселок располагается между г. Балахна и г. Нижнем Новгородом. Расстояние от центра Сормовского района г. Нижнего Новгорода до объекта составляет 14 км. Т Большая парковка. Собственная газовая	100	15300	153	http://www.gipernn.ru/arend-a-pomescheniy/rabochiy-poselok-bolshoe-kozino-id2216915	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.

⁴⁴ В соответствии с п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611

			котельная (есть возможность подключения помещения к газовому отоплению).					
3	Ноябрь 2017г.	Нижегородская область, г.Кстово	Аренда отапливаемого склада в Кстово (ул 1го Мая). 1й этаж 366 кв.м (высота потолка 3,8 м) по 250 р/кв.м + антресоль 356 кв.м (высота потолка 4м) бонусом. Общая площадь 722 кв.м. На охраняемой территории. Дополнительно оплачивается электроэнергия	722	180500	250	http://www.monolitestate.com/commercial/id540568.html	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
4	Март 2018г.	Нижегородская область, г.Павлово	в аренду производственный комплекс общей площадью 306 метров. Производственные площади -216 метров (из них 126 метров с высотой потолка 6 метров и 90 метров с высотой потолка 3 метра). На втором этаже находятся офисно-бытовые помещения (санузел, раздевалка, кабинеты) площадью 90 - метров. Собственная котельная, все коммуникации, интернет, телефон, в черте г. Павлово в районе завода "Гидроагрегат". Эл. мощность более 30 кВт. Кран-балка.	306	45000	147	http://www.gipernn.ru/arend-a-imuschestvennyh-kompleksov/pavlovo-gorod-id2435693	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
5	Январь 2018г.	Нижегородская область, г.Держинск	Складские площади 5000 кв.м. в г. Держинск (район городского кольца). Новый складской комплекс построенный по современным технологиям: однообъемное пространство с шагом колон 24м x 12м, высота помещения 14,5 м, полы-антипыль, нагрузка на полы бтн/кв.м. Материал стен: сэндвич-	5000	1500000	300	http://www.monolitestate.com/commercial/id586573.html	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как на фоне прочих рассматриваемых аналогов стоимость 1 кв.м. данного аналога

			панели, коммуникации центральные, 200 квт. Офисы расположены внутри складского комплекса, для рабочих оборудованы душевые и раздевалки. Территория склада огорожена, охраняется, большая парковка для служебного и личного транспорта сотрудников. На территории комплекса работает кафе. Кроме аренды предлагаются все виды логистических услуг.					значительно выше.
6	Март 2018г.	г. Лысково, 1-я Заводская улица	складские и производственные помещения от 100 м2. Объекты обеспечены всеми необходимыми энергоносителями и коммуникациями. Удобная транспортная развязка (федеральная трасса М7), огороженная, круглосуточно охраняемая территория. Поможем подобрать помещения под Ваши цели, окажем помощь в переезде. Высококвалифицированные специалисты-механики окажут содействие в монтаже, подключении и настройке технологического оборудования. Стоимость аренды от 70 руб/м2. Также сдается в аренду помещение под размещение автосервиса.	1000	70000	70	http://www.gipernn.ru/arend-a-zdaniy/lyskovo-gorod-id2422640	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как на фоне прочих рассматриваемых аналогов стоимость 1 кв.м. данного аналога значительно ниже.
Минимальное значение, руб. кв.м.						70		
Максимальное значение, руб. кв.м.						300		
Средневзвешенное значение, руб. кв.м. в месяц						198		

Из представленной выборки диапазон арендных ставок на объекты: нежилые здания/ помещения, сегмент рынка: производственно-складское назначение, расположенные в Нижегородской области по состоянию на дату оценки составляет— от 70 до 300 руб./кв.м. в месяц, среднее значение в заречной части города принимает значение, равное **198** руб./кв.м. в месяц.

Проведенный анализ показал, земельные участки переходят на праве аренды(долгосрочная аренда), так и на праве собственности, земельные участки имеют различную площадь, застроенную и прилегающую территорию, исходя из анализа цен на улучшения и земельные участки фактор размера площади участка и уменьшение либо увеличение арендной стоимости на здание исходя из масштаба земельного участка не выявлено, так же не выявлено влияние прав передаваемых на земельный участок и арендную ставку за здание.

Далее проведем анализ цен на земельные участки под размещение коммерческих объектов, расположенных в Нижегородской области

Таблица 18 Данные о продаже земельных участков под коммерческую застройку в Нижегородской области (информация до даты оценки)⁴⁵

№	Дата	Объект недвижимости	Местоположение земельного участка	Описание земельного участка	Площадь, (кв.м)	Цена, руб.	Цена, руб за кв.м.	Источник информации	Обоснование выбора / отказа (от выбора) аналога при применении сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки ⁴⁶
1	октябрь 2017г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская область, Кулебаки г, Станционная ул	Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: для целей не связанных со строительством, размещения складов и баз Реквизиты решения о проведении аукциона: Постановление администрации г.о.г Кулебаки Нижегородской области от 19.09.2017г. №2212 Кадастровый номер: 52:38:0010003:812	16151	3700000	229	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23648629&lotId=23648722&prevPageN=1	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется объявление о продаже в исходном виде (не выдержка из общего списка), имеется описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.

⁴⁵ Скрин-шоты представленных аналогов в приложении к настоящему отчету об оценке.

⁴⁶ В соответствии с п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611

				<p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>Вид разрешенного использования: Склады</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Местоположение: Нижегородская обл, Кулебаки г, Станционная ул Расположение объекта на карте Детальное местоположение: ул. Станционная, 14В</p>					
2	март 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская область, Кстовский район, д.Студенец	<p>Район: Кстовский</p> <p>Ближайший населённый пункт деревня Студенец</p> <p>Назначение Промышленное назначение</p> <p>Площадь участка: 6,5 га</p>	65000	22000000	338	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/studenec-derevnya-kstovskiy-rayon-id2102383	<p>Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется объявление о продаже в исходном виде (не выдержка из общего списка), имеется описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.</p>
3	октябрь 2017г..	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская обл, Тоншаевский р-н, Тоншаевский рп, Я.Горева ул	<p>Кадастровый номер: 52:02:0090003:432</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p>	3130	681000	218	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23	<p>Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется</p>

				<p>Вид разрешенного использования: Производственная деятельность</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p>				465249&lotId=23465524&prevPageN=1	объявление о продаже в исходном виде (не выдержка из общего списка), имеется описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
4	февраль 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская область, Кстовский район	<p>Продается участок от собственника. Местоположение: Нижегородская обл., р-н Кстовский, с. Ближнее Борисово. Категория земель: Земли населенных пунктов. Площадь: 2, 26 Га. Цена: 12, 6 млн. Участок находится в непосредственной близости от федеральной трассы. Удаленность от города 2 км (в ближайшей перспективе - черта города). С учетом расширения городской границы – это надежный вариант инвестирования. Идеальное место для строительство: заправочной станции, моечного или гостиничного комплекса.</p>	22600	12600000	558	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-blizhnee-borisovo-kstovskiy-rayon-id1844038	<p>Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как на фоне прочих рассматриваемых аналогов стоимость 1 кв.м. данного аналога значительно выше (максимальное значение стоимости 1 кв.м. участка). По мнению Оценщика, с целью определения рыночной стоимости объекта следует рассматривать стоимость 1 кв.м., близкую к среднему значению с целью не занижить полученный результат.</p>
5	май 2017г.	Участок под коммерческое	Нижегородская область, Сеченовский	Кадастровый номер: 52:48:1200003:1804	3076	650000	211	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificatio	Объект-аналог не используется при расчете рыночной

		использован ие	район, с. Сеченово, ул. Советская, примерно в 80 метрах по направлению на запад от дома № 35 К	Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Производственная деятельность				nView.html? notificationId=21 008068&lotId=2 1008865&prevP ageN=0	стоимости объекта оценки, так как в объявлении о продаже недостаточно информации о земельном участке (отсутствует информация о расположении участка относительно автомагистрали, идентификация по кадастровому номеру участка результатов не дала (http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4838645.549403447&y=7692570.253759585&z=19&text=52%3A48%3A1200003%3A1804&type=1&app=search&opened=1)
6	февраль 2018г.	Участок под коммерческ ое использован ие	Нижегородска я область, Богородский район	г. Богородск ул. Механизаторов, Участок пром. назначения (Для размещения промышленных объектов), размер 123X180м. На уч. имеются зарегистрированные здания, ТП, хороший подъезд (асфальт), ширина позволяет сделать два въезда, удачная транспортная развязка- в район Дудневского шоссе.	22140	8000000	361	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/bogorodskiy-rayon-id929843	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как в объявлении о продаже имеется информация о том, что на участке имеются объекты недвижимости стоимость которых, соответственно, входит в стоимость земельного участка.

7	февраль 2018г.	Участок под коммерческ ое использован ие	Нижегородска я обл., Богородский район	под коммерческую деятельность	100000	3500000	35	http://www.giper nn.ru/prodazha- zemelnyh- uchastkov-pod- kommercheskoe- ispolzovanie/bog orodskiy-rayon- id2119799	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как на фоне прочих рассматриваемых аналогов стоимость 1 кв.м. данного аналога значительно ниже (минимальное значение стоимости 1 кв.м. участка). По мнению Оценщика, с целью определения рыночной стоимости объекта следует рассматривать стоимость 1 кв.м., близкую к среднему значению с целью не занизить полученный результат.
							35		
							558		
							279		

ВЫВОДЫ

1) Проведенный анализ рынка показал, что на дату оценки на открытом рынке предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку на территории Нижегородской области носят разовый характер, что говорит о неактивном рынке по продаже земельных участков на территории Нижегородской области.

На основании вышесказанного, можно сделать вывод о том, что земельный участок, представленный к оценке, находится на неактивном рынке коммерческой недвижимости.

Активность рынка⁴⁷**Активный рынок**

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Неактивный рынок

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

2) Среди подобранных аналогов при проведении анализа рынка наблюдается достаточно большой разброс цен на земельные участки.

Диапазон цен составляет: от 35 руб. / кв.м. до 558 руб. / кв.м., средневзвешенное значение - 279 руб. / кв.м.

3) В результате проведенного исследования рынка земельных участков Нижегородской области не выявлено ни одного предложения аренды незастроенных земельных участков, что указывает, на то, что рынок аренды свободных от улучшений земельных участков не развит.

4) По итогам анализа рынка земельных участков можно отметить тот факт, что в размещаемых объявлениях часто отсутствует информация о подключенных коммуникациях, то есть не предоставляется возможным однозначно определить какие коммуникации есть на участке, либо они отсутствуют. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что при отсутствии в объявлении информации о подключенных коммуникациях подразумевается их отсутствие. Данное допущение обусловлено тем, что наличие коммуникаций является одним из основных ценообразующих факторов, который указывается в объявлении в первую очередь с целью скорейшей продажи земельного участка.

⁴⁷ <http://www.appraiser.ru>

10.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ⁴⁸

1) Проведение анализа активности рынка

Активный рынок

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Неактивный рынок

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, Оценщик провел анализ рынка и установил объемы спроса и предложения, в ходе анализа рынка выявлен тот факт, что предложения по продаже зданий и по аренде зданий в Краснобаковском районе Нижегородской области неразвиты, предложения об аренде и продаже зданий в Краснобаковском районе Нижегородской области отсутствуют, **рынок объекта оценки: нежилое здание определяется как «неактивный».**

2) Срок экспозиции объекта недвижимости и ликвидность объекта недвижимости

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 недвижимости⁴⁹.

⁴⁸ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11г

⁴⁹ 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

**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://cpra-russia.org/upload/file/Olshannikova_(1).pdf)
	Средние	151-500 кв. м	5	
	Небольшие	до 150 кв. м	3	
Здания	Крупные	более 3000 кв. м	10	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://cpra-russia.org/upload/file/Olshannikova_(1).pdf)
	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


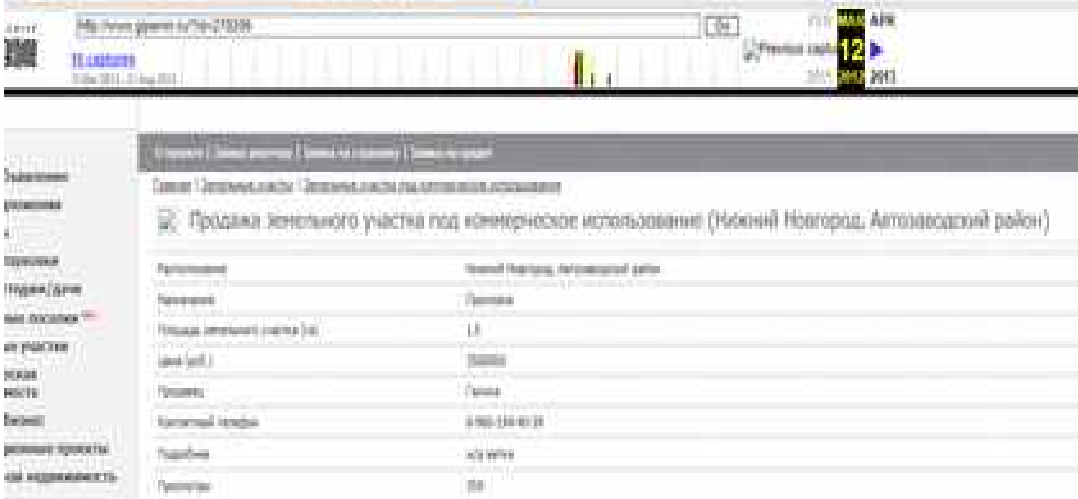
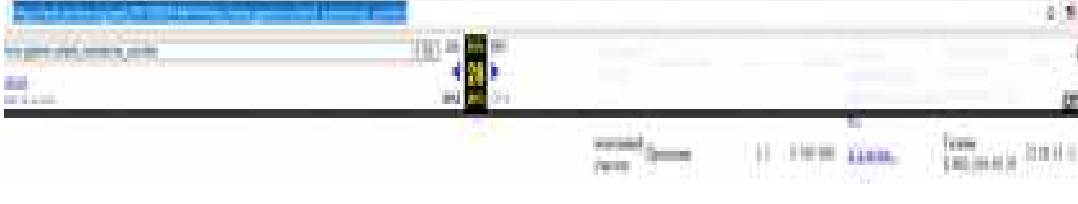
Тип недвижимости	Состояние рынка			Источник
	рынок покупателя	равновесный рынок	рынок продавца	
Недвижимость (за исключением типовых квартир и объектов стоимостью более 10 млн. \$)	6 мес.	3 мес.	1 мес.	Генеральный директор ООО "Адвус-Нева" Фаттахов М.Д./Определение типичного срока экспозиции при расчете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

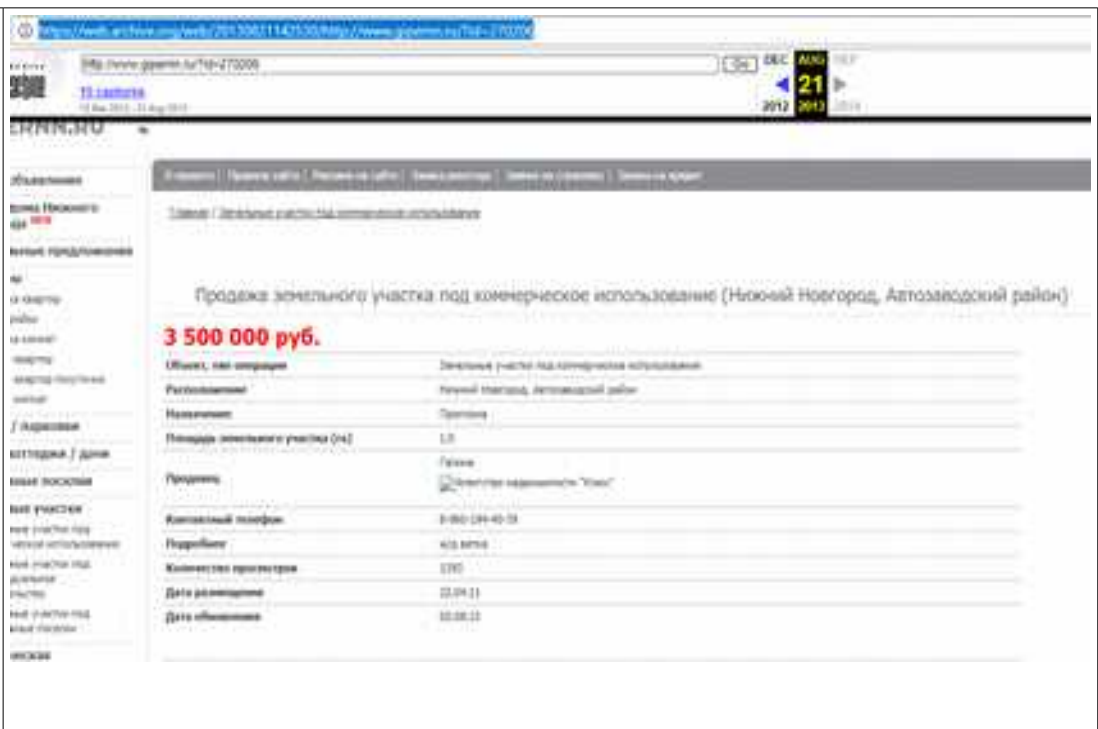

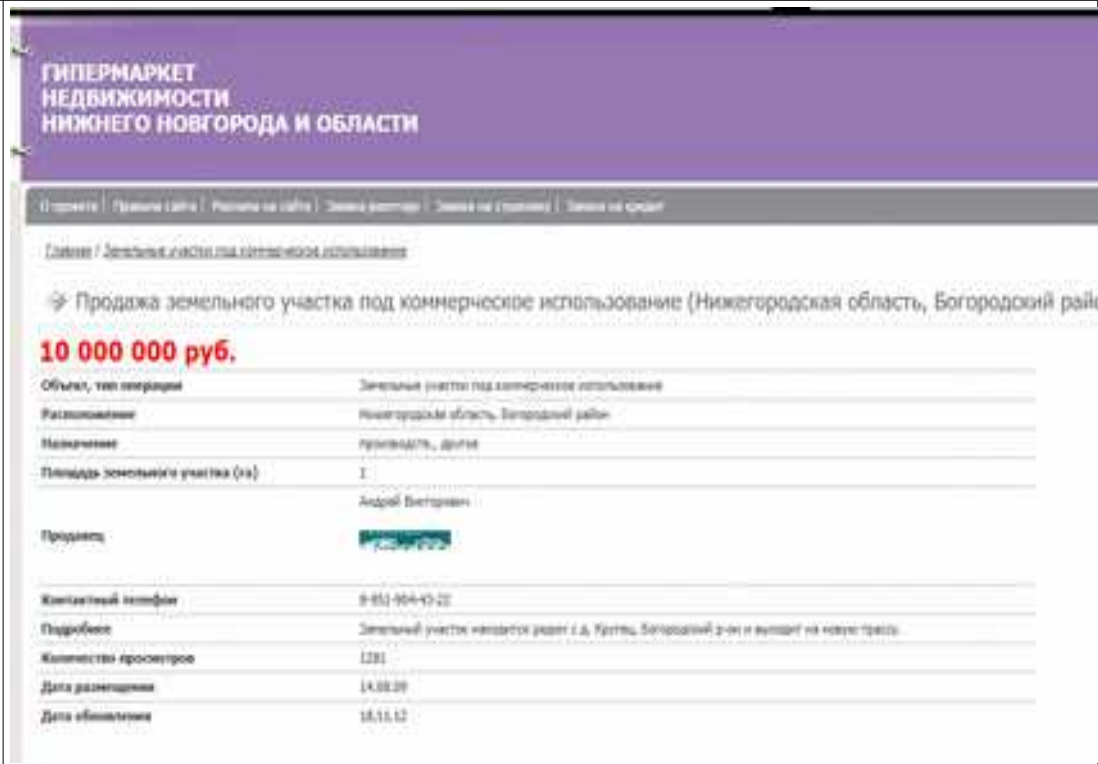
Рисунок 16


Срок экспозиции земельного участка

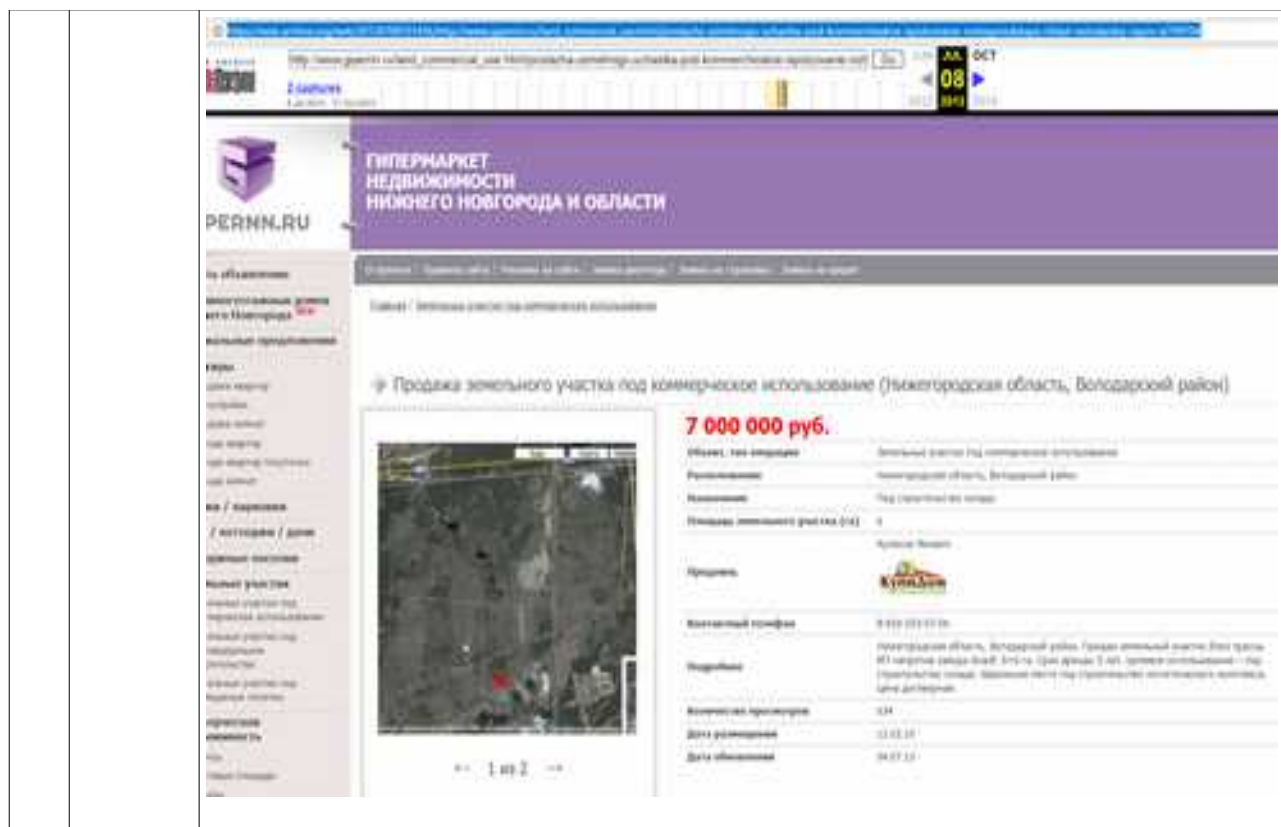
Сроки экспозиции земельных участков на рынке недвижимости зависят от категории, целевого назначения, локального местоположения, наличия коммуникаций, транспортной доступности. Оценщик провел анализ изменения величин предложений на земельные участки под коммерческое использование (под индустриальную застройку) с течением времени их экспозиции.

Таблица 19

№	Дата объявления	Источник информации
1	сентябрь 2011г.	<p>https://web.archive.org/web/20110902124119/http://www.gipernn.ru:80/land_commercial_use.html</p> 
	март 2012г.	<p>https://web.archive.org/web/20120312112305/http://www.gipernn.ru/?id=270206</p> 
	август 2013г.	<p>https://web.archive.org/web/20130828104010/http://www.gipernn.ru/land_commercial_use.html</p>  <p>https://web.archive.org/web/20130821142530/http://www.gipernn.ru/?id=270206</p>

		 <p>Продажа земельного участка под коммерческое использование (Новосибирск, Автозаводский район)</p> <p>3 500 000 руб.</p> <table border="1"> <tr> <td>Объект, тип операции</td> <td>Земельный участок под коммерческое использование</td> </tr> <tr> <td>Расположение</td> <td>Новосибирск, Автозаводский район</td> </tr> <tr> <td>Назначение</td> <td>Промышленность</td> </tr> <tr> <td>Площадь земельного участка (кв.)</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Продавец</td> <td>Галина Владимировна Кардаш</td> </tr> <tr> <td>Контактный телефон</td> <td>8-901-044-45-12</td> </tr> <tr> <td>Подробнее</td> <td>400 кв.м</td> </tr> <tr> <td>Количество просмотров</td> <td>1780</td> </tr> <tr> <td>Дата размещения</td> <td>22.04.11</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления</td> <td>03.08.11</td> </tr> </table>	Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование	Расположение	Новосибирск, Автозаводский район	Назначение	Промышленность	Площадь земельного участка (кв.)	1,0	Продавец	Галина Владимировна Кардаш	Контактный телефон	8-901-044-45-12	Подробнее	400 кв.м	Количество просмотров	1780	Дата размещения	22.04.11	Дата обновления	03.08.11
Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование																					
Расположение	Новосибирск, Автозаводский район																					
Назначение	Промышленность																					
Площадь земельного участка (кв.)	1,0																					
Продавец	Галина Владимировна Кардаш																					
Контактный телефон	8-901-044-45-12																					
Подробнее	400 кв.м																					
Количество просмотров	1780																					
Дата размещения	22.04.11																					
Дата обновления	03.08.11																					
<p>2</p> <p>октябрь 2011г.</p>	<p>https://web.archive.org/web/20111020184205/http://www.gipernn.ru:80/land_commercial_use.html?id=151567&page151567=4</p>	 <p>Продажа земельного участка под коммерческое использование (Нижегородская область, Богородский район)</p> <p>10 000 000 руб.</p> <table border="1"> <tr> <td>Объект, тип операции</td> <td>Земельный участок под коммерческое использование</td> </tr> <tr> <td>Расположение</td> <td>Нижегородская область, Богородский район</td> </tr> <tr> <td>Назначение</td> <td>Промышленность, торговля</td> </tr> <tr> <td>Площадь земельного участка (кв.)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Продавец</td> <td>Андрей Ветров</td> </tr> <tr> <td>Контактный телефон</td> <td>8-811-904-45-12</td> </tr> <tr> <td>Подробнее</td> <td>Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородский район и выдает на новую трассу.</td> </tr> <tr> <td>Количество просмотров</td> <td>1281</td> </tr> <tr> <td>Дата размещения</td> <td>14.03.09</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления</td> <td>18.11.12</td> </tr> </table>	Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование	Расположение	Нижегородская область, Богородский район	Назначение	Промышленность, торговля	Площадь земельного участка (кв.)	1	Продавец	Андрей Ветров	Контактный телефон	8-811-904-45-12	Подробнее	Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородский район и выдает на новую трассу.	Количество просмотров	1281	Дата размещения	14.03.09	Дата обновления	18.11.12
Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование																					
Расположение	Нижегородская область, Богородский район																					
Назначение	Промышленность, торговля																					
Площадь земельного участка (кв.)	1																					
Продавец	Андрей Ветров																					
Контактный телефон	8-811-904-45-12																					
Подробнее	Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородский район и выдает на новую трассу.																					
Количество просмотров	1281																					
Дата размещения	14.03.09																					
Дата обновления	18.11.12																					
<p>ноябрь 2012г.</p>		 <p>Продажа земельного участка под коммерческое использование (Нижегородская область, Богородский район)</p> <p>10 000 000 руб.</p> <table border="1"> <tr> <td>Объект, тип операции</td> <td>Земельный участок под коммерческое использование</td> </tr> <tr> <td>Расположение</td> <td>Нижегородская область, Богородский район</td> </tr> <tr> <td>Назначение</td> <td>Промышленность, торговля</td> </tr> <tr> <td>Площадь земельного участка (кв.)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Продавец</td> <td>Андрей Ветров</td> </tr> <tr> <td>Контактный телефон</td> <td>8-811-904-45-12</td> </tr> <tr> <td>Подробнее</td> <td>Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородский район и выдает на новую трассу.</td> </tr> <tr> <td>Количество просмотров</td> <td>1281</td> </tr> <tr> <td>Дата размещения</td> <td>14.03.09</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления</td> <td>18.11.12</td> </tr> </table>	Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование	Расположение	Нижегородская область, Богородский район	Назначение	Промышленность, торговля	Площадь земельного участка (кв.)	1	Продавец	Андрей Ветров	Контактный телефон	8-811-904-45-12	Подробнее	Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородский район и выдает на новую трассу.	Количество просмотров	1281	Дата размещения	14.03.09	Дата обновления	18.11.12
Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование																					
Расположение	Нижегородская область, Богородский район																					
Назначение	Промышленность, торговля																					
Площадь земельного участка (кв.)	1																					
Продавец	Андрей Ветров																					
Контактный телефон	8-811-904-45-12																					
Подробнее	Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородский район и выдает на новую трассу.																					
Количество просмотров	1281																					
Дата размещения	14.03.09																					
Дата обновления	18.11.12																					

	<p>ИЮНЬ 2013г.</p>	<p>https://web.archive.org/web/20130626115054/http://www.gipernn.ru/land_commercial_use.html?IccSphinxSearch_page=2</p> 
<p>3</p>	<p>октябрь 2011г.</p>	<p>https://web.archive.org/web/20111020182544/http://www.gipernn.ru:80/land_commercial_use.html?id=151567&page151567=5</p> 
	<p>ИЮЛЬ- август 2013г.</p>	<p>https://web.archive.org/web/20130821051306/http://www.gipernn.ru/land_commercial_use.html?IccSphinxSearch_page=2</p>  <p>https://web.archive.org/web/20130708101436/http://www.gipernn.ru/land_commercial_use.html/prodazha-zemelnogo-uchastka-pod-kommercheskoe-ispolzovanie-nizhegorodskaya-oblast-volodarskiy-rayon-id799704</p>



В результате анализа Оценщик выявил тот факт, что величина предложений на земельные участки с течением срока их экспозиции (как выявлено срок экспозиции составляет в среднем 1-2 года) остается постоянной, что отражено в таблице выше. Таким образом, срок экспозиции на земельные участки под коммерческое использование может составлять 1-2 года.

По мнению Оценщика, земельный участок, имеет низкую ликвидность. Срок экспозиции на рынке может составить свыше 12 месяцев.

Понятие о ликвидности имущества⁵⁰.

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

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

Ликвидность – это характеристика, определяющая как величину рыночной стоимости, так и во многом определяющая величину ликвидационной стоимости, поэтому факторы, влияющие на ликвидность, это также и факторы, определяющие размер как рыночной и ликвидационной стоимости. Можно выделить и иные специальные факторы, определяющие размер только ликвидационной стоимости, описание которых требует особо внимания.

⁵⁰ 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; Федеральный стандарт оценки №2: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Иными основными факторами, влияющими на ликвидность на примере объекта недвижимости, являются:

- Эластичность спроса по цене на данный вид имущества;
- Состояние имущества;
- Соответствие современным технологиям;
- Масштабность;
- Количество;
- Местоположение.

Таблица 20

Объект оценки	Степень ликвидности ⁵¹	Срок экспозиции ⁵² .
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а	Ниже средней	3

3) 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 и складской недвижимости. Найденная информация представлена в следующей таблице.

Таблица 21 Ставки капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости и складской 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-vedvizhimot-vibirayut-investorikrizis
Ставки капитализации составили: офисные здания – 10,50%, торговые центры – 11,00%, складские объекты – 12,75%.	http://zдание.info/2393/2467/news/7305

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.**

⁵¹ 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

⁵² 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

4) Ценообразующие факторы**Ценообразующие факторы: производственно-складская недвижимость**

В справочнике оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г., стр. 45) авторы выделяют следующие ценообразующие факторы, которые влияют на стоимость объекта оценки, а также присваивают соответствующий вес каждому фактору.

Таблица 22: Ценообразующие факторы. Производственно-складская объекты свободного назначения⁵³

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,19
Общая площадь(фактор масштаба)	0,12
Физическое состояние здания	0,09
Наличие отопления	0,08
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,06
Доля административно-бытовых помещения в общей площади	0,05
Доступная электрическая мощность	0,04
Наличие железнодорожной ветки	0,04
Этаж расположения	0,04
Тип объекта(встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Ограниченность доступа к объекту(расположение на закрытой территории базы)	0,03
Расположение на огороженной территории(наличие ограждения территории)	0,03

Оценщик делает допущение о том, что в данном отчете об оценке, при расчете стоимости объекта используются не все перечисленные ценообразующие факторы, данные ценообразующие факторы представлены только лишь для ознакомления, Оценщик самостоятельно принимает решение о том, какие ценообразующие факторы являются главными при оценке того или иного объекта недвижимости.

⁵³ Источник информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г., стр.45

В таблицах/ на рисунках ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁵⁴.

Местоположение

Статус населенного пункта

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

Рисунок 17

⁵⁴ Источник информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 10

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,33	1,66	2,02
	II	0,83	1,00	1,10	1,38	1,67
	III	0,75	0,91	1,00	1,25	1,53
	IV	0,60	0,73	0,80	1,00	1,22
	V	0,49	0,60	0,66	0,82	1,00

Рисунок 18
Местонахождение в пределах города

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 52

Типовые зоны в пределах города	код
Функциональный и исторический центр (самый дорогой сектор, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокорослыми зданиями)	III
спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-9 этажей)	IV
районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
районы крупных автомагистралей города	VI

Рисунок 19

Матрицы коэффициентов

Таблица 55

Цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,30	1,33	1,37
	II	0,89	1,00	1,09	1,15	1,18	1,21
	III	0,82	0,92	1,00	1,06	1,09	1,12
	IV	0,77	0,87	0,94	1,00	1,02	1,04
	V	0,75	0,85	0,92	0,98	1,00	1,01
	VI	0,81	0,91	0,99	1,05	1,08	1,10

Таблица 56

Ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,29	1,33	1,37
	II	0,89	1,00	1,08	1,15	1,18	1,21
	III	0,82	0,92	1,00	1,06	1,09	1,12
	IV	0,77	0,87	0,95	1,00	1,03	1,04
	V	0,75	0,85	0,92	0,97	1,00	1,01
	VI	0,81	0,92	0,99	1,05	1,08	1,10

Рисунок 20

Общая площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 81

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,25	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,98	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 82

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,25	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,98	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Рисунок 21

Физическое состояние здания

Для того, чтобы учесть различие в состоянии объектов-аналогов и объекта оценки, оценщик применил корректировку на состояние объекта, которая рассчитывалась как отношение

физического состояния объекта оценки (здания) к физическому состоянию объекта-аналога(здания) по формуле:

$$a_{ij} = (1 - I_j) / (1 - I_i)$$

где:

a_{ij} - величина корректировки на физическое состояние

I_j - среднее значение величины физического износа соответствующее j -му состоянию объекта оценки

I_i - среднее значение величины физического износа соответствующее i -му состоянию объекта аналога

Таблица 23 Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа⁵⁵

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 – 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 – 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 – 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 – 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 – 100

Наличие отопления

Таблица 24

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого	0,74	0,66	0,81

⁵⁵ Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта			
--	--	--	--

Площадь земельного участка, относящегося к объекту⁵⁶

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:

$$C_z = \alpha \times C_{ед.об.}$$

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:

$$\alpha = \frac{C_{эл.об.} - C_{сп.}}{C_{эл.об.}}, \quad 0 < \alpha < 1.$$

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:

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

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

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

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 = $K_2 = 1,2$.

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

Материал стен

Матрицы коэффициентов

цены производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1.23	
	сэндвич	0.81	1	
	дерево	0.66	0.81	

Таблица 11

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1.20	
	сэндвич	0.83	1	
	дерево	0.69	0.83	

Таблица 12

190

Рисунок 22

⁵⁶ <http://inform-ocenka.ru/wp-content/uploads/2016/03/22.pdf>; Вопросы оценки №2 2003 г.

Доля административно-бытовых помещений в общей площади

Матрицы коэффициентов

цены производственно-складских объектов		аналог	
		ПС часть	АО часть
объект оценки	ПС часть	1	0,66
	АО часть	1,51	1
	бытовая часть	1,23	0,82

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог	
		ПС часть	АО часть
объект оценки	ПС часть	1	0,66
	АО часть	1,51	1
	бытовая часть	1,24	0,82

Рисунок 23

Доступная электрическая мощность

Чем больше доступна электрическая мощность, тем ликвиднее объект.

Наличие железнодорожной ветки

Таблица 25

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,13	1,16

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,08	1,21

Этаж расположения



Рисунок 24

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 87

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 квартала застройки	0,89	0,87	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах квартала застройки	0,90	0,89	0,91

Рисунок 25

Наличие грузоподъемных механизмов

Таблица 26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,88	0,87	0,89
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,88	0,83	0,94

Доля холодильных/низкотемпературных площадей

Таблица 27

<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене объекта без холодильной камеры	1,23	1,2	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке объекта без холодильной камеры	1,23	1,21	1,26
<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене объекта без холодильной камеры	1,23	1,13	1,32
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке объекта без холодильной камеры	1,23	1,14	1,33

Рабочая высота потолка

Высота помещения формирует его объем и, следовательно, доходы владельцев.

Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)

Таблица 28

<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,85	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,86	0,89
<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,82	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,82	0,93

расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом			
---	--	--	--

Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)

Таблица 29

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,08	1,09
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,08	1,07	1,08
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,04	1,13
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,08	1,03	1,12

Прочие факторы и коэффициенты**Состав арендной ставки**

Таблица 30

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,2	1,18	1,22
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,2	1,11	1,28

Ценообразующие факторы для земельного участка

По мнению Оценщика, основными факторами, влияющими на спрос, предложение и цену земельных участков под коммерческое использование являются:

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики земельного участка;
- расположение земельного участка;
- доход, который можно получить, используя земельный участок.

К социальным факторам относится демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения.

К общей экономической ситуации относится экономическая ситуация стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов; уровень доходов населения, тенденции развития местности.

К правовому регулированию относятся правовые нормы частного и публичного права, например, сервитуты, права пользования и вещные права и обязательства, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др.

К природным условиям относятся климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении.

К физическим и качественным характеристикам земельного участка относятся размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним участкам; инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды), вид и объем полезной застройки.

К факторам расположения относят: близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами. Например, участок может быть расположен в престижном месте, месте с красивым ландшафтом, рекой или вблизи свалки.

в Справочнике Оценщика недвижимости-2017 под редакцией Лейфера Л.А. (*Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации*) авторы выделяют следующие ценообразующие факторы, которые влияют на стоимость земельного участка под индустриальную застройку, а также присваивают соответствующий вес каждому фактору.

Таблица 31: Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка⁵⁷

<i>Название фактора</i>	<i>Вес фактора</i>
Местоположение земельного участка	0,22
Расположение относительно автомагистралей	0,12
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
Передаваемые имущественные права	0,11
Наличие электроснабжения на участке	0,08
Свободный подъезд	0,08
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
Наличие газоснабжения на участке	0,06
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
Инженерно-геологические условия	0,05
Асфальтирование участка	0,05

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов, основные из них следующие:

-Местоположение. Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта. Это один из основных ценообразующих факторов. Здесь принимается во внимание: район расположения объекта, близость к крупным транспортным магистралям; транспортные потоки, проходящие мимо; транспортная доступность. По наиболее высокой стоимости предлагаются объекты, расположенные на красной линии крупных дорог.

⁵⁷ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.8, стр. 56

В таблице ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁵⁸.

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица

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

Рисунок 26

Таблица 52

индустриальная застройка	объект оценки	аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
I	I	1,00	1,18	1,27	1,32	1,35	1,25
I	II	0,85	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06
I	III	0,79	0,93	1,00	1,04	1,07	0,99
I	IV	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	0,95
I	V	0,74	0,87	0,94	0,97	1,00	0,93
I	VI	0,80	0,94	1,01	1,05	1,08	1,00

Рисунок 27

коэффициентов

Таблица 16

индустриальная застройка	объект оценки	аналог				
		I	II	III	IV	V
I	I	1,00	1,23	1,37	1,64	1,60
I	II	0,81	1,00	1,11	1,33	1,30
I	III	0,73	0,90	1,00	1,20	1,43
I	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,20
I	V	0,51	0,63	0,70	0,84	1,00

Рисунок 28

⁵⁸ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород. 2017.

Расположение относительно автомагистралей

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁵⁹.

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под промышленную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,25	1,23	1,30
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,35	1,30	1,39

Рисунок 29

-Масштаб земельного участка.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера⁶⁰.

Таблица 32 Корректировка на площадь

№ п/п	Площадь участка, м2	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

⁵⁹ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.70, стр.135

⁶⁰ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

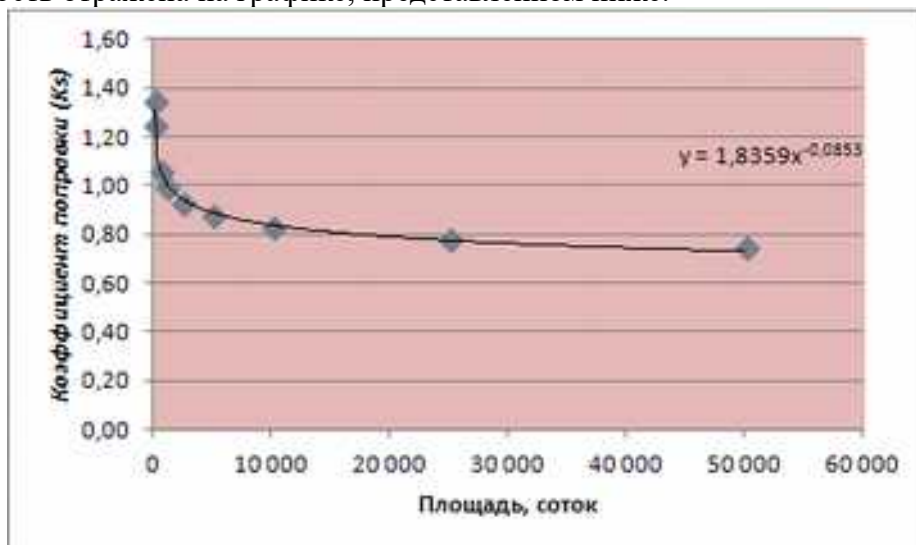


Рисунок 30

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки, руб.;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога, руб.

- **Передаваемые права.** Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а следовательно, и цены продажи. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену продажи.

В таблице ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁶¹.

Таблица 101

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,19	1,35
	долгосрочная аренда	0,84	1	1,13
	краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

Рисунок 31

-Наличие коммуникаций. Также является важным элементом сравнения, поскольку оказывает влияние на стоимость.

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁶².

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,15	1,15	1,10
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,10	1,14	1,17

Рисунок 32

⁶¹ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.101, стр.174

⁶² Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.137, стр.221

-Наличие свободного подъезда к участку

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁶³:

Таблица 84

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,20	1,24

Рисунок 33

-Наличие железнодорожной ветки

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁶⁴:

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,15	1,14	1,17

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,15	1,09	1,22

Рисунок 34

-Асфальтирование участка

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁶⁵:

⁶³ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.84, стр.151

⁶⁴ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.87, таб.88 стр.154

⁶⁵ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.90, таб.91 стр.157

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 90

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,85	0,85	0,88

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,86	0,80	0,90

Рисунок 35

В качестве основных факторов стоимости оцениваемой земли можно отметить следующие: местоположение, назначение земли, масштаб, транспортная доступность, наличие или близость коммуникаций.

Во всех сегментах недвижимости владельцы предлагают скидки на торг. По данным ЗАО ПЦФКО размер скидки на торг при продаже земельных участков составляет⁶⁶:

⁶⁶ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.194, стр.297; таб.195, стр.298; таб.212, стр.320; таб.213, стр.321

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

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,8%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под ИЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Рисунок 36

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 195

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,6%	19,8%
4.1. Земельные участки под ИЖС	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	6,9%	18,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	7,7%	16,2%

Рисунок 37

9.3.1. Коллективное мнение оценщиков
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 213

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	10,7%	10,4%	11,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,5%	18,4%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг
Таблица 213

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	11,4%	23,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	13,1%	28,9%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	10,1%	21,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	8,8%	18,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	10,7%	12,8%	20,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	11,2%	23,1%

Рисунок 38

10.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА⁶⁷

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

- диапазон цен на объекты недвижимости: нежилые здания, производственно-складского назначения, расположенные в Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет от 1221 до 17375 руб./кв.м., среднее значение принимает, равное 7802 руб./кв.м. (с учетом стоимости прав на земельный участок, без учета скидки на торг).
- диапазон арендных ставок на объекты: нежилые здания/ помещения, сегмент рынка: производственно-складское назначение, расположенные в Нижегородской области по состоянию на дату оценки составляет— от 70 до 300 руб./кв.м. в месяц, среднее значение в заречной части города принимает значение, равное 198 руб./кв.м. в месяц.
- диапазон цен на земельные участки составляет: от 35 руб. / кв.м. до 558 руб. / кв.м., средневзвешенное значение - 279 руб. / кв.м.
- основным ценообразующим фактором рассматриваемого сегмента рынка является местоположение.
- коммерческая привлекательность местоположения объектов оценки оценивается как низкая.

11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов) к оценке⁶⁸

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов⁶⁹

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

⁶⁷ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11д

⁶⁸ Федеральный стандарт оценки №3 п.8и: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299)

⁶⁹ ФСО №3 от 20.05.2015г. №299 п.8и

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

Согласно ФСО №1 от 20.05.2015г., №297: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». 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». Описание процесса оценки объекта оценки в части применения методов оценки указана в п.12.1 настоящего отчета об оценке.

12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

12.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратный подход основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств соответствуют стоимости этого объекта. Типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности в существующем состоянии.

Базовая формула затратного подхода:

$$C_o = C_{зу \text{ прав}} + ВЗВ - И \text{ или } C_{он} = C_{зу \text{ прав}} + ВЗЗ - И,$$

где:

$C_{он}$ – стоимость объекта недвижимости;

$C_{зу}$ – стоимость прав на земельный участок;

$ВЗВ$ – величина затрат на воспроизводство улучшений;

$ВЗЗ$ – величина затрат на замещение улучшений;

$И$ – износ объекта оценки.

Реализация затратного подхода в данном случае предполагает осуществление следующих процедур в соответствии с ФСО №7 от 25.09.2014 № 61 п24 г.

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещение объекта оценки.
3. Определение прибыли предпринимателя (прибыль предпринимателя определяется в рамках пункта: расчет затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещение объекта оценки).
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний (математическое действие: суммирование затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя, произведено в рамках пункта: расчет затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещение объекта оценки).
6. Определение стоимости единого объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещение объекта оценки и расчет износа

Определение величины затрат на воспроизводство (замещение) без учета совокупного износа

Величина затрат на воспроизводство (замещение) улучшений определяется одним из методов:

- методом сравнительной единицы;

- методом количественного обследования (метод единичных расценок);
- на основании данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях.

Для определения величины затрат на замещение объекта оценки применяется метод сравнительной единицы, который 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.

Методика расчета по ним представляет собой определение стоимости объекта на основе укрупненного показателя стоимости измерителя (м² или м³) в ценах 1969года.

Для перехода от базисного уровня цен, в котором разработаны сметы или определена стоимость аналога, к ценам на дату оценки используют индексы цен I.

$I = C_{\text{тек}} / C_{\text{баз}}$ где:

$C_{\text{баз}}$ – стоимость строительства в базисном уровне цен.

$C_{\text{тек}}$ - стоимость строительства в текущем уровне цен.

$C_{\text{баз}}$ - базисными являются уровни цен 1969г, 1984г.

$C_{\text{тек}}$. - в данном отчете используются индексы цен указанные в документе: Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметнунормированию в строительстве от 12 января 2018 г. № КЦ/2018-01ти“Об индексах изменения сметной стоимости строительства поФедеральным округам и регионам Российской Федерации на январь 2018 года”

Величина затрат на замещение (ВЗЗ) объекта на дату оценки определяется как:

$$ВЗЗ(04.2018) = C1(1969) * So * I(1969 \rightarrow 1984) * I(1984 \rightarrow 04.2018) * 1,18 * C_{\text{застройщика}}$$

где:

$C1(1969)$ –базовый показатель восстановительной стоимости единицы аналогичного сооружения в ценах 1969г.;

So – количество единиц сравнения (глубина, протяженность, площадь или объем оцениваемого объекта);

$I(1969 \rightarrow 1984)$ – индекс пересчета цен 1969 года в цены 1984 года, утвержден государственным комитетом СССР по делам строительства постановлением от 11 мая 1983 года N 94.

$I(1969 \rightarrow 1984) = 1,18 * 1,04 = 1,23$, где :

1,04 – территориальный коэффициент, утвержден государственным комитетом СССР по делам строительства постановлением от 11 мая 1983 года N 94.

1,18 – отраслевой коэффициент, утвержден государственным комитетом СССР по делам строительства постановлением от 11 мая 1983 года N 94.

$I(1984 \rightarrow 04.2018)$ - индекс пересчета цен 1984 года в цены 2017 года, указан в документе: Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметнунормированию в строительстве от 12 января 2018 г. № КЦ/2018-01ти“Об индексах изменения сметной стоимости строительства поФедеральным округам и регионам Российской Федерации на январь 2018 года” (<http://rosrest.com/wp-content/uploads/2018/02/%D0%9F%D0%B8%D1%81%D1%8C%D0%BC%D0%BE-%D0%9A%D0%BE%D0%BE%D1%80%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0-%D0%BF%D0%BE-%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8E-%D0%B8-%D1%81%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%BD%D0%BE>)

%D0%BC%D1%83-%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8E-%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%B5-%D0%BE%D1%82-12-%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8F-2018.pdf)

1,18 – коэффициент, учитывающий НДС.

C_{застройщика}- прибыль застройщика (предпринимателя).

Коэффициент прибыли предпринимателя включается в расчет рыночной стоимости объекта, поскольку предполагается, что заказчик аналогичного нового строительства в случае его продажи заложит в стоимость собственную норму прибыли. При этом предприниматель, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость.

Прибыль предпринимателя – это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.

Определение прибыли предпринимателя является одной из наиболее трудных проблем оценки недвижимости затратным подходом. Получить рыночные данные о прибыли затруднительно, так как это является коммерческой тайной.

Использовать значения прибыли, полученные в результате опроса фирм – застройщиков не представляется возможным, так как эта информация является неофициальной и по словам самих застройщиков, весьма приблизительной.

Прибыль предпринимателя может варьироваться в значительных пределах (источником информации служат статьи и пособия опубликованные в свободном доступе в сети интернет и в печатных изданиях). Например, в одном из примеров расчета прибыли предпринимателя в пособии⁷⁰, она принималась равной 30%. В примерах, помещенных в книге Е.И. Тарасевича⁷¹, прибыль инвестора равна 15% - 20%. В статье: Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости, опубликованной Л.А.Лейфером прибыль предпринимателя варьируется в диапазоне 10-25%.

Имеется статистическая информация о прибыли предпринимателя в источнике: Справочника оценщика недвижимости-2017. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2017г. Стр.96.

⁷⁰ Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.

⁷¹ Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		9,9%	20,7%
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	9,9%	20,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18,2%	12,3%	24,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,5%	22,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	8,2%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	11,7%	23,9%

Рисунок 39

На основании вышеизложенной информации прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов имеет значение 9,9% (верхнее значение расширенного интервала). Для дальнейших расчетов Оценщик принимает прибыль предпринимателя в размере 9,9%.

Описание объекта аналога

Таблица 33 Описание аналогичного здания (сооружения) принятого за прототип рассматриваемого объекта недвижимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Описание подобранного объекта аналога	Источник информации
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а	САРАИ СО СТЕНАМИ КИРПИЧНЫМИ, ДЕРЕВЯННЫМИ, КАРКАСНО-ЗАСЫПНЫМИ Группы капитальности: "а" и "б" — III, "в"- "е" — V Характеристики зданий К таблице 95 По графам "а" и "б" — фундаменты бутовые, стены подвалов из бутового камня, стены сараев кирпичные. По графам "в" — "е" — фундаменты — деревянные стулья, стены подвалов из пластин, стены сараев — из пластин или обшивные по каркасу из круглого леса, стены подвала из пластин. Общие для всех типов сараев — конструкции: перекрытия над подвалами деревянные, с дощатыми люками и лестницами, полы щебеночные, а по перекрытиям — дощатые, перегородки деревянные, кровля рулонная по деревянному настилу и деревянным стропилам. Имеется электроосвещение.	Сборник № 4. Жилые общественные и коммунальные здания и здания бытового обслуживания. РАЗДЕЛ III. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, таблица 956

Таблица 34: Расчет величины затрат на замещение объекта оценки

Объект недвижимости, права на который оцениваются	So, кв.м.	С1 (1969), руб. (Восстановительная стоимость 1 м2 площади пола сарая, в руб)	Поправка к стоимости, коэф.	Поправка на группу капитальности ⁷²	I(1969→1984) Отраслевой Территориальный (1,18 x 1,04)	I(1984→04.2018)	Коэффициент учета НДС	Прибыль застройщика	V33 (04.2018), руб. с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а	223,2	30,4	1	1	1,23	206,37	1,18	1,099	2233567,85

Расчет износа имущества**ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ИЗНОСА ИМУЩЕСТВА**

Определение износа необходимо для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости.

Износ в оценке означает потерю полезности, а значит и стоимости объектом оценки по любой причине.

Теория оценки недвижимости выделяет три основных метода расчета износа:

- 1) Метод рыночной выборки;
- 2) Метод срока службы;
- 3) Метод разбивки.

Первые два метода применяют главным образом для определения общей суммы износа. Метод разбивки используют для распределения известной суммы общего износа между физическим, функциональным и внешним старением.

1. *Метод рыночной выборки.* В данном методе используются рыночные данные о сопоставимых объектах, по которым может быть определена величина износа. Этот метод позволяет рассчитать общую величину износа по всем возможным причинам, определить общий срок экономической службы, а также размер внешнего (экономического) старения.

2. *Метод срока службы* базируется на требовании инвестора о 100% амортизации здания в течение срока его экономической службы, так как это обеспечивает полный возврат инвестированного капитала. В данном методе действительный возраст и срок экономической

⁷² <http://upvs.kwinto.ru/interp.php?link=000102.htm>; Общая часть к сборникам УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов.

службы здания являются основными понятиями, которые использует оценщик. Процент общего износа определяется как отношение действительного возраста объекта к сроку его экономической службы. Сумма износа рассчитывается последующим умножением этого коэффициента износа на величину полной восстановительной стоимости.

Расчет износа методом срока жизни

При расчете износа методом эффективного возраста используются понятия: физическая жизнь здания, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни. Рассмотрим периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели.

Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший со ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания – период времени от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.



Рисунок 40

Определение износа зданий методом срока жизни базируется на экспертизе строений

оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой

$$И = (ЭВ : ФЖ) \cdot 100\% = [ЭВ : (ЭВ + ОСФЖ)] \cdot 100\%,$$

где И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценении, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$И = (ХВ : ФЖ) \cdot 100\%,$$

где И – износ, %;

ФЖ – типичный срок физической жизни.

Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$О = СВ \cdot (И : 100),$$

где И – износ, %;

СВ – стоимость воспроизводства (стоимость замещения).

3. Метод разбивки

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический). Физический и функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым. Экономический износ, как правило, неустрашим.



Рисунок 41

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ может возникать под воздействием эксплуатационных факторов или под воздействием естественных и природных факторов.

Физический износ имущества определяется следующими методами:

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

- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

К функциональному износу относят снижение стоимости имущества, связанное с несоответствием конструктивных и планировочных решений, строительных стандартов, качества дизайна, материала изготовления современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Общая величина накопленного износа ($I_{общий}$) – определяется как произведение преобразованных относительно долей каждого вида износа.

$$I_{общий} = 1 - (1 - I_{физический}) * (1 - I_{функциональный}) * (1 - I_{внешний})$$

РАСЧЕТ ИЗНОСА

Физический износ :

Для расчета физического износа объектов оценки, Оценщик применял экспертный метод.

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий». Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Формула для расчета имеет вид:

$$I_{физ} = \sum_{i=1}^n (I_i \times УВ_i) \times 100\%$$

где I_i – величина физического износа i – того элемента в здании, определенная по нормативному документу;

$УВ_i$ – удельный вес i – того элемента в здании;

i – номер элемента.

Таблица 35: Расчет физического износа

Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 4. Жилые общественные и коммунальные здания и здания бытового обслуживания. РАЗДЕЛ III. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, таблица 95А) ⁷³	Пересчет веса конструктивного элемента в связи с отсутствием одного из конструктивных элементов в здании	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	16	16,67	60	10
Стены	42	43,75	70	30,63
Перегородки	-	-	-	-
Кровля	18	18,75	80	15

⁷³ http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_00155217.htm

Полы	15	15,63	80	12,5
Проемы оконные	2	2,08	60	1,25
дверные				
Отделочные работы наружная отделка	2	-	-	-
внутренняя отделка				
Электротехнические устройства	2	-	-	-
Прочие работы	3	3,13	80	2,5
Износ	100	100		71,88

Функциональный износ:

Объемно-планировочное решение данного объекта и технологии его строительства вполне соответствуют назначению и требуемому качеству. В связи с этим признаков функционального износа оценщиком не обнаружено.

Внешний износ:

Внешнее (экономическое) старение представляет собой потерю стоимости объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Внешнее старение может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды. Таким образом, локальная закрепленность объекта обуславливает существование внешних причин, которые не могут контролироваться собственником недвижимости, арендодателем или арендатором. В связи с особенностями объекта оценки, его назначением и его не коммерческой сущностью признаки внешнего износа по мнению оценщика отсутствуют.

Общий износ:

Общий износ можно определить по формуле:

$$I_{\text{общий}} = 1 - (1 - I_{\text{физический}}) \times (1 - I_{\text{функциональный}}) \times (1 - I_{\text{экономический}})$$

Определение величины затрат на замещение улучшения с учетом совокупного износа

Таблица 36 Определение величины затрат на воспроизводство (замещение) улучшения с учетом совокупного износа

Объект недвижимости, права на который оцениваются	ВЗВ (ВЗЗ) (04.2018), руб. с НДС	$I_{\text{общ}} \%$	Величина затрат на замещение улучшения с учетом совокупного износа (04.2018) рублей с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а	2233567,85	71,88	628190,96

Расчет рыночной стоимости земельного участка**Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов)к оценке⁷⁴**

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

В соответствии с п. 11 ФСО №1 от 20.05.2015г. №297, 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.

При оценке рыночной стоимости земельного участка Оценщик решил использовать сравнительный подход.

Согласно ФСО №1 от 20.05.2015 №297, 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.

На дату оценки на открытом рынке присутствует информация о предложениях и сделках с объектами, сопоставимыми по своим характеристикам с объектом оценки.

Описание методов в рамках сравнительного подхода, а также методология, используемая для оценки объекта оценки, подробно описаны далее по тексту настоящего отчета об оценке.

Обзор методов оценки земельных участков

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Как правило, при оценке земельного участка используются 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.

Для удобства использования все описанные методы оценки земельных участков сведены в одну таблицу.

⁷⁴ Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299), п.8и

Анализ применимости методов

Таблица 37: Выбор и обоснование отказа от применения методов оценки прав на земельный участок

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений)	Применяется	Проведенный анализ показал, что на рынке имеется информация о ценах сделок (предложений) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. В связи с тем, что на рынке отсутствуют данные о продажах аналогичных объектов, данный метод не применим
Метод распределения	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: -наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); -наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Оценщик не выявил информацию (информация отсутствуют) о ценах сделок с едиными объектами недвижимости на дату оценки, в следствии чего данный метод не применим
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от эксплуатации оцениваемого земельного участка. В данном отчете об оценке данный метод не применялся, так как без значительной погрешности в вычислениях не предоставляется возможным произвести расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком и определить величину соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты, в следствии чего данный метод не применим.
Метод остатка	Не применяется	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Исходя из предполагаемого использования земельного участка расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, не предоставляется возможным, т.к. это приведет к высокой погрешности в вычислениях и вызвано это тем, что применяется субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа; как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Исходя из вышесказанного метод остатка к оценке стоимости прав на земельный участок не применялся.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Данный метод не применялся, т. к. Оценщик применил метод капитализации дохода.

Вывод	<i>Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений)</i>
--------------	---

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, базируясь на информации об аналогичных сделках. Методы подхода основываются на принципе замещения и предполагают, что благоразумный покупатель заплатит за выставленный на продажу объект сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и полезности объект.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Оценщик счел целесообразным применить для оценки земельного участка метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений).

Методика оценки

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

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов⁷⁵.

В процессе реализации 1-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию из открытых источников о предложениях к продаже земельных участков, сопоставимых по своему назначению с рассматриваемым участком.

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».

В пункте **10.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект** Оценщиком были изучены предложения по продаже земельных участков, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым участком.

В пункте **10.3** настоящего отчета об оценке производился анализ рынка фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Из подобранных аналогов в рамках сравнительного подхода рассматривались объекты №1, №2 и №3. Указанные аналоги, по мнению Оценщика, наиболее сопоставимы по своим характеристикам с объектом недвижимости, права на который оцениваются.

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».

Обоснование выбора единиц сравнения

За единицу сравнения принимаем стоимость одного квадратного метра земельного участка. Полученные откорректированные данные по стоимости 1 кв.м. земельных участков

⁷⁵ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611.

нескольких аналогичных объектов, используем для суммирования с распределенными весами:

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

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

B_1, B_2, \dots, B_n — веса.

Внесение корректировок

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

Определение величины рыночной стоимости оцениваемых прав на земельный участок с помощью метода сравнения продаж

Таблица 38: Описание подобранных объектов — аналогов

Параметр	Ед.изм.	<u>Объект недвижимости, права на который оцениваются</u>	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3
Категория объекта		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения	<i>рубли</i>		22000000	681000	3700000
Цена предложения	<i>рубли/м²</i>		338,46	217,57	229,09
Первая группа элементов сравнения					
Состав передаваемых прав на объект		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия предложения			Цена предложения	Цена предложения	Цена продажи
Существующие обременения прав на объект			Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены
Дата предложения / продажи		17 апреля 2018г.	март 2018г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.
Вторая группа элементов сравнения					

<i>Местоположение</i>		Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а	Нижегородская область, Кстовский район, д.Студенец	Нижегородская область, Тоншаевский район, р.п.Тоншаево, улица Я.Горева, примерно в 100 метрах от дома №23Г по направлению на северо-восток	Нижегородская обл, Кулебаки г, ул. Станционная, 14В
<i>Расположение объекта относительно автомагистрали</i>		В отдалении	Вдоль автодороги трассы М - 7	В отдалении ⁷⁶	В отдалении ⁷⁷
<i>Наличие железнодорожной ветки на земельном участке</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Описание объекта</i>		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации зданий и сооружений колледжа, общая площадь 615 кв.м.	Кадастровый номер участка: 52:26:0080020:54 7 Кадастровая стоимость: 17 514 250,00 руб. Уточненная площадь: 65 000 кв. м Разрешенное использование: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов по документу: Для строительства логистического центра для перевозки и складирования строительных материалов,	Кадастровый номер: 52:02:0090003:43 2 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Производственная деятельность	Кадастровый номер: 52:38:0010003:81 2 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Склады

⁷⁶ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=5231672.39326223&y=7913316.479825065&z=17&text=52%3A02%3A0090003%3A432&type=1&app=search&opened=1>

⁷⁷ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4736173.75344812&y=7444568.13201596&z=15&text=52%3A38%3A0010003%3A812&type=1&app=search&opened=1>

			эмалированной и керамической посуды		
<i>Категория земельного участка</i>		земли населенных пунктов	земли промышленности	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<i>Назначение (разрешенное использование)</i>		для эксплуатации зданий и сооружений колледжа	Под коммерческое использование	Производственная деятельность	склад
<i>Подъездные пути, транспортная доступность</i>		дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность хорошая	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная
<i>Подведенные к участку коммуникации (инфраструктура)</i>		На границе участка	На границе участка	На границе участка	На границе участка
<i>Площадь земельного участка</i>	м ²	615	65000	3130	16151
<i>Рельеф, форма объекта</i>		Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма
<i>Ссылка на источник информации</i>		Документ предоставлен Заказчиком; копия документа хранится в архиве Оценщика	http://www.gipern.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/studenec-derevnyakstovskiy-rayon-id2102383	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23465249&lotId=23465524&prevPageN=1	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23648629&lotId=23648722&prevPageN=1
<i>Контактная информация</i>		Перечень документов, предоставленных Заказчиком, в пункте: «Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики	т.89030551545	Аренда и продажа земельных участков	Аренда и продажа земельных участков

		объекта оценки)» настоящего отчета об оценке			
--	--	---	--	--	--

Таблица 39: Внесение корректировок

Элемент сравнения	Ед.изм.	Объект недвижимости, права на который оцениваются	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Цена предложения	руб.		22000000	681000	3700000
Общая площадь	м ²	615	65000	3130	16151
Единица сравнения	руб./м2*	м ²	м ²	м ²	м ²
Цена предложения за ед.площади	руб./м2*		338,46	217,57	229,09
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		338,46	217,57	229,09
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2*		338,46	217,57	229,09
Условия продажи			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		338,46	217,57	229,09
Условия предложения			Цена предложения	Цена предложения	Цена продажи
Корректировка	коэф.		0,885	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		299,54	217,57	229,09
Дата продажи (дата оценки)		17 апреля 2018г.	март 2018г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.
Корректировка	коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		299,54	217,57	229,09
Местоположение		Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а	Нижегородская область, Кстовский район, д.Студенец	Нижегородская область, Тоншаевский район, р.п.Тоншаево, улица Я.Горева, примерно в 100	Нижегородская обл, Кулебаки г, ул. Станционная, 14В

				метрах от дома №23Г по направлению на северо-восток	
Корректировка	коэф.		1	1,33	1,11
Скорректированная цена	руб./м2		299,54	289,37	254,29
Расположение объекта относительно автомагистралей		В отдалении	Вдоль автодороги трассы М - 7	В отдалении ⁷⁸	В отдалении ⁷⁹
Корректировка	коэф.		0,794	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		237,83	289,37	254,29
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		237,83	289,37	254,29
Категория земельного участка		земли населенных пунктов	земли промышленност и	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	руб. /м2		237,83	289,37	254,29
Назначение(разрешенное использование)		для эксплуатации зданий и сооружений колледжа	Под коммерческое использование	Производственная деятельность	склад
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	руб. /м2		237,83	289,37	254,29
Подъездные пути, транспортная доступность		дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность хорошая	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		237,83	289,37	254,29
Подключение инженерных коммуникаций		На границе участка	На границе участка	На границе участка	На границе участка

⁷⁸ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=5231672.39326223&y=7913316.479825065&z=17&text=52%3A02%3A0090003%3A432&type=1&app=search&opened=1>

⁷⁹ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4736173.75344812&y=7444568.13201596&z=15&text=52%3A38%3A0010003%3A812&type=1&app=search&opened=1>

Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		237,83	289,37	254,29
Площадь земельного участка	м ²	615	65000	3130	16151
Корректировка	коэф.		1,49	1,15	1,32
Скорректированная цена	руб./м2		353,94	332,46	336,04
Физические характеристики участка (рельеф, форма)		Ровный многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		353,94	332,46	336,04
Вес аналога*			0,27	0,36	0,36
Скорректированная стоимость	руб./м2		96,53	120,89	122,2
Скорректированная стоимость	руб./м2		339,62		
Площадь участка, права на который оцениваются	м2		615		
Стоимость земельного участка			208864,89		

* 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 формуле⁸⁰:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S₁ - сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ - 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	аналог 1	аналог 2	аналог 3	сумма
количество корректировок	3	2	2	7
вес аналога (K)	0,27	0,36	0,36	1

⁸⁰ Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе, Слепцов С.В.

** Стоимость 1 кв.м. ($Ст_{кв.м.}$) оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$Ст_{кв.м.} = \sum(Цп_{откор} * Кп), \text{ где:}$$

$Цп_{откор}$ - скорректированная цена соответствующего аналога;

$Кп$ — вес соответствующего аналога;

n- номер аналога.

Величина рыночной стоимости оцениваемых прав на объект оценки определяется по формуле:

$$C = Ст_{кв.м.} * S, \text{ где:}$$

C - величина рыночной стоимости прав на земельный участок, руб.;

$Ст_{кв.м.}$ - скорректированная стоимость 1 кв.м руб/год. земельного участка, права на который оцениваются.

S - площадь земельного участка, права на который оцениваются, кв.м.

Таблица 41: Расчет рыночной стоимости

Показатель	Значение показателя	C рыночная стоимость, рублей
Ст	339,62	208864,89
S	615	

Обоснование внесенных корректировок (первая группа элементов сравнения)

Корректировка на состав передаваемых прав. Корректировка не применяется, т.к. аналоги переходят на праве собственности. Корректировка 0%.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и нетипичные 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 0%.

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 условия предложения (Корректировка на торг)

Данная корректировка применяется к объекту-аналогу №1, т.к. 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 для объекта-аналога размере 11,5%⁸¹ (коэффициент 0,885).

Поправка на торг не применяется к объекту-аналогу №2, поскольку начальной ценой предмета аукциона по продаже объекта является рыночная стоимость такого объекта, определенная в соответствии с [Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](#).

Корректировка на существующие обременения прав

Корректировка не применяется, так как у объектов-аналогов не было выявлено обременений прав.

В объявлении принято указывать самые важные характеристики объекта, а в случае, если продавец не отражает информацию об обременениях прав на земельный участок, Оценщик принимает допущение, что обременения прав на земельные участки отсутствуют.

Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)

⁸¹ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.194, стр.297

Этот фактор учитывает следующую поправку: изменение цен за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж (предложений).

В настоящее время земельные участки в значительной степени потеряли свою инвестиционную привлекательность. Это объясняется рядом факторов. Земельные участки, как и любой другой объект инвестирования, обладают такими свойствами, как ликвидность, реализуемость, доходность и подверженность рискам. На сегодня земельный участок является низколиквидным активом, т.к. в сложившихся условиях рынка недвижимости любой земельный участок не может быть продан в короткое время. Также одной из причин низкой ликвидности земельных участков в условиях кризиса на рынке недвижимости является тот факт, что зачастую они приобретались без анализа наилучшего использования и наличия коммуникаций. Многие участки были приобретены со спекулятивными целями, без детальной проверки физических ограничений, и, как результат, такие участки являются непригодными для девелопмента.

Не облегчают процесс продажи земельных участков и риски, как политические, так и экономические, с которыми может столкнуться любой инвестор. В результате страдает реализуемость, как одна из характеристик инвестиции, поскольку в нынешних условиях крайне тяжело преобразовать земельный участок как актив в наличные средства.

Срок экспозиции рассматриваемого земельного участка может составлять до 12 месяцев⁸². Интервал времени между датой оценки (17 апреля 2018г.) и датами размещения объявлений о продаже объектов-аналогов (октябрь 2017г.-март 2018г.) не превышает одного года.

Таким образом, Оценщик принял решение не применять поправку на время продажи (предложения), так как объекты-аналоги выставлены на продажу в интервале не более года от даты оценки. Корректировка для дальнейших расчетов принимается равной 1,00 (0%).

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. При анализе местоположения объекта оценки рассматривается характер окружающего типа землепользования, транспортная доступность, социальная инфраструктура. Объекты-аналоги находятся в различных типовых зонах в пределах Нижегородской области, обладают разным окружением и разной инвестиционной привлекательностью.

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

Таблица 42: Классификация типовых зон⁸³

Типовые зоны в пределах области	Код
Областной центр	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	V

⁸² Информация о сроках экспозиции земельных участков изложена в пункте: «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего отчета об оценке

⁸³ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.6, стр.49

Таблица 43: Отношения цен объектов недвижимости в пределах области, заданные в матричном виде (среднее значение)⁸⁴

Под индустриальную застройку						
цены		Код типовой зоны объекта аналога в пределах области				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,64	1,96
	II	0,81	1,00	1,11	1,33	1,59
	III	0,73	0,90	1,00	1,20	1,43
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,20
	V	0,51	0,63	0,7	0,84	1,00

Таблица 44: Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3
	Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а	Нижегородская область, Кстовский район, д.Студенец	Нижегородская область, Тоншаевский район, р.п.Тоншаево, улица Я.Горева, примерно в 100 метрах от дома №23Г по направлению на северо-восток	Нижегородская обл, Кулебаки г, ул. Станционная, 14В
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах области (в соответствии с таблицей: Зонирование территории населенных пунктов)	II	II	IV	III
Корректировка в зависимости от типовой зоны,		1	1,33	1,11

⁸⁴ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.16, стр.66

коэф.				
-------	--	--	--	--

Расположение объекта относительно автомагистралей

Таблица 45: Расчет корректировки на расположение относительно автомагистралей

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3
	Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а	Нижегородская область, Кстовский район, д.Студенец	Нижегородская область, Тоншаевский район, р.п.Тоншаево, улица Я.Горева, примерно в 100 метрах от дома №23Г по направлению на северо-восток	Нижегородская обл, Кулебаки г, ул. Станционная, 14В
Расположение объекта относительно автомагистралей	В отдалении	Вдоль автодороги трассы М - 7	В отдалении ⁸⁵	В отдалении ⁸⁶
Корректировка на расположение относительно автомагистралей, коэф. ⁸⁷		0,794	1	1

Доступ к объекту оценки возможен по второстепенной автодороге и он находится в отдалении от основной автомагистрали, огибающей р.п.Красные Баки 22К-0013 автотрасса⁸⁸. Как указано в источнике информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.70, стр.135», близость именно к автомагистрали является вторым по значимости ценообразующим параметром.

В объявлении о продаже объекта-аналога №1 указано, что участок находится вдоль трассы М-7. Оценщик рассматривает такое местоположение как близость к автомагистрали.

Расчет корректировки произведен математическим методом по формуле: $1/1,26^{89}$.

Объекты-аналоги №2 и №3 имеют кадастровые номера, Оценщик идентифицировал объекты относительно автомагистрали, рассматриваемые участки, расположены в отдалении от автомагистралей

⁸⁵ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=5231672.39326223&y=7913316.479825065&z=17&text=52%3A02%3A0090003%3A432&type=1&app=search&opened=1>

⁸⁶ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4736173.75344812&y=7444568.13201596&z=15&text=52%3A38%3A0010003%3A812&type=1&app=search&opened=1>

⁸⁷ Источник информации:Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.70, стр.135

⁸⁸ Источник информации: <https://yandex.ru/maps/?ll=45.127548%2C57.123107&z=15&mode=whatshere&text=%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%B1%D0%B0%D0%BA%D0%B8&sl=44.005986%2C56.320019&ssp=0.844574%2C0.300678&whatshere%5Bpoint%5D=45.105790%2C57.121753&whatshere%5Bzoom%5D=15>

⁸⁹ Источник информации:Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.70, стр.135

Корректировка на красную линию не применяется так как этот параметр не является ценообразующим параметром для земельных участков под индустриальную застройку. источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, т.8, стр.56

Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке

В объявлениях о продаже объектов-аналогов №1, №2 и №3 отсутствует информация о наличии на участках железнодорожной ветки. Оценщик допускает, что на данных участках ж/д ветка отсутствует, так как в случае ее наличия, продавцы упомянули бы об этом, как об одной из значимых характеристик продаваемого участка.

Корректировка на назначение (разрешенное использование)

Корректировка учитывает различия в инвестиционной привлекательности и, как следствие, в стоимости земельных участков в зависимости от того, какой разрешенный вид использования (назначение) они имеют.

Оцениваемый земельный участок предназначен под коммерческое использование (сегмент рынка индустриальная застройка). Подобранные объекты-аналоги были проанализированы на различия с объектом оценки в возможном использовании, после чего был сделан вывод о схожем виде разрешенного использования с оцениваемыми объектами. Все объекты-аналоги на момент проведения исследования были заявлены как земельные участки коммерческого назначения, под строительство объектов промышленного назначения.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенного пункта. Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому принята иная классификация (Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации), в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель. Поэтому, исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу⁹⁰.

⁹⁰ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.5, стр.45

Таблица 46

Таблица 5			
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК ¹	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов
			Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов

Объявление о продаже объекта-аналога №1 содержит информацию о том, что категория данного земельного участка - это земли промышленности, согласно классификации, приведенной в справочнике «Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таблица 5, стр. 45-46», к одному и тому же сегменту рынка земельных участков можно отнести и земли населенных пунктов, и земли промышленности. Основным критерием, отвечающим процессу ценообразования, является разрешенное использование (Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таблица 5, стр. 45-46). Исходя из вышесказанного, объект-аналог №1 и объект оценки относятся к одному сегменту рынка (рынок земельных участков под индустриальную застройку). В связи с этим, корректировка не применялась.

Корректировка на подъездные пути, транспортная доступность

Ценообразующий параметр «подъездные пути, транспортная доступность» не указан в таблице 8 «Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку» стр. 56 Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, но, несмотря на это, Оценщик считает необходимым обосновать отсутствие вышеуказанной корректировки.

В объявлении о продаже объекта-аналога №1 указано, что участок находится вдоль трассы М-7. Оценщик рассматривает такое местоположение как хорошую транспортную доступность, земельный участок имеет дорогу с твердым покрытием и удобные подъездные пути.

На основании идентификации участка (объекта-аналога №2) на кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=5231672.39326223&y=7913316.479825065&z=17&text=52%3A02%3A0090003%3A432&type=1&app=search&opened=1>) можно определить что участок имеет удовлетворительную транспортную доступность, имеется второстепенная автодорога. Земельный участок имеет дорогу с твердым покрытием и удобные подъездные пути.

На основании идентификации участка (объекта-аналога №3) на кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4736173.75344812&y=7444568.13201596&z=15&text=52%3A38%3A>

0010003%3A812&type=1&app=search&opened=1 можно определить что участок имеет удовлетворительную транспортную доступность, имеется второстепенная автодорога. Земельный участок имеет дорогу с твердым покрытием и удобные подъездные пути.

Исходя из вышесказанного Оценщик не применяет корректировку.

Подключение инженерных коммуникаций

Коммуникации, подведенные на рассматриваемый участок: На границе участка.

В объявлениях о продаже объектов-аналогов отсутствует информация о подведенных коммуникациях. Таким образом, Оценщик допускает, что данные аналоги не обеспечены коммуникациями.

Корректировка на наличие коммуникаций⁹¹

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,15	1,15	1,10
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,17

Рисунок 42

Корректировка не применяется.

Корректировка на масштаб (площадь)

Одним из основных ценообразующих факторов для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера⁹².

Таблица 47 Корректировка на площадь

№ п/п	Площадь участка, м2	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

⁹¹ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.137, стр.221

⁹² Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.

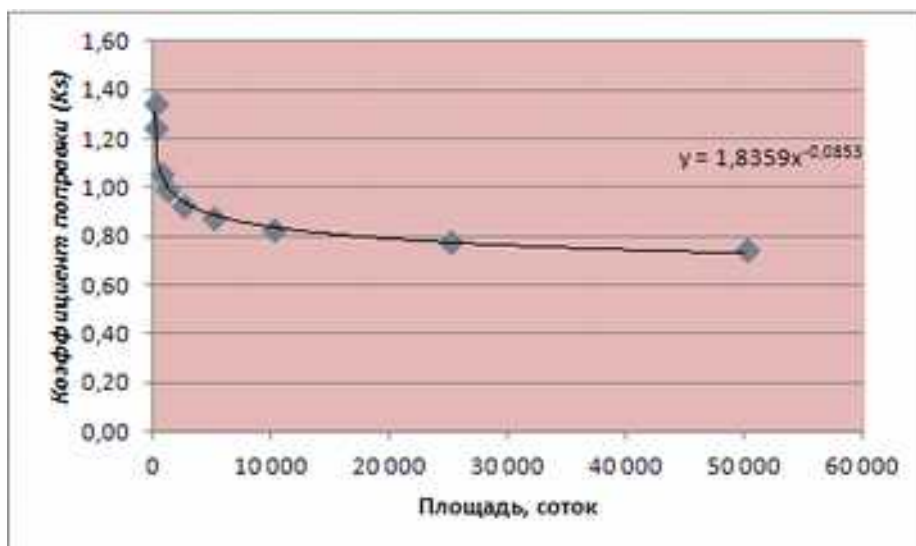


Рисунок 43

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки, руб.;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога, руб.

Расчет величины корректировок на площадь по данной формуле приведен в следующей таблице.

Таблица 48: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв.м.	Площадь объекта-аналога №1, кв.м.	Площадь объекта-аналога №2, кв.м.	Площадь объекта-аналога №3, кв.м.
Площадь объекта	615,0	65000,0	3130,0	16151,0
Коэффициент корректировки	1,0616	0,7134	0,9240	0,8033
Корректировка на масштаб		1,49	1,15	1,32

Физические характеристики участка (рельеф, форма)

Корректировка не применяется, объекты — аналоги сопоставимы с объектом оценки, права на который оцениваются, по физическим характеристикам участка.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых прав на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Таблица 49: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	$C_{\text{(сравнительный подход)}}$, руб.
земельный участок кадастровый номер: 52:23:0020407:33, площадь земельного участка 615,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации зданий и сооружений колледжа. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а	208864,89

Стоимость оцениваемых прав на недвижимость, полученная затратным подходом

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

$$C(\text{затратный подход}) = C \text{ улучшения} + C \text{ прав зу}$$

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

Таблица 50: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках затратного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	$C_{\text{улучшения}}$ (руб)	$C_{\text{прав зу}}$ (руб)	$C_{\text{(затратный подход)}}$, (руб) с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а	628190,96	208864,89	837055,84

12.2 Сравнительный подход**Методика оценки**

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 расчетов⁹³.

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

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

Из выборке проведенной в анализе 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 (см.п.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

⁹³ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

значений цен), подобранные объекты-аналоги Оценщик считает наиболее сопоставимыми по своим характеристикам с рассматриваемым объектом недвижимости.

Подобранные объекты-аналоги улучшения отчуждаются с земельными участками, которые переходят на праве собственности, имеют площадь застройки либо небольшую придомовую территорию, проведенный анализ рынка показал, что фактор масштаба (размера) земельного участка не вносит значительного вклада в стоимость единого объекта недвижимости (уменьшение либо увеличение стоимости исходя из масштаба земельного участка не выявлено).

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:

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

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

B_1, B_2, \dots, B_n — веса.

Внесение корректировок

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 51: Описание подобранных объектов — аналогов для объекта оценки

параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
<i>местоположение объекта-аналога</i>	Нижегородская область, г.Сергач, ул.Железнодорожная	Нижегородская область, Богородский район, дер.Инютино	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Лермонтова,20	Нижегородская область, г.Кстово, промзона
Цена предложения (рубли)	5500000	11000000	1800000	12000000
<i>размер (площадь) объекта аналога, м2</i>	1241	1340	277	1322
<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>	склад	автобизнес	склад-производство	склад-производство
<i>состояние объекта (нежилого здания)</i>	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное
<i>состояние объекта (вид внутренней отделки/ состояние отделки)</i>	удовлетворительное	без отделки	удовлетворительное	без отделки
<i>описание объекта аналога</i>	Площадь: 1 241 кв.м Этажность: 2 Материал стен: кирпич Назначение: складское	Нежилое одноэтажное кирпичное здание	Одноэтажное кирпичное здание бывшей насосной станции, расположено на оформленном в собственность земельном участке 36 соток. Коммуникации все (газ, вода, канализация, электричество) В здании своя ТП. Здание и коммуникации требуют ремонта.	Отдельно стоящее здание склада-производства 1322 кв.м. в Кстовской промзоне, высота 11 м, кран балка 3 тн, 350 квт, полы ровные, бетон, 2 ворот под фуру, офисная часть 100 кв.м. Земельный участок 1430 кв.м.-в собственности. Коммуникации: вода, электроэнергия 350 квт, канализация-септик, газ -в 50 м.

<i>Информация по земельному участку</i>	Земельный участок в собственности	Земельный участок 4021 кв.м.	Земельный участок в 3600 кв.м., в собственности	Земельный участок в собственности, 1430 кв.м.
<i>подведенные коммуникации</i>	Отопление / электроснабжение	Отопление / электроснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение/газ требуют ремонта	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение
<i>состояние рынка(цена/оферта)</i>	оферта	оферта	оферта	оферта
<i>условия рынка (дата оферты /дата продажи)</i>	Март 2018г.	Март 2018г.	Март 2018г.	Ноябрь 2017г.
<i>источник информации</i>	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-sergach-id1986483	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/injutino-derevnya-id2425756	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-id2069895	http://www.monolitestate.com/commercial/id557618.html
<i>контактная информация</i>	Елена Николаевна Окский берег 8-920-251-80-24 8-831-415-07-41	Кульчицкая Валентина Михайловна Квартирный ответ 8-951-909-75-88 8-831-415-29-62	Надежда 8-903-600-15-20	Елена Ивановна Пяткина 79202539558
<i>НДС</i>	Включен	Включен	Включен	Включен

Таблица 52: Внесение корректировок для объекта оценки: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а

<i>корректировки</i>	<i>объект -аналог 1</i>	<i>объект -аналог 2</i>	<i>объект -аналог 3</i>	<i>объект -аналог 4</i>
<i>Величина оферты (рубли)</i>	5500000	11000000	1800000	12000000
<i>Величина оферты (рубли/м2)</i>	4431,91	8208,96	6498,19	9077,16
<i>Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг), коэф.</i>	0,81	0,810	0,810	0,810
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	3589,85	6649,25	5263,54	7352,50

<i>Корректировка на условия финансирования, коэф.</i>	1	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	3589,85	6649,25	5263,54	7352,5
<i>Корректировка на условия продажи, коэф.</i>	1	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	3589,85	6649,25	5263,54	7352,5
<i>Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение), коэф.</i>	1	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	3589,85	6649,25	5263,54	7352,5
<i>Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи), коэф.</i>	1	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	3589,85	6649,25	5263,54	7352,5
<i>Корректировка на местоположение, коэф.</i>	1,09	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	3912,93	6649,25	5263,54	7352,5
<i>Корректировка на состояние здания, коэф.</i>	0,54	0,54	0,7	0,54
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	2096,21	3562,1	3700,93	3938,84
<i>Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки, коэф.</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	2096,21	3562,1	3700,93	3938,84
<i>Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций, коэф.</i>	0,74	0,74	0,74	0,74
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	1551,2	2635,95	2738,68	2914,74
<i>Корректировка на масштаб (площадь), коэф.</i>	1,23	1,23	1	1,23
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	1907,97	3242,22	2738,68	3585,13
<i>Корректировка на функциональное назначение помещения/здания, коэф.</i>	1	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	1907,97	3242,22	2738,68	3585,13
<i>Корректировка на НДС, коэф.</i>	1	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	1907,97	3242,22	2738,68	3585,13
<i>Вес аналога</i>	0,2	0,24	0,31	0,24

Вклад аналога (рубли/м2)	389,38	794,01	838,37	877,99
Откорректированная величина (рубли/м2)	2899,76			
Площадь оцениваемого объекта (м2)	223,2			
Величина рыночной стоимости объекта, полученная методом рыночного сравнения (рубли)**	647226,47			

* - 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 формуле⁹⁴:

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

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

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

⁹⁴ Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

Таблица 53: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	сумма
количество корректировок	5	4	3	4	16
вес аналога (K)	0,2	0,24	0,31	0,24	1

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

$$C = C_{т.кв.м.} * S, \text{ где:}$$

C - величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.

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

S - площадь объекта оценки, кв.м.

Таблица 54

Показатель	Значение показателя	$C = C_{т.кв.м.} * S, \text{ руб.}$
Ст	2899,76	647226,47
S	223,2	

Обоснование внесенных корректировок

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 19,2% или «0,81»⁹⁵.

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, коэф.1.

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 коэф. 1.

Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)

Корректировка не применяется, т.к. аналоги переходят на праве собственности коэф.1.

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 **ноябре 2017 г.-марте 2018г.**

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение применяется в связи с тем, что аналоги находятся в разных районах Нижегородской области.

Корректировка приводится в таблице далее.

Таблица 55: Зонирование территорий населенных пунктов⁹⁶

Типовые зоны в пределах области	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. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

⁹⁵ Источник информации: Значения скидок на торг, Таб. 187, стр.294. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

⁹⁶ Источник информации: Классификация типовых территориальных зон, Таб. 6, стр.51. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

Таблица 56: Отношения цен объектов недвижимости в пределах области, заданные в матричном виде ⁹⁷

Цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,2	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1

Таблица 57: Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а	Нижегородская область, г.Сергач, ул.Железнодорожная	Нижегородская область, Богородский район, дер.Инютино	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Лермонтова,20	Нижегородская область, г.Кстово, промзона
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах области (в соответствии с таблицей: Зонирование территорий населенных пунктов)	II	III	II	II	II
Корректировка в зависимости от типовой зоны		1,09	1	1	1

Объект-аналог №1 расположен в г.Сергач⁹⁸ и относится к III типовой зоне (Экономика: завод «МонолитФорм»; Предприятие «Нижегородсахар»; Предприятие «Феникс» (швейное производство); Сергачский хлебозавод; Сергачская типография; Предприятия железнодорожного транспорта ОАО «РЖД»; Предприятие «Оптиком-Сергач»); объекты-аналоги №2, №3 и №4 -населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра и относятся ко II зоне.

Корректировка на состояние объекта (физическое состояние здания)

Состояние, в котором находится объект, оказывает непосредственное влияние на его стоимость.

⁹⁷ Источник информации: Отношение цен объектов недвижимости по районам области по отношению к областному центру. Таб. 9, стр.54. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

⁹⁸ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D1%80%D0%B3%D0%B0%D1%87>

Физический износ объекта оценки, согласно расчетам в разделе 9.2.4 Сведения о физических свойствах объекта оценки, составляет:

Таблица 58

Физический износ, %
71,88

При характеристике физического состояния объектов-аналогов №1,2,3,4, Оценщик руководствовался информацией, приведенной в объявлениях о продаже зданий.

Как правило, если здание находится в отличном или в неудовлетворительном состоянии, то в объявлениях о продаже обязательно указали бы информацию о физическом состоянии объекта, так как в объявлении принято указывать самые важные характеристики объекта (в том числе: потребуется ли делать дополнительный ремонт), то в случае, если продавец не отражает информацию о необходимости дополнительных затрат на ремонт, Оценщик принимает допущение, что необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует, объекты-аналоги №1, №2, №4 находятся в исправном состоянии, физическое состояние зданий является типичным для данного сегмента рынка. Оценщик делает допущение что состояние объектов-аналогов удовлетворительное.

Для того, чтобы учесть различие в состоянии объектов-аналогов и объекта оценки Оценщик использовал следующую таблицу:

Таблица 59: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа⁹⁹

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 – 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 – 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 – 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 – 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 – 100

Корректировка на физическое состояние рассчитывается по следующей формуле :

$$a_{ij} = (1 - I_j) / (1 - I_i)$$

где:

a_{ij} - величина корректировки на физическое состояние

I_j - среднее значение величины физического износа соответствующее j-му состоянию объекта оценки

I_i - среднее значение величины физического износа соответствующее i-му состоянию объекта аналога

⁹⁹ Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

Состояние удовлетворительное характеризуется диапазоном износа от 35-60 %. Для расчета корректировки на физическое состояние Оценщик принимает среднее значение данного диапазона —47,5%. Состояние неудовлетворительное характеризуется диапазоном износа от 60-80 %. Для расчета корректировки на физическое состояние Оценщик принимает верхнее значение данного диапазона — 60,0%.

Таблица 60: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние здания)

Параметр	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние объекта	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное
Физический износ объекта, %	71,88	47,5	47,5	60	47,5
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние здания), коэф.		0,54	0,54	0,7	0,54

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка на состояние внутренних помещений не применяется, так как объект оценки не находится в хорошем состоянии, состояние внутренних помещений частично без отделки, частично побелка, как и у объектов - аналогов, так же Оценщиком не выявлена зависимость между стоимостью объекта - аналога и состоянием отделки внутренних помещений для данного сегмента рынка.

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Главным ценообразующим фактором при оценке производственно-складской недвижимости является наличие отопления, у объекта оценки отопление отсутствует, корректировка применяется к объектам-аналогам №1,2,3 и №4, которые имеют отопление, корректировка составляет коэф.0,74¹⁰⁰.

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

Таблица 61: Корректировка на площадь (фактор масштаба)¹⁰¹

Площадь, кв.м.		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1	1,05	1,09	1,13	1,16

¹⁰⁰ Источник информации: Элемент сравнения - наличие отопления, Таб. 91, стр.172. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

¹⁰¹ Источник информации: Корректировка на масштаб. Таб. 81, стр.158. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1	1,04	1,08	1,1
1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
2000-3000	0,7	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1	1,02
>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1

Таблица 62: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв.м	Площадь объекта-аналога №1, кв.м	Площадь объекта-аналога №2, кв.м.	Площадь объекта-аналога №3, кв.м	Площадь объекта-аналога №4, кв.м
Площадь объекта, кв.м.	223,2	1241	1340	277	1322
Корректировка на масштаб, коэф.		1,23	1,23	1	1,23

Корректировка на функциональное назначение помещения/здания

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, коэф.1.

Корректировка на НДС

Корректировка не применяется.

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

Таблица 63: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С(сравнительный подход), руб. с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а	647226,47

12.3 Доходный подход**Методика оценки**

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

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость имущества определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный

метод путем пересчета ожидаемых доходов от объекта оценки в настоящую стоимость.

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

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

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

где:

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

FV_n - прогнозная стоимость объекта недвижимости, относящаяся к n-му периоду (стоимость реверсии, терминальная стоимость);

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

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

n – прогнозный период времени.

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

$$PV = D1 / R$$

где:

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

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

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

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

Прежде всего, его численное значение определяется доходностью альтернативных инвестиций с рисками, равными риску, ассоциируемому с получением дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, которая используется как ставка дисконтирования. Во-вторых, он зависит от ожиданий рынка относительно роста/падения

цен на недвижимость и ожидаемых изменений рыночных арендных ставок в прогнозный период. Также важным фактором, влияющим на величину коэффициента капитализации, является остаточный срок службы или величина обесценивания объекта за прогнозный период. Используя расчетные формулы для конкретных типовых ситуаций, можно в каждом конкретном случае рассчитать коэффициент капитализации и на основании него оценить рыночную стоимость объекта недвижимости. Однако практическая реализация такого способа сталкивается с серьезными затруднениями: весьма сложно оценить ожидания рынка относительно дальнейшего движения цен недвижимости, трудно спрогнозировать остаточный срок службы объекта и т. п.

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

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

В данном отчете применен метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации.

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

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

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

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

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

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

Согласно ФСО №7 (от 25.09.2014г. №611, п. 23д), «метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей

ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем»

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

Процесс оценки

Метод прямой капитализации выражается следующей формулой (компактное выражение):

$$PV=DI / R$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта недвижимости;

DI - чистый операционный доход (ЧОД);

R - общая ставка капитализации.

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

Для определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации необходимо:

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

Расчет чистого операционного дохода

Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

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

Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учёта потерь и расходов. Потенциальный валовой 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 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. 12.2 сравнительный подход.

Подбор объектов аналогов

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов¹⁰².

Для определения рыночной стоимости нежилых зданий был произведен анализ предложений по аренде подобных объектов недвижимости из открытых источников. Для проведения оценки стоимости объекта оценки был осуществлен отбор объектов-аналогов. Оценщиком было отобрано 4 объекта-аналога №1, 2, 3 и 4 (см.п.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).

Оценщик делает допущение о том, что на величину арендной ставки не оказывает влияние передаваемые права и площадь земельного участка (в рамках типичной для рассматриваемого рынка плотности застройки), на котором расположен объект недвижимости сдаваемый в аренду, корректировки по данным факторам к арендной ставке не применяются.

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:

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

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 64: Описание подобранных объектов-аналогов для объектов оценки

параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
местоположение объекта аналога	Нижегородская область, район: Володарский, с.	Нижегородская область, район: Балахнинский, рп.	Нижегородская область, г.Кстово, ул.1Мая	Нижегородская область, г.Павлово

¹⁰² Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г. №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

	Золино, Золинское шоссе	Большое Козино, ул. Космонавтов, д. 2		
<i>размер (площадь) объекта аналога, м2</i>	372	153	722	306
<i>размер арендной платы, (руб.*месяц)</i>	100000	15300	180500	45000
<i>размер арендной платы, (руб/м²*месяц)</i>	268,82	100	250	147,06
<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 аренды	право аренды	право аренды	право аренды
<i>текущее назначение</i>	производственное складское	производственное складское	производственное складское	производственное складское
<i>состояние объекта здания</i>	Хорошее, износ 7%	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>состояние объекта (вид внутренней отделки/ состояние отделки)</i>	без отделки	без отделки	без отделки	Частично без отделки/частично удовлетворительное
<i>описание объекта недвижимости</i>	1. Общая площадь 372 кв. м 2. Стены: кирпич 3. Год строительства 2005, износ здания 7% 4. Фундамент железобетонный, полы бетонные, кровля рулонная 5. Высота здания 11 м 6. Электричество: 150 кВт (рядом ТП со свободными мощностями) 7. Ворота 4 м 8. Септик, скважина 9. Здание не отапливается, есть	неотапливаемое помещение 153 кв. м. под склад. Огороженная охраняемая территория.	Нежилое здание кирпичное одноэтажное	Нежилое здание кирпичное одноэтажное

	котельная на опилках 10. Земельный участок 0, 3 - 0, 4 Га (отмежуется по запросу покупателя), огорожен забором.			
подведенные коммуникации	Электроснабжение /водоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение/отопление	Электроснабжение/отопление/водоснабжение/канализация
состояние рынка(цена/оферта)	оферта	оферта	оферта	оферта
условия рынка (дата оферты /дата продажи)	Март 2018г.	Март 2018г.	Ноябрь 2017г.	Март 2018г.
источник информации	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/zolino-selo-id2294442	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/rabochiy-poselok-bolshoe-kozino-id2216915	http://www.monolitestate.com/commercial/id540568.html	http://www.gipernn.ru/arenda-imuschestvennyh-kompleksov/pavlovo-gorod-id2435693
контактная информация	Алексей 8-987-558-10-05	Дмитрий 8-960-166-72-40	Ирина Валерьевна Калинина 79103988667	Светлана 8-906-352-41-27
коммунальные платежи	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

Таблица 65: Внесение корректировок для объекта оценки: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а

корректировки	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
Величина оферты (руб/м2*месяц)	268,82	100	250	147,06
Корректировка на условия финансирования, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	268,82	100	250	147,06
Корректировка на условия продажи, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	268,82	100	250	147,06
Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение), коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	268,82	100	250	147,06
Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи), коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	268,82	100	250	147,06
Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг), коэф.	0,835	0,835	0,835	0,835
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	224,46	83,5	208,75	122,79

Корректировка на местоположение, коэф.	1,38	1,67	1	1,1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	309,76	139,45	208,75	135,07
Корректировка на состояние здания, коэф.	0,30	0,54	0,54	0,54
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	93,68	74,7	111,83	72,36
Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	93,68	74,7	111,83	72,36
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций, коэф.	1	1	0,74	0,74
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	93,68	74,7	82,75	53,55
Корректировка на масштаб, коэф.	1,09	1	1,17	1,09
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	102,11	74,7	96,82	58,37
Корректировка на функциональное назначение помещения, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	102,11	74,7	96,82	58,37
Корректировка на коммунальные платежи, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	102,11	74,7	96,82	58,37
Корректировка на НДС, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	102,11	74,7	96,82	58,37
Вес аналога	0,24	0,31	0,24	0,2
Вклад аналога (руб/м2*месяц)	25,01	22,87	23,71	11,91
Откорректированная величина (руб/м2*месяц) с НДС*	83,5			
Рыночная арендная ставка объекта недвижимости, права на который оцениваются (руб/м2*месяц) с НДС	83			

* - 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 формуле¹⁰³:

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

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

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

¹⁰³ Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

Таблица 66: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	сумма
количество корректировок	4	3	4	5	16
вес аналога (К)	0,24	0,31	0,24	0,2	1

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 **ноябре 2017г.; марте 2018г.**

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

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах аренды недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся арендные ставки предложения на аренду сопоставимых объектов. Исходя из вышесказанного, необходимо применить корректировку на торг к объектам-аналогам. Корректировка на торг составляет 16,5% (коэф. 0,835)¹⁰⁴.

Корректировка на местоположение

Таблица 67: Зонирование территорий населенных пунктов¹⁰⁵

Типовые зоны в пределах области	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. человек (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

¹⁰⁴ Источник информации: Значения скидок на торг на активном рынке, Таб. 187, стр.294. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

¹⁰⁵ Источник информации: Классификация типовых территориальных зон, Таб. 6, стр.51. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

Таблица 68: Отношения цен объектов недвижимости в пределах области, заданные в матричном виде ¹⁰⁶

Арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,33	1,66	2,02
	II	0,83	1	1,1	1,38	1,67
	III	0,75	0,91	1	1,25	1,53
	IV	0,6	0,73	0,8	1	1,22
	V	0,49	0,6	0,66	0,82	1

Таблица 69: Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а	Нижегородская область, район: Володарский, с. Золино, Золинское шоссе	Нижегородская область, район: Балахнинский, рп. Большое Козино, ул. Космонавтов, д. 2	Нижегородская область, г.Кстово, ул.1Мая	Нижегородская область, г.Павлово
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах области (в соответствии с таблицей: Зонирование территорий населенных пунктов)	II	IV	V	II	III
Корректировка в зависимости от типовой зоны		1,38	1,67	1	1,1

Объект-аналог №1 расположен в с.Золино Володарского района¹⁰⁷ (Сельскохозяйственная сфера представлена следующими предприятиями: ОАО «Агрофирма «Сеймовская» — производство яиц, мясо птицы, консервы из птицы; ООО «Мулинское рыбноводное хозяйство» - выращивание осетровых пород рыб; ООО «Совхоз «Ильиногорское» — признан банкротом; ОАО «Ильиногорское» — признано банкротом.и относится к IV типовой зоне; объект-аналог №2 расположен в р.п.Большое Козино и относятся к V типовой зоне; объект-аналог №3 -населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра и относятся ко II зоне; объект-аналог №4 расположен в г.Павлово¹⁰⁸ (Павлово — важный центр машиностроения и

¹⁰⁶ Источник информации: Отношение цен объектов недвижимости по районам области по отношению к областному центру. Таб. 10, стр.54. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

¹⁰⁷ [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%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))

¹⁰⁸ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BE>

металлообработки. В городе расположены: ОАО «Гидроагрегат», выпускающий изделия для авиакосмической промышленности России, АО ПМЗ «Восход», который изготавливает и проектирует электрогидравлические приводы и агрегаты для систем автоматического управления летательными аппаратами, ОАО «Павловский автобус», выпускающий автобусы малого и среднего класса, кузовную арматуру, ЗАО «Инструм-Рэнд», производящий пневматический резьбовозавинчивающий инструмент, средства измерения крутящего момента, пневмодвигатели, Завод «Алмест», выпускающий различные виды оборудования и металлоконструкций, ООО "НПС-Автоматика", производство оборудования для дорог и парковок. Разработка, испытания и производство инженерных систем контроля доступа. Производство сварочного оборудования марки Contact)и относится к III типовой зоне.

Корректировка на состояние объекта (физическое состояние здания)

Состояние, в котором находится объект, оказывает непосредственное влияние на его стоимость.

Физический износ объекта оценки, согласно расчетам в разделе 9.2.4 Сведения о физических свойствах объекта оценки, составляет:

Таблица 70

Физический износ, %
71,88

При характеристике физического состояния объектов-аналогов №1,2,3,4, Оценщик руководствовался информацией, приведенной в объявлениях об аренде зданий.

Как правило, если здание находится в отличном или в неудовлетворительном состоянии, то в объявлениях о продаже обязательно указали бы информацию о физическом состоянии объекта, так как в объявлении принято указывать самые важные характеристики объекта (в том числе: потребуется ли делать дополнительный ремонт), то в случае, если продавец не отражает информацию о необходимости дополнительных затрат на ремонт, Оценщик принимает допущение, что необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует, объекты-аналоги находятся в исправном состоянии, физическое состояние зданий является типичным для данного сегмента рынка. Оценщик делает допущение что состояние объектов-аналогов № 2,3 и 4 удовлетворительное.

Для того, чтобы учесть различие в состоянии объектов-аналогов и объекта оценки Оценщик использовал следующую таблицу:

Таблица 71: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа¹⁰⁹

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 – 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 – 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 – 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 – 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации.	80 – 100

¹⁰⁹ Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
	Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	

Корректировка на физическое состояние рассчитывается по следующей формуле :

$$a_{ij} = (1 - I_j) / (1 - I_i)$$

где:

a_{ij} - величина корректировки на физическое состояние

I_j - среднее значение величины физического износа соответствующее j -му состоянию объекта оценки

I_i - среднее значение величины физического износа соответствующее i -му состоянию объекта аналога

Состояние удовлетворительное характеризуется диапазоном износа от 35-60 %. Для расчета корректировки на физическое состояние Оценщик принимает среднее значение данного диапазона — 47,5%.

Таблица 72: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние здания)

Параметр	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние объекта	неудовлетворительное	Хорошее, износ 7%	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Физический износ объекта, %	71,88	7	47,5	47,5	47,5
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние здания), коэф.		0,3	0,54	0,54	0,54

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка на состояние внутренних помещений не применяется, так как объект оценки не находится в хорошем состоянии, состояние внутренних помещений частично без отделки, частично побелка, как и у объектов - аналогов, так же Оценщиком не выявлена зависимость между стоимостью объекта - аналога и состоянием отделки внутренних помещений для данного сегмента рынка.

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Главным ценообразующим фактором при оценке производственно-складской недвижимости является наличие отопления, у объекта оценки отопление отсутствует, корректировка применяется к объектам -аналогам №3, №4, так как они имеют отопление, корректировка составляет коэф.0,74¹¹⁰.

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

¹¹⁰ Источник информации: Элемент сравнения - наличие отопления, Таб. 91, стр.172. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

Таблица 73: Корректировка на площадь (фактор масштаба)¹¹¹

Площадь, кв.м.		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1	1,04	1,08	1,1
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
	2000-3000	0,7	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1

Таблица 74: 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	223,2	372	153	722	306
Корректировка на масштаб		1,09	1	1,17	1,09

Корректировка на функциональное назначение помещения/здания

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 состав арендной ставки

Корректировка не применяется.

Корректировка на НДС

Корректировка не применяется.

Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

Таблица 75: Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Площадь объекта недвижимости, кв.м.	Средняя арендная ставка по аренде помещения (рублей/м ² *месяц)	ПВД _{аренда} (рублей в год)*
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а	223,2	83	222307,2

¹¹¹ Источник информации: Корректировка на масштаб. Таб. 82, стр.158. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

*- $PВД_{аренда}$ = Площадь помещения, которое можно сдать в аренду (m^2) * Средняя арендная ставка по аренде помещения (рублей/ m^2 *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 13,0%¹¹².

Определение величины недозагрузки

Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 21,8%¹¹³.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта недвижимости

Таблица 76

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 здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а	222307,2	13	21,8	144944,29

Определение коэффициента капитализации для чистого операционного дохода¹¹⁴

Как уже упоминалось, в данном отчете применялся 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,

¹¹² Источник информации: Величина операционных расходов, в % от ПВД, таб. 30, стр.72. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

¹¹³ Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов, таб. 16, стр.50. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

¹¹⁴ Источник информации: Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 76 с.

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 продаже¹¹⁵.

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.

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

¹¹⁵ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=514>

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 дохода¹¹⁶

$$VE = B * A$$

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 периода¹¹⁷:

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 г. - интернет-сайт: <http://www.gipernn.ru/>).

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

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

A - годовая ставка арендной платы;

V - цена предложения

¹¹⁶ Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

¹¹⁷ Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

Таблица 77: Расчет мультипликатора по производственно-складской недвижимости по Нижегородской области

№	описание объекта недвижимости	местоположение	источник информации	общая площадь	Арендная ставка, руб. в год с НДС (без комм. платежей) (А) ¹¹⁸	скидка на торг, коэф. ¹¹⁹	A/V*торг, %
					Цена предложения, руб. с НДС (V)		
1	Помещение площадью 196м2 на площади Дзержинского, дом 5, отдельный вход со двора, цоколь нежилого административного 4-х этажного здания, запасный выход, стихийная парковка, высота потолков более 3 метров.	Нижегородская область, г. Дзержинск, Дзержинского площадь, 5	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id1745130	196	360000	0,893	24,47
					1500000	0,876	
2	г.Бор, п.Неклюдово нежилое здание – склад 555 кв.м., земельный участок - 3789 кв.м. земли населенных пунктов, разрешенное использование – для производственных нужд. Пол бетон. Возможно провести отопление. Электричество 20 кВт.	Нижегородская область, г.Бор, п.Неклюдово	http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/gorod-bor-id1897061 http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-bor-id1897059	555	666000	0,893	12,34
					5500000	0,876	
3	ПРОДАЮ в Новоликеево (6 км от Кстова) отдельно стоящее кирпичное складское помещение (возможно использование под производство) с наружными размерами 6х25 м: 1 этаж- 125 кв.м, двое двухстворчатых ворот (в данный момент помещение разделено пополам ДСП	Нижегородская область, г. Кстово, д. Новоликеево, ул Глебова Посмотреть карту	https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_250_m_799362722	250	360000	0,893	40,78
					900000	0,876	

¹¹⁸ Арендная ставка, руб. в год рассчитывалась математическим методом $A = A_p \text{ в месяц} * 12$, где 12-месяцев в году.

¹¹⁹ Источник информации: Корректировка на торг, активный рынок, таб. 163, стр.260. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г. (продажа - 12,4%, коэф. - 0,876; аренда - 10,7%, коэф. 0,893)

<p>перегородкой),эстакада для погрузо-разгрузочных работ,высота помещения 3.4 м; сухой подвал- 125 кв.м с отдельным входом с улицы и возможностью сделать второй выход,высота 2,4 м,пол-бетон. Помещение без отопления и водопровода.</p> <p>Имеется собственный лимит электроэнергии в 9.5 КВт. Проведена охранная сигнализация. Хороший и удобный подъезд. Земля под складом в собственности.</p> <p>Возможен ДОГОВОР АРЕНДЫ - 30 тыс в месяц. Возможна ОДНОВРЕМЕННАЯ ПРОДАЖА по 125 кв.м (1-ый и подвальный этаж) склада и земельного участка в ДОЛЕВУЮ СОБСТВЕННОСТЬ. Цена обговаривается.</p>						
<i>Максимальное значение</i>						40,78
<i>Минимальное значение</i>						12,34
<i>Среднее значение</i>						25,86

Определение коэффициентов **B** и **б**

Коэффициент **B** отражает операционные расходы, необходимые для нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства ДВД. Операционные расходы составляют 13,0%¹²⁰.

Коэффициент **б** - коэффициент загрузки, который определяется из анализа рынка аренды. Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 21,8%¹²¹. При этом процент загрузки **б** будет составлять 78,2%.

Определение процента текущей отдачи

Таблица 78: расчет текущей отдачи

сегмент	A/V (среднее значение), %	б, %	B, %	A, %
производственно-складская недвижимость	25,86	78,2	13	16,86

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 79: расчет коэффициента капитализации

сегмент	A, %	R, %
производственно-складская недвижимость	16,86	16,86

Также показатели ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости на дату оценки рассматривались при анализе рынка объекта оценки. Ставка капитализации в сегменте складской недвижимости варьируется от 12% до 13,5% для складских объектов, Оценщик применяет верхнее значение диапазона 13,5 %.

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

Таблица 80: расчет коэффициента капитализации

R, %	R, %	R, %
16,86	13,5	15,18

¹²⁰ Источник информации: Величина операционных расходов, в % от ПВД, таб. 30, стр.72. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

¹²¹ Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов, таб. 16, стр.50. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

Капитализация чистого операционного дохода

Таблица 81

Объект недвижимости, права на который оцениваются	ЧОД, руб.в.год	R улучшения	$C_{\text{(доходный подход)}} = \text{ЧОД}/R_{\text{улучшения}}$, руб.
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а	144944,29	15,18	954772,96

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

Таблица 82: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках доходного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	C(доходный подход), руб. с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а	954772,96

13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости

Применяя различные подходы к оценке рыночной стоимости на объект оценки, мы пришли к следующим результатам:

Таблица 83: Результаты оценки

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а	837055,84	647226,47	954772,96

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 затратного, 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:

- 1)какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- 2)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 затратным, 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 44

А – способность учитывать цель оценки и предполагаемое использование результатов 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, была построена матрица сравнения критериев и получены следующие результаты (см. таблицу: сравнительный анализ и результаты оценки критериев согласования).

Таблица 84: Сравнительный анализ и результаты оценки критериев согласования

Критерий	А	Б	В	Г	Оценка критерия	Вес критерия
А	1	1	4	1	1,41	0,33
Б	1	1	4	1	1,41	0,33
В	0,25	0,25	1	2	0,59	0,14
Г	1	1	0,5	1	0,84	0,2
Сумма					4,25	1

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

Далее сравнивались результаты оценки тремя 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 85: Оценка подходов по критерию А (способность учитывать цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки).

Подходы оценки	Затратный	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию А
Затратный	1	0,11	1	0,48	0,09
Сравнительный	9	1	9	4,26	0,816
Доходный	1	0,11	1	0,48	0,9
Сумма				5,22	1

Таблица 86: Оценка подходов по критерию Б (тип, качество, обширность исходных данных, по которым проводится анализ)

Подходы оценки	Затратный	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию Б
Затратный	1	0,11	1	0,48	0,09
Сравнительный	9	1	9	4,26	0,816
Доходный	1	0,11	1	0,48	0,9
Сумма				5,22	1

Таблица 87: Оценка подходов по критерию В (способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания)

Подходы оценки	Затратный	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию В
Затратный	1	0,11	1	0,48	0,09
Сравнительный	9	1	9	4,26	0,816
Доходный	1	0,11	1	0,48	0,9
Сумма				5,22	1

Таблица 88: Оценка подходов по критерию Г (способность учитывать особенности объекта, влияющие на его стоимость)

Подходы оценки	Затратный	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию Г
Затратный	1	0,11	1	0,48	0,09
Сравнительный	9	1	9	4,26	0,816
Доходный	1	0,11	1	0,48	0,9
Сумма				5,22	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 89: 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	0,330	0,330	0,140	0,200	1,0000
Затратный подход	0,09	0,09	0,09	0,09	0,1
Сравнительный подход	0,816	0,816	0,816	0,816	0,8
Доходный подход	0,09	0,09	0,09	0,09	0,1

Рыночная стоимость определяется по следующей формуле:

$$PC = PC \text{ затрат.} * 0,1 + PC \text{ сравн.} * 0,8 + PC \text{ дох.} * 0,1$$

Таблица 90: Определение рыночной стоимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Затратный подход, руб. с НДС	Вес подхода	Сравнительный подход, руб. с НДС	Вес подхода	Доходный подход, руб. с НДС	Вес подхода	Итоговая стоимость, руб. с НДС	Итоговая стоимость, руб. с НДС (округленно, шаг на сегменте 1000 руб.)
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а	837055,84	0,1	647226,47	0,8	954772,96	0,1	696964,06	700000

14 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость права собственности на объект оценки по состоянию на 17 апреля 2018 г. составляет:

Таблица 91 Итоговая величина стоимости объекта оценки

<p>Рыночная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 223,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23 а, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 52:23:0020407:33, площадь земельного участка 615,0 кв.м., категория земель: земли наследных пунктов; разрешенное использование:для эксплуатации зданий и сооружений колледжа. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а</p>	<p>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., с НДС</p>	<p>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., без НДС</p>	<p>В том числе рыночная стоимость объекта недвижимости: земельный участок кадастровый номер: 52:23:0020407:33, площадь земельного участка 615,0 кв.м., категория земель: земли наследных пунктов; разрешенное использование:для эксплуатации зданий и сооружений колледжа. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, Богородский район, г.Богородск, ул.Свердлова, д.23а, руб. (округленно)</p>
700000,00	491000,00	416101,69	209000,00

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

- 1) Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Тазикина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с.
- 2) Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
- 3) Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000.
- 4) Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с.
- 5) Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
- 6) Методологические основы оценки стоимости имущества/ Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. -М.: Интерреклама, 2003. -688с.
- 7) Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2017г.
- 8) Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.
- 9) Справочник Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г.
- 10) 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

Приложения

Таблица 92: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа¹²²

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 – 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 – 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 – 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 – 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 – 100

Таблица 93 Градация по степени ликвидности имущества¹²³

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	Легковые транспортные средства
		Грузовые транспортные средства
		Квартиры
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	Бизнес-центры класса А, В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские (логистические) комплексы класса А,В, расположенные на центральных магистралях, вдоль направления транспортных коридоров с хорошими подъездами, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным

¹²² Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

¹²³ 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.

		<p>местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более</p>
		<p>Универсальное оборудование</p>
		<p>Самоходные машины и спецтехника</p>
<p>Ниже средней</p>	<p>Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.</p>	<p>Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;</p>
		<p>Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
		<p>Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;</p>
		<p>Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
		<p>Складские (логистические) комплексы не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;</p>
		<p>Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
		<p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;</p>
		<p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>
		<p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;</p>
		<p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>

		<p>Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Жилая загородная недвижимость</p>
		Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города
		Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту
		Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение
		Специализированное оборудование
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	<p>Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов</p> <p>Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием</p> <p>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</p> <p>Узкоспециализированное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу под конкретное предприятие</p> <p>Универсальное или специализированное оборудование, хронологический возраст которого приближается к сроку его экономической жизни.</p>

Фото объекта недвижимости, права на который оцениваются





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

(полное наименование органа государственной власти)

Листовка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2018 г. поступившего на рассмотрение 24.01.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Запись			
Лист №	Раздела Л	Всего листов раздела Л	Всего листов выписки
24.01.2018	№ 99/2018/03399821		
Кадастровый номер:		52:23:0020407:316	
Номер кадастрового квартала:		52:23:0020407	
Дата присвоения кадастрового номера:		05.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Индустриальный номер: 5411	
Адрес:	Нижегородская область, р-н Богородский, г Богородск, ул Свободная, д.23а		
Площадь, м²:	223,1		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1974		
Год завершения строительства:	1974		
Кадастровая стоимость, руб.:	2346179,97		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, и пределах которых расположена объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	52:23:0020407:714		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют		
Подготовитель выписки:	Министерство инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области		
Государственный регистратор			
Инициалы, фамилия, должность:		Инициалы, фамилия:	
М.П.		ФГИС ЕПРН	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земле		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов машинок: _____
24.01.2018 № 99/2018/63399821			
Кадстровый номер:		52:23:0020407:316	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Индивидуальная собственность
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52-52-02/019/2006-144 от 07.07.2006
3. Документы-основание:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	М.П.	ЮРИС ЕПН
-----------------------------	------	----------

Действительна в течение 6 месяцев
"5" июня 2006 г.

ВЫПИСКА № 22:409:900/2006-1791
ИЗ РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Получатель "Богородский медицинский колледж"
(Фамилия, имя, отчество физического лица или полное наименование юридического лица)

Инвентарный номер объекта капитального строительства 22:409:900:000181340
Реестровый номер объекта капитального строительства 280306:900:000181340

Объект Складское помещение
(наименование объекта капитального строительства)

В котором находится Сведения об объекте капитального строительства (составной части)
(необходимо указать)

Местоположение (адрес) объекта Богородск г. Свердлова ул., д. 23а
Выдана на предмет оформления УФРС НО Богородский отдел

Описание объекта капитального строительства и его техническое состояние

Вид и код объекта	Нежилое производственное здание (0311203)
Назначение	Складское
Фактическое использование	По назначению
Памятник архитектуры и культуры	Нет
Год ввода в эксплуатацию	1974
Общая площадь объекта, кв.м. (протяженность, м.)	223,2
Этажность	1/0
Материал стен	Кирпичные
Дата обследования	28.03.2006
Процент износа	34%

Инвентаризационная стоимость 423005 руб.

Описание части объекта капитального строительства (1)

Этаж	
Общая площадь	
Общая площадь с учетом эржий, балконов, веранд и террас	
площадь	
Количество:	

Инвентаризационная стоимость _____ руб.

Сведения о наличии или отсутствии запрещения или ареста на объект нет

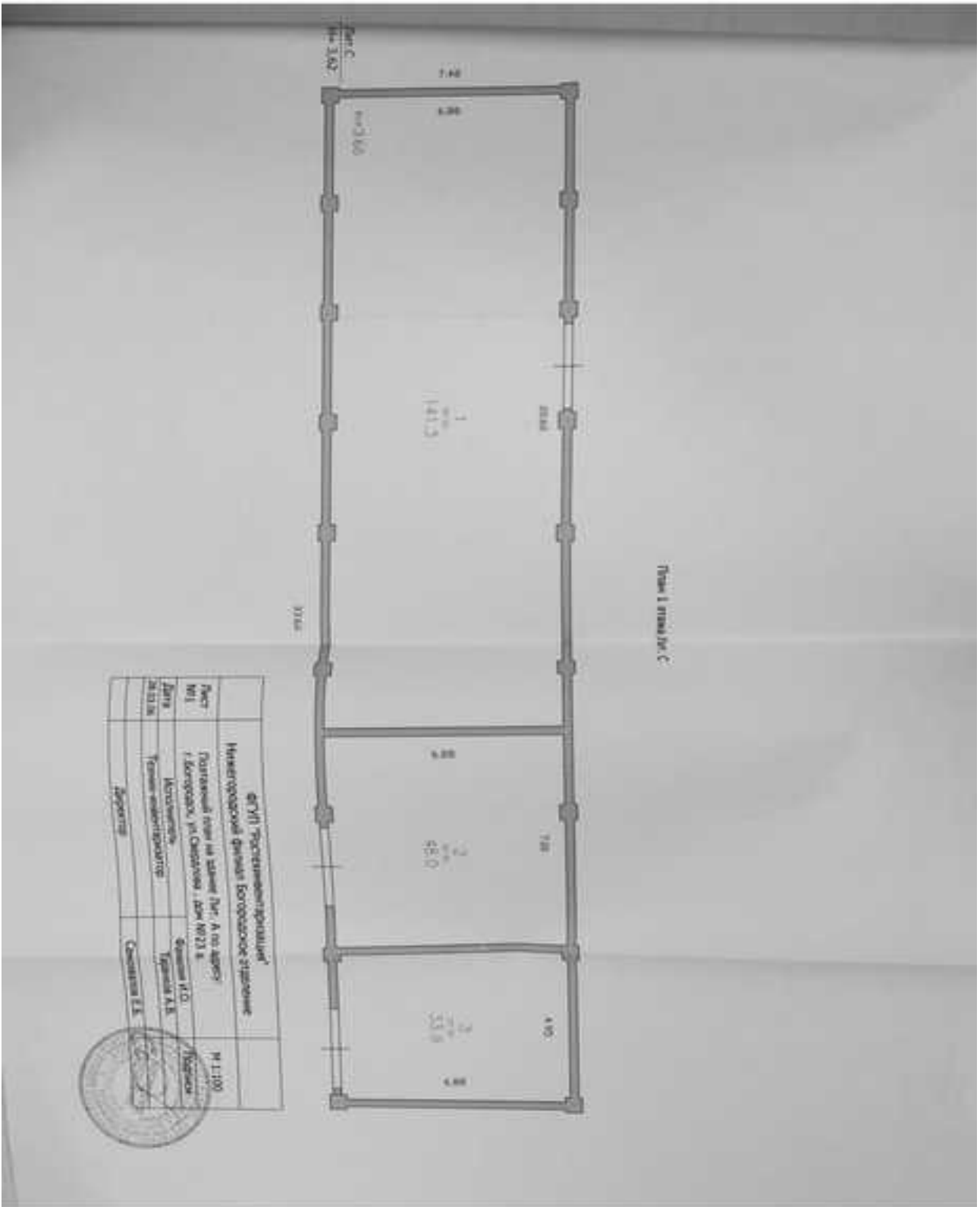
Примечание:

Реестровая запись сделана 20 марта 2006 года, порядковый № 1-524
Исполнитель: Руководитель сектора ведения архива, инженер Семанский Н. О.
(Должность, подпись, Ф.И.О.)

Приложение: планы 1 лист(ов)

Уполномоченное лицо ФГУП "Ростехинвентаризация" Начальник отделения Самохвалов Е. Б.
(Должность, подпись, Ф.И.О.)

22 004 032878 МП



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 23.01.2018№ 52/128/04/2018-9038

На основании запроса от 22.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.01.2018 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	52:23:0020407:33
наименование объекта:	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ КОЛЛЕДЖА
площадь объекта:	615 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Богородск, ул. Свердлова, уч. 23а
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ - СУБЪЕКТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 52-52-02/030/2007-118 от 07.07.2007
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Министерство инвестиций

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

Бутыгина Л. А.

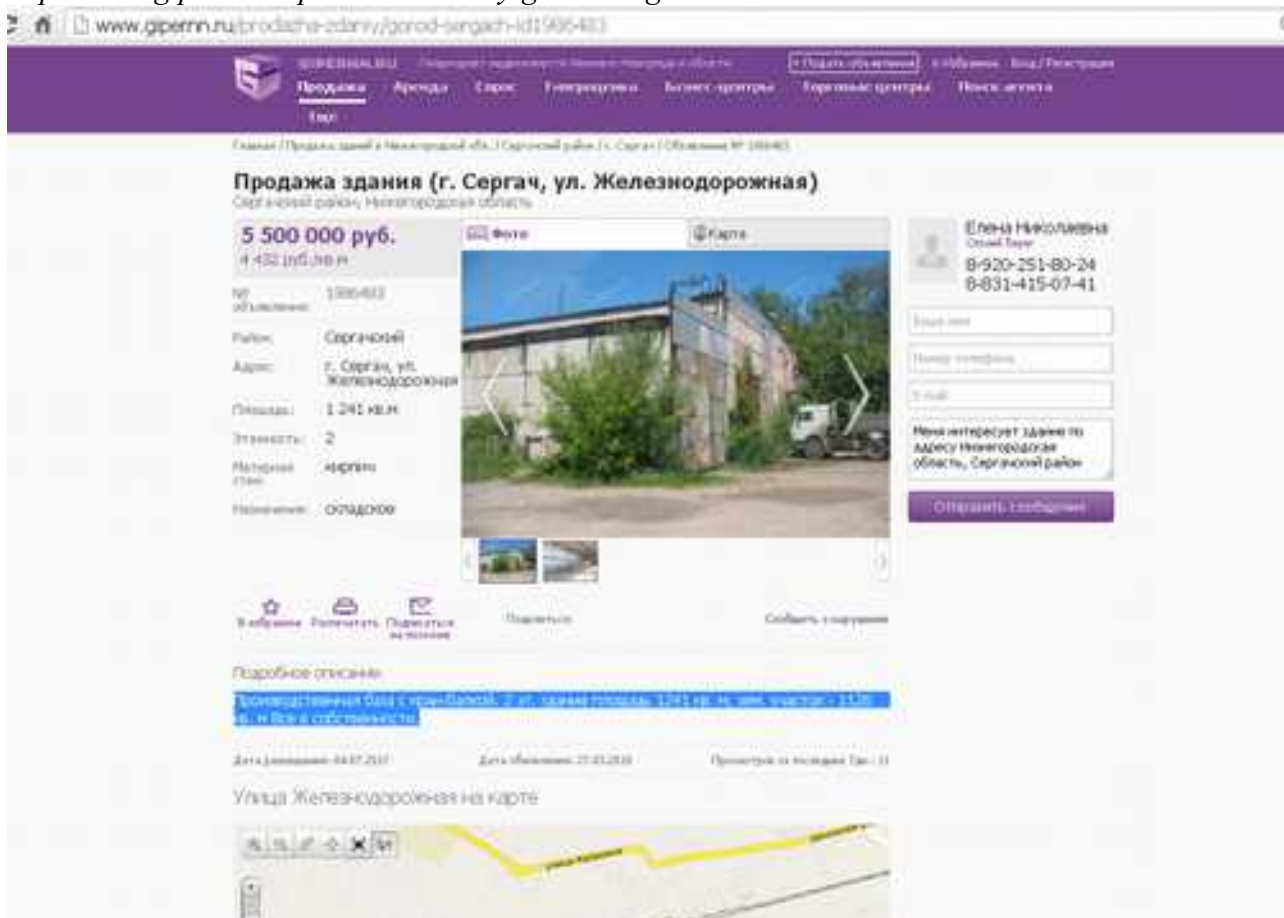


Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов

Сравнительный подход

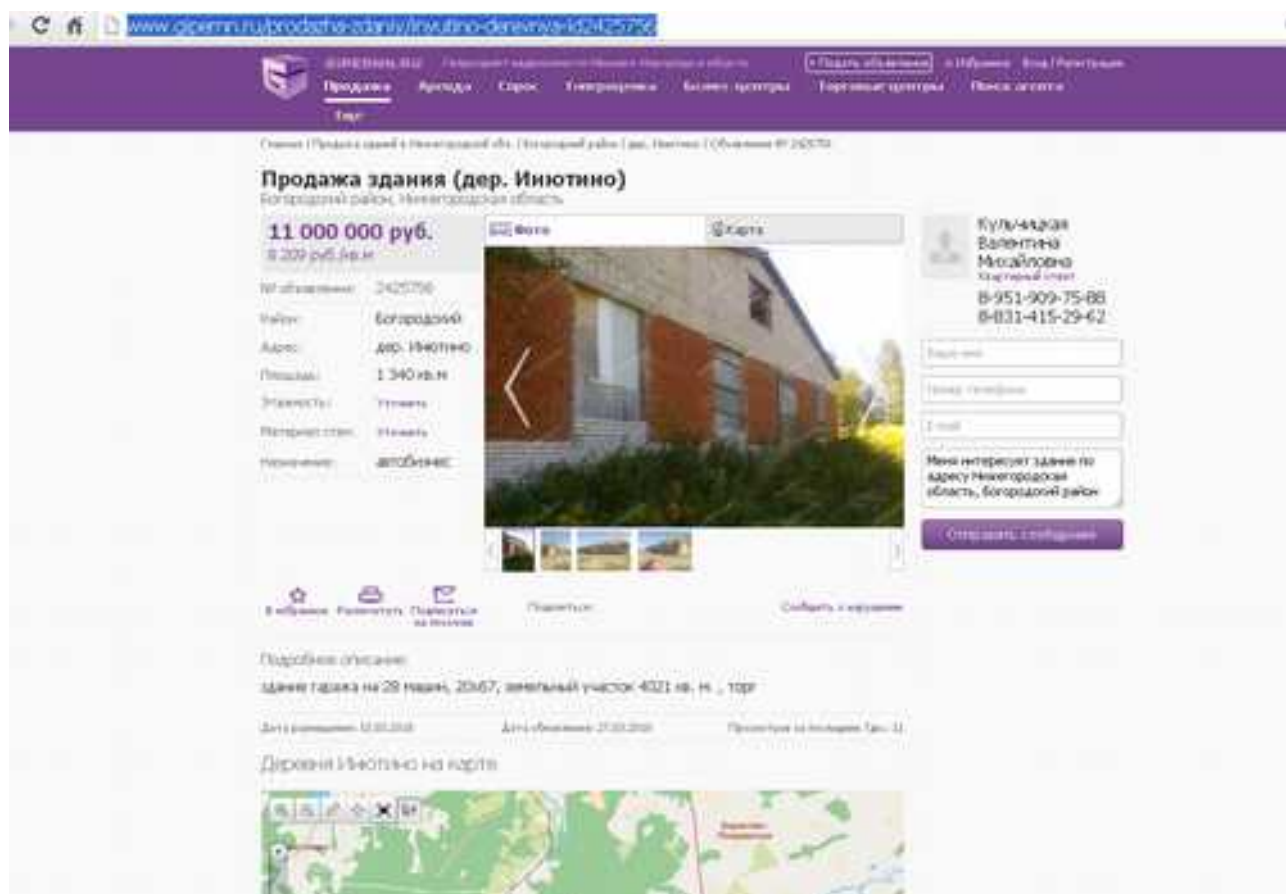
Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-sergach-id1986483>



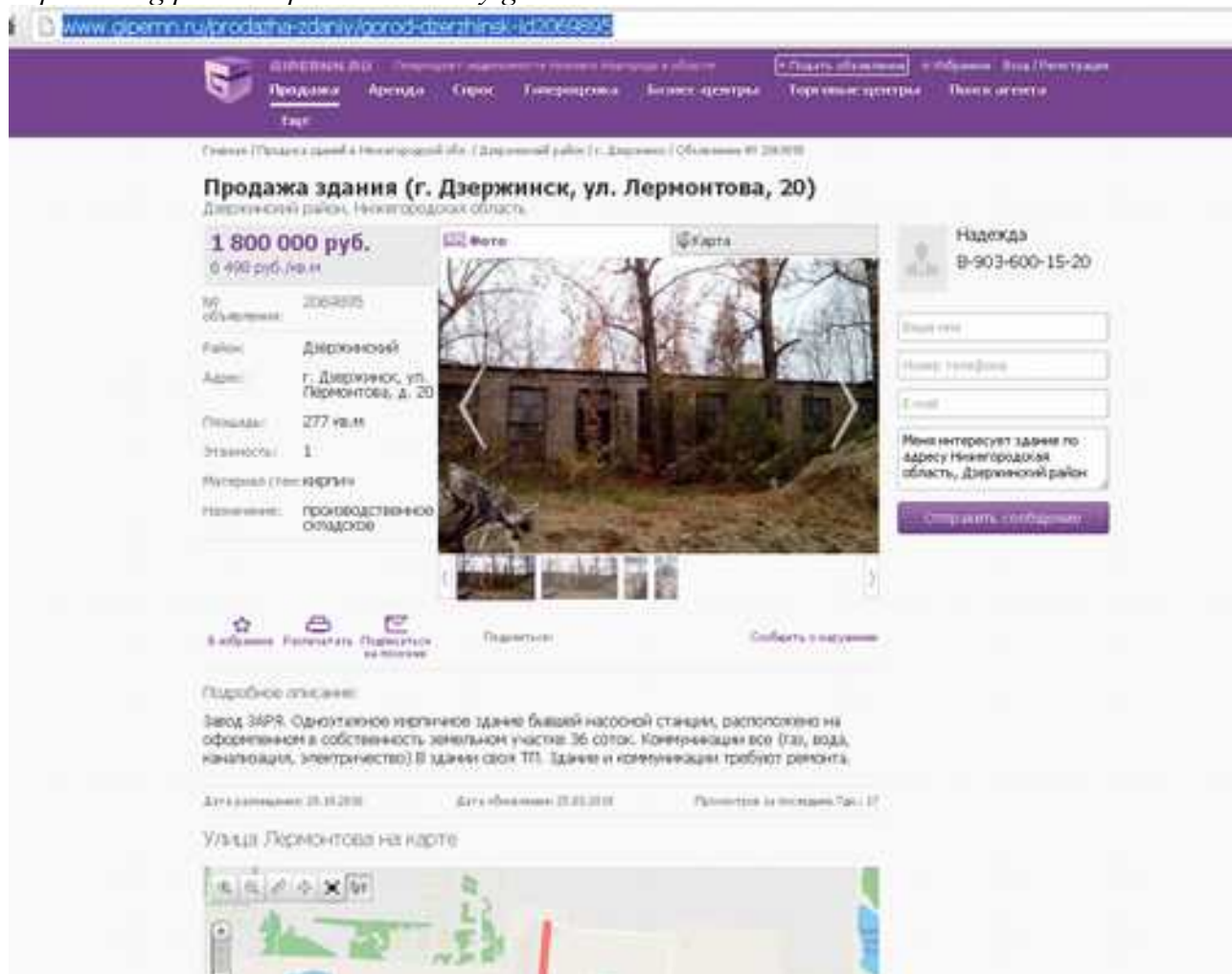
Объект-аналог №2

http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/inyutino-derevnya-id2425756



Объект-аналог №3

http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-id2069895



Объект-аналог №4

<http://www.monolitestate.com/commercial/id557618.html>

The screenshot shows a real estate listing for a warehouse in Kstovo. The page layout includes a navigation bar at the top with categories: 'Жилая недвижимость в черте города', 'Загородная недвижимость', 'Коммерческая недвижимость', and 'Новостройки'. Below the navigation is a search bar and a list of filters. The main content area features a yellow header 'Информация об объекте' and a price tag of '12 000 000 р.' with a sub-link 'Предложить свою цену'. A table provides details: 'Общая информация', 'Цена за м²: 9077 р.', 'Этаж: 1/1', 'Общая площадь: 1322 м²', 'Лифт', 'Газ', and 'Парковка'. The agent's name 'Елена Ивановна Петрова' and phone number '720242950' are listed. A large photo shows the interior of a spacious warehouse with a concrete floor, metal beams, and a staircase. Below the main photo are two smaller thumbnail images. The 'Описание' section contains the following text: 'Отдельно стоящее здание склада-производства 1322 кв.м. в Кстово-ой промышленной зоне, высота 11 м, кран Бата 42 тн, 300 квт, полы бетонные, Бетон, 2 входа под фуры, офисная часть 100 кв.м. Земельный участок 1430 кв.м. в собственности. Коммунальные услуги, электросеть 350 квт, канализация-напольная, газ-в 50 м. Номер объекта: #557618/01/013'.

Доходный подход

Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/zolino-selo-id2294442>

100 000 руб./мес.
269 руб./кв.м

№ объявления: 2294442

Район: Володарский

Адрес: с. Золно, Золнинское шоссе

Площадь: 372 кв.м

Этаж / этажность: 1/1

Высота помещений: 11 м

Отдельный вход: есть

Назначение: производственное другое

Моя история просмотров по адресу: Нижегородская область, Введенский район

Отправить сообщение

В избранное | Вызвать | Подписаться на показы | Планировки | Сообщить о нарушении

Подробное описание:

Сдам в аренду цех обработки оцинкованного бревна 372 кв. м, Володарский р-н, южнее с. Золно

1. Общая площадь 372 кв. м.
2. Стены: кирпич
3. Год строительства 2005, износ здания 7%
4. Фундамент железобетонный, полы бетонные, кровля рулонная
5. Высота здания 11 м
6. Электричество: 150 кВт (рядом ТП со свободными мощностями)
7. Ворота 4 м
8. Септик, овражки
9. Здание не отапливается, есть котельная на опенке
10. Земельный участок 0, 3 - 0, 4 Га (отмечается по запросу покупателя), огорожен забором.
11. Здание укомплектовано лентой по обработке, распиловке оцинкованного бревна.

Станок:

1. Оцинкованно-фермерный "Шервуд ОФ-32Ц", 2014 г., 3000, мощность 66: 1 кВт (2шт.)
2. Торцовый для поперечной распиловки "ЦПА32", 2014 г., 3000, мощность 9 кВт(2 шт.)

Всё оборудование в отличном состоянии.

Удобное расположение, в 1 км от трассы М-7, напротив села Золнинское, в 50 км от Н. Новгорода.

Цена: 100 000 руб./мес

Торг уместен

Дата размещения: 21.07.2017 Дата обновления: 26.05.2019 Просмотров: 2450 Цена: 100 000 руб./мес

Объект-аналог №2

http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/rabochiy-poselok-bolshoe-kozino-id2216915

www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/rabochiy-poselok-bolshoe-kozino-id2216915

ДИРЕКЦИЯ ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ» Специализированная компания по поиску недвижимости в области: [Головная организация](#) | [Имущество](#) | [Ввод в эксплуатацию](#)

[Поиск](#) | [Аренда](#) | [Грант](#) | [Гипермаркет](#) | [Бизнес-центры](#) | [Торговые центры](#) | [Панель администратора](#)

Головка / Аренда помещений в Нижегородской обл. Г. Балашихинский район / р.п. Большое Козино / Область Нижегородская № 2216915

Аренда помещения (р. п. Большое Козино, Космонавтов улица, 2)

Балашихинский район, Нижегородская область

15 300 руб./мес.
100 руб./кв.м

№ объявления: 2216915

Район: Балашихинский

Адрес: р.п. Большое Козино, ул. Космонавтов, д. 2

Площадь: 153 кв.м

Этаж / этажность: 1/1

Высота помещения: 5 м

Отдельный вход: Есть

Назначение: производственное складское

Фото | **Карта**

Дмитрий
8-960-166-72-40

Еще нет
Номер телефона
E-mail

Меня интересует помещение по адресу Нижегородская область, Балашихинский район, ул.

[Отправить сообщение](#)

[В избранное](#) | [Распечатать](#) | [Подписаться на письма](#) | [Попытка](#) | [Сообщить о нарушении](#)

Подробнее об объекте:

Сдается неотапливаемое помещение 153 кв. м, под оклад. Огороженная охраняемая территория. Стоимость аренды - 100 руб./кв. м, дополнительно оплачивается - электроэнергия по счетчику (без ограничений). Производственно-складской комплекс расположен в рабочем поселке Большое Козино. Поселок располагается между г. Балашиха и г. Нижний Новгород. Расстояние от центра Советского района г. Нижнего Новгорода до объекта составляет 14 км. Т. Большая парковка. Собственная газовая котельная (есть возможность подключения помещения к газовому отоплению). В аренду предоставляются и другие помещения преимущественно под производство и олады.

Интернет: нет

Телефон: нет

Интернет: нет

Мебель: нет

Дата размещения: 04.04.2017 | Дата обновления: 05.07.2018 | Просмотров: 26 | Показы: 26

Объект-аналог №3

<http://www.monolitestate.com/commercial/id540568.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website www.monolitestate.com/commercial/id540568.html. The page features a navigation bar with categories: 'Имущество в черте города', 'Загородная недвижимость', 'Коммерческая недвижимость', and 'Новостройки'. The main listing is for a warehouse in Kstovo, located at '1 Мая ул, 55.11.2017, общая площадь: 200'. The price is listed as 180 500 p. with a prompt to 'Предложить свою цену'. The listing includes a table of details, a photo of the interior, and a description.

Общая информация	
Цена за м ²	200 р.
Этаж	1/1
Общая площадь	222 м ²
Лифт	
Газ	
Парковка	

Ирина Валерьевна Катина
23103900661
Звонить агенту

Закладки
VK, Facebook, Instagram, Odnoklassniki, YouTube

Кстово, 1 Мая ул
55.11.2017, общая площадь: 200
№ 540568

180 500 р.
Предложить свою цену

Общая информация

Цена за м ²	200 р.
Этаж	1/1
Общая площадь	222 м ²
Лифт	
Газ	
Парковка	

Ирина Валерьевна Катина
23103900661
Звонить агенту

Закладки
VK, Facebook, Instagram, Odnoklassniki, YouTube

Описание
Аренда отопленного склада в Кстово ул 1го Мая. 1й этаж 366 кв м высота потолка 3,8 м по 200 р/кв м + антресоль 356 кв м (высота потолка 4м) бетон. Общая площадь 722 кв м. На охраняемой территории. Дополнительно оплачиваются коммунальные (№2080) номер объекта: #5405681813

Объект-аналог №4

<http://www.gipernn.ru/arenda-imuschestvennyh-kompleksov/pavlovo-gorod-id2435693>

Аренда имущества (г. Павлово)
Павловский район, Нижегородская область

45 000 руб./мес.

№ объявления: 2435693

Район: Павловский

Адрес: г. Павлово, ул. Коммунистическая

Количество зданий: 1

Площадь земельного участка: 0,04 га

Объем площади зданий: 306 кв.м

Почтовый индекс: 606005/606440

Светлана
8-906-352-41-27

Имя и фамилия
Имя телефона
E-mail

Меня интересует имуществом комплекс по адресу Нижегородская область, Павловский район

Ул. Коммунистическая на карте

Подробнее об объекте:
Сдается в аренду производственный комплекс общей площадью 306 метров. Производственные площади -216 метров (из них 126 метров с высотой потолка 6 метров и 90 метров с высотой потолка 3 метра). На втором этаже находится офисно-бытовые помещения (сантех, раздевалка, кабинеты) площадью 90 - метров. Собственная котельная, все коммуникации, интернет, телефон, и метро г. Павлово в районе завода "Титаногригат". Эл. мощность более 30 кВт. Кран-балка.

электричество вода газ
есть есть есть

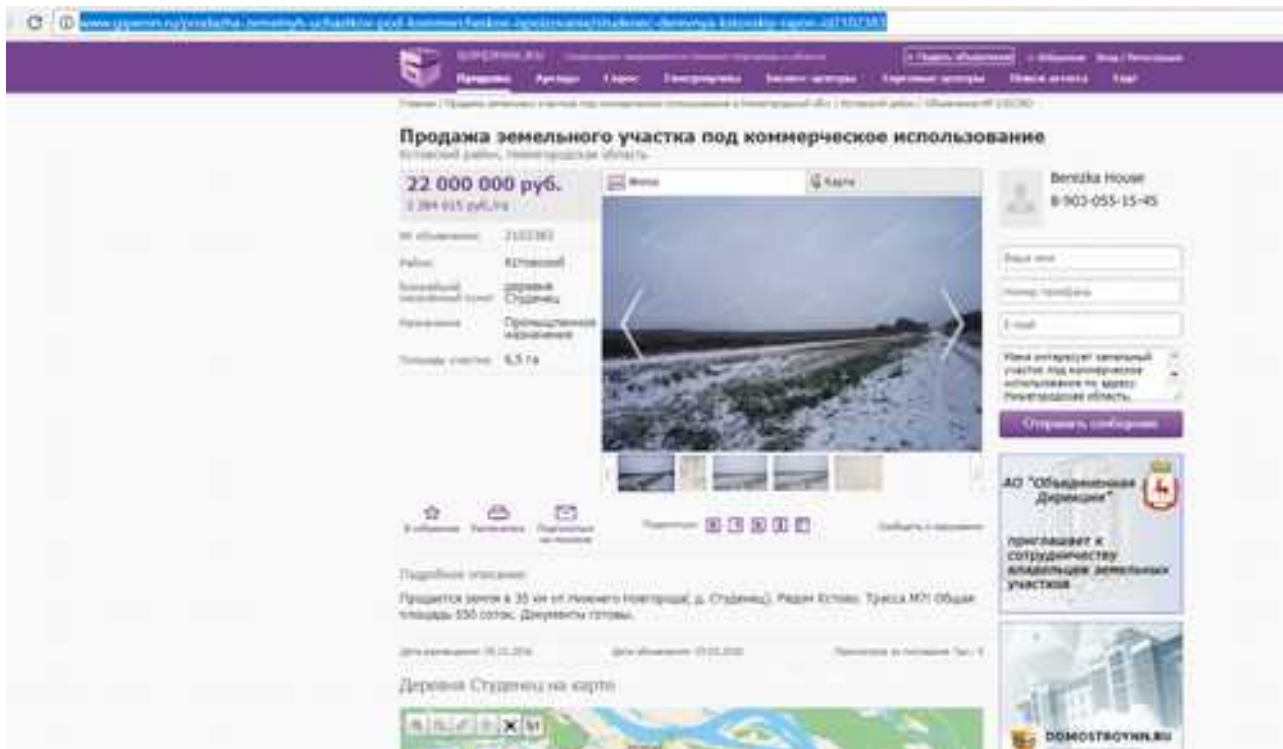
канализация горячий воздух
есть да

Дата размещения: 25.02.2018 Дата объявления: 25.02.2018 Просмотреть статистику

Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов для земельного участка

Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/studenec-derevnya-kstovskiy-rayon-id2102383>



Объект-аналог №2

https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23465249&lotId=23465524&prevPageN=1

https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23465249&lotId=23465524&prevPageN=1

Типы

- Все
- Владельцы земельных участков
- Владельцы земельных участков
- Владельцы земельных участков
- Специализированные
- Земельный
- Промышленный
- Другой

Автоматический контроль

- Проверка наличия объектов
- Проверка принадлежности объектов
- Проверка принадлежности объектов

Основная информация

- Проверка информации об объекте
- Проверка информации об объекте

Справочная информация

- Справочная информация
- Справочная информация
- Справочная информация
- Справочная информация

Дата и время публикации извещения: 14.09.2017 16:11

Дата и время окончания приема заявок: 16.09.2017 16:00

Объект извещения: [наименование] | Документы оферты: [наименование]

Статус лота: Отменено/упорядочено

Дата отмены: 16.09.2017

Причина отмены: Приказ администрации Тенковского района Невельского района от 16.09.2017 года № 5-1.0117 на постановление №82 от 14.09.2017 года №01/О/07 отменены условия аукциона по продаже земельных участков: находящихся в муниципальной собственности

Тип лота: Продажа

Вид собственности: Недоделанность

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: производственная деятельность

Наименование земельного участка: Земельный участок в границах территории

Кадстровый номер: 62-02-000000-032

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вед. разрешенное использование: Производственная деятельность

Страна размещения: РОССИЯ

Муниципальность: Невельский р-н, Тенковский р-н, Тенковский ул., д.Горка ул.

Детальное описание: Муниципальный район, Тенковский район, р.л.Тенковский, улица И.Горка, площадью в 100 метров кв. для №82/17 на направлении на север-восток

Состояние на карту: [карта]

Площадь: 3.08 квадратный метр

Площадь м²: 3.108

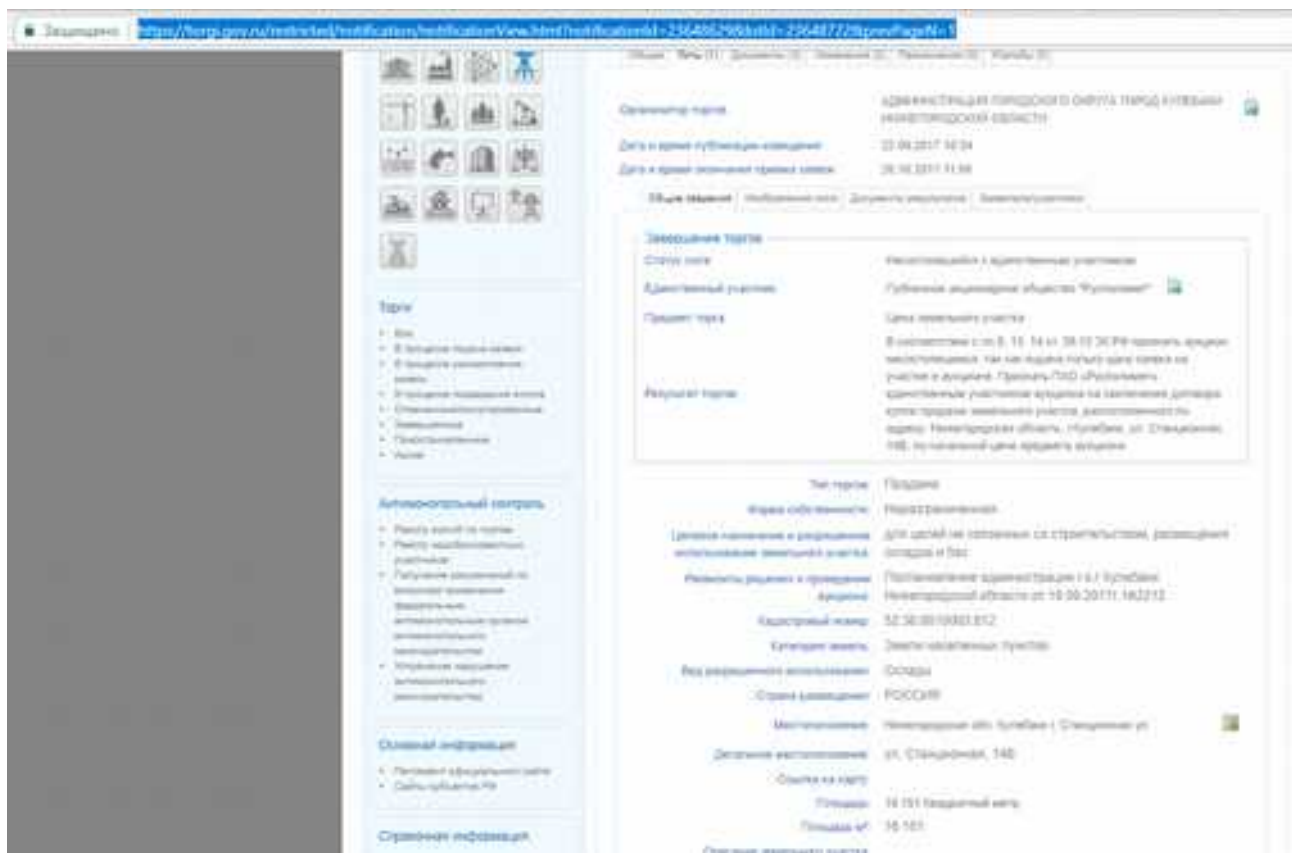
Описание земельного участка: В соответствии с изложенным

Параметры размещения: [наименование]

Полное наименование земельного участка: [наименование]

Объект-аналог №3

https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23648629&lotId=23648722&prevPageN=1



Аналоги для расчета коэффициента капитализации для производственно-складской недвижимости

Объекты-аналоги, подобранные для определения коэффициента капитализации (производственно-складская недвижимость)

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

The screenshot shows a real estate listing on the website gipernn.ru. The listing is for a production warehouse located in Dzerzhinsk, Dzerzhinskaya Square, 5. The price is listed as 1,500,000 rubles, with a price per square meter of 7,653 rubles. The area is 196 sq.m. The listing includes a photo of the building, a map, and contact information for the agent. The detailed description mentions a separate entrance, a parking lot, and a height of more than 3 meters. The listing was published on 14.02.2018.

(831) 220-14-07

Продажа помещения (г. Дзержинск, Дзержинского площадь, 5)
Дзержинский район, Нижегородская область

1 500 000 руб.
7 653 руб./кв.м

ИП объявление: 1745130

Район: Дзержинский
Адрес: г. Дзержинск, Дзержинского площадь, д. 5
Площадь: 196 кв.м
Этаж / этажности: цоколь/4
Высота помещений: 3 м

Особый вид вст: офисное, производственное, складское, услуги, спорт

В избранном | Поделиться | Подписать на новости

Поделись: [Social media icons]

Соблюдать конфиденциальность

Подробнее описание:
Продаю помещение площадью 196кв2 на площади Дзержинского, дом 5, отдельный вход со двора, часть нежилого административного 4-х этажного здания, западный выход, стоянка парковочная, высота потолков более 3 метров. За 1,5 млн. руб. От хозяина. Аренда 30000 руб./мес.

Дата размещения: 14.02.2018 | Дата обновления: 25.02.2017 | Прямые звонки по номеру 831-7

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-bor-id1897059>

Продажа здания (г. Бор)
Борский район, Нижегородская область

5 500 000 руб.
9 910 руб./кв.м

№ объявления: 1897059
Район: Борский
Адрес: г. Бор
Площадь: 555 кв.м
Этажность: II
Материал стен: металлический
Назначение: торговое, складское, складское, автобизнес

Детальное описание:
Продаю в г.Бор, п.Николодово нежилое здание – склад 555 кв.м., земельный участок – 3789 кв.м. земли населенных пунктов, разрешенное использование – для производственных нужд. Пол бетон. Возможно провести отопление. Электричество 20 кВт. Возможна аренда.

Дата размещения: 08.06.2018 Дата обновления: 26.02.2019 Прогноз на основе 100, 12

Андрей
8-930-704-13-33

Меня интересует здание по адресу Нижегородская область, Борский район

Отправить сообщение

ГАЗ
ПРОДАЖА

ГАЗ

<http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/gorod-bor-id1897061>

Аренда здания (г. Бор)
Борский район, Нижегородская область

55 500 руб./мес.
100 руб./кв.м

№ объявления: 1897061
Район: Борский
Адрес: г. Бор
Площадь: 555 кв.м
Этажность: II
Материал стен: металлический
Назначение: торговое, производственное, складское, автобизнес

Детальное описание:
Сдаю в аренду в г.Бор, п.Николодово нежилое здание – склад 555 кв.м., земельный участок – 3789 кв.м. земли населенных пунктов, разрешенное использование – для производственных нужд. Пол бетон. Возможно провести отопление. Электричество 20 кВт. Возможна продажа.

Дата размещения: 08.06.2018 Дата обновления: 25.02.2019 Прогноз на основе 100, 1

Андрей
8-930-704-13-33

Меня интересует здание по адресу Нижегородская область, Борский район

Отправить сообщение

ГАЗ
Лучшие предложения от собственника
295-87-28

ГАЗ

https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_250_m_799362722

Наданный | https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_250_m_799362722

Складское помещение, 250 м²

№ 799362722, размещено 15 февраля в 09:19. → 1000 → 0

900 000 ₽

Показать телефон
8 903 500 00 00

Наличие: Показать, чтобы перейти в профиль

История: 2 отзыва, 1 оценка
Подписки: 0
19 апреля 2019

Адрес: Нижегородская область, Кстово, д. Новокосовское, ул. Глибова



Склад в ИЖ. Не плати за пульты!

Продажа Занчик 4000кг. МД-Восток

Масловский Михаил, Евгений
Занчик 4000кг. МД-Восток
Собственность 84 000 0000

Адрес и телефон

Склад временного хранения в ИЖ



Площадь: 250 м², 1 этаж, здание: И

Адрес: Нижегородская область, [Кстово, д. Новокосовское, ул. Глибова](#)

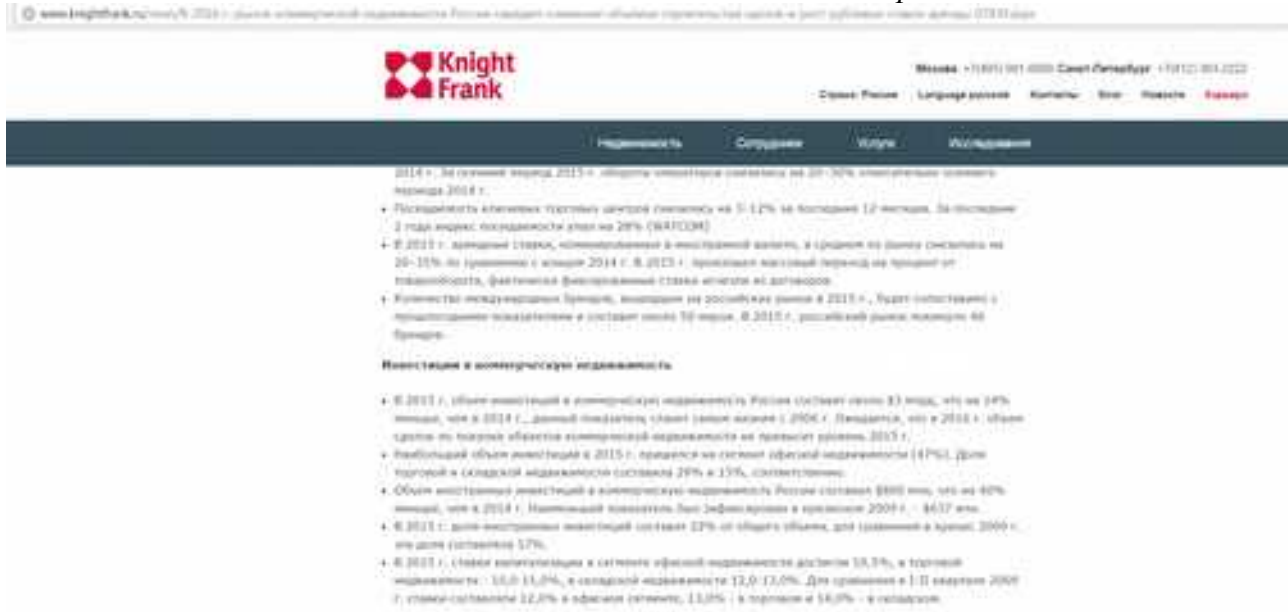
Посмотреть карту

ПРОДАЮ в Новокосово (6 км от Кстова) отдельно стоящее кирпичное складское помещение (возможно использование под производство) с наружными размерами 6х25 м. 1 этаж- 125 кв.м. две двусторонних ворот (в данный момент помещение разделено пополам ДСП перегородкой) склада для погрузо-разгрузочных работ высота помещения 3,4 м, сухой подвал- 125 кв.м с отдельным входом с улицы и возможностью сделать второй выходы высота 2,4 м пол-бетон. Помещение без отопления и водопровода. Имеется собственный пункт электроснабжения в 5-6 кВт. Проведена санитарная очистка территории. Хороший и удобный подъезд. Земля под складом в собственности.

Возможен ДОГОВОР АРЕНДЫ - 35 тыс в месяц.

Возможен ОДНОВРЕМЕННАЯ ПРОДАЖА кв. 125 кв.м (1 этаж и подвальный этаж) с кадастра и земельного участка в ДОЛГЕВКУ СОБСТВЕННОСТИ. Цена оговаривается.

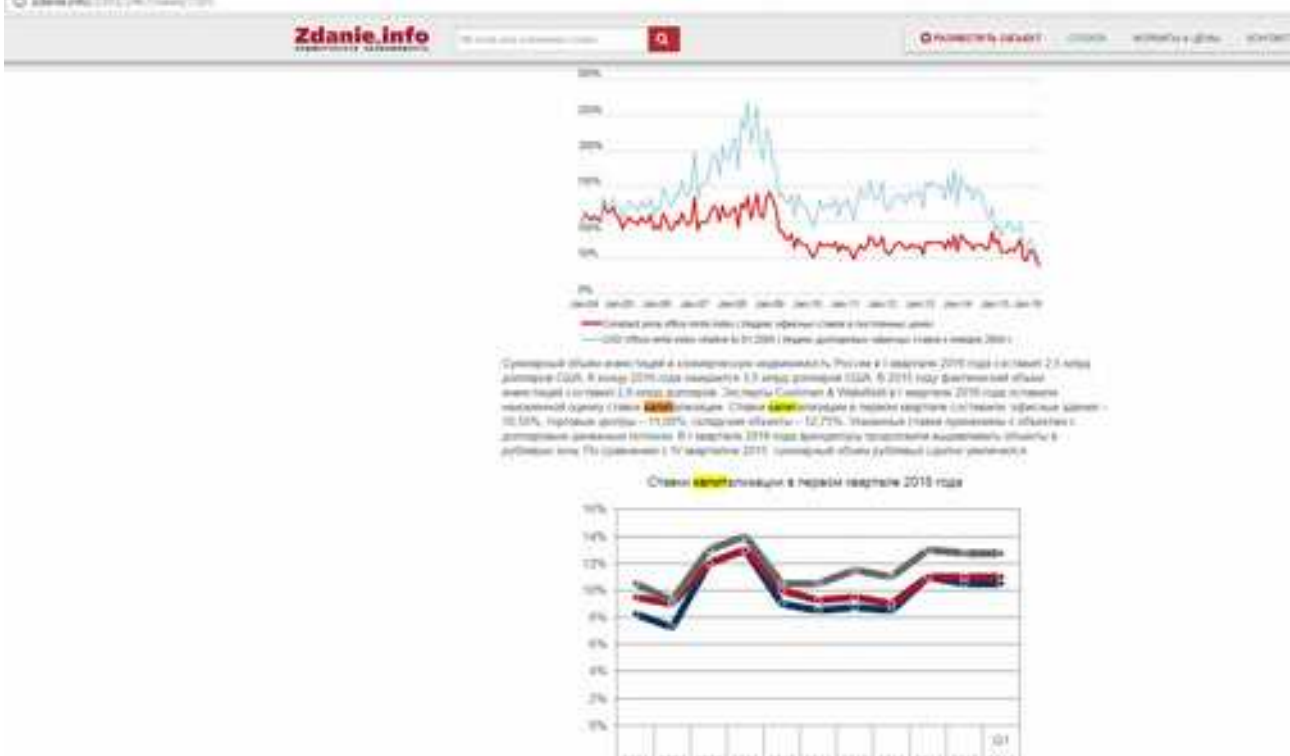
<http://www.knightfrank.ru/news/%D0%92-2016-%D0%B3.-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8-%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D0%B5%D1%82-%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BE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



РЫНКИ КАПИТАЛА

Информация об инвестиционном рынке в сегменте офисных зданий и торговых центров в Москве и Московской области, подготовленная в 2017 году с целью предоставления информации о состоянии рынка.



ФАКТИЧЕСКИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ REALM

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

ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

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

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРАЙМ-СЕКТОРЕ

ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ	10,50%	↓	С 2017 г. компания Cushman & Wakefield при расчете инвестиционных данных Real Capital Analytics, в связи с чем возможно различие данных за тот же период из Бюро национальной статистики Республики Беларусь и международных баз данных в России и Великобритании.
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ	11,00%	↓	
СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ	12,75%	↓	

Прочая информация

Материалы справочной литературы
http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_00155217.htm

The screenshot shows a technical website with a header for 'УПВС' and several navigation menus. The main content area contains two tables and descriptive text.

Text above Table 91:
 По графикам "А" и "Б" — фундаменты бутовые, стены подвалов из бутового камня, стены и дуги из кирпичей.
 По графикам "В" и "Г" — фундаменты — железобетонные, стены подвалов из бетона, стены здания — из пустотелого кирпича по каркасу из кирпича или стены подвала из бетона.
 Облицовка всех видов зданий — облицовочный кирпич (размеры 250х120х65 мм), 1 — облицовка фасадов и перегородки, 2 — облицовка цоколей, 3 — облицовка вентилируемых фасадов, 4 — облицовка ступенчатых фасадов, 5 — облицовка ступенчатых фасадов, 6 — облицовка ступенчатых фасадов, 7 — облицовка ступенчатых фасадов, 8 — облицовка ступенчатых фасадов, 9 — облицовка ступенчатых фасадов.

Table 91: Коэффициенты теплопроводности λ, Вт/м·К, для стен, в руб.

Параметрическая группа	Стены					
	Кирпичные		Древесные		Видовые (каменные)	
	с облицовкой	без облицовки	с облицовкой	без облицовки	с облицовкой	без облицовки
1	0,1	0,8	0,2	0,1	0,6	0,1
2	0,2	0,3	0,4	0,6	0,9	0,2
3	0,1	0,1	0,7	0,1	0,7	0,2
4	0,7	0,8	0,8	0,8	0,4	0,5
5	0,6	0,6	0,5	0,4	0,5	0,4
6	1,0	0,8	1,0	0,2	0,4	0,2
7	1,4	0,4	1,0	0,1	1,0	0,1
8	1,0	0,6	1,0	0,2	1,0	0,1
9	1,0	0,8	1,0	0,2	1,0	0,1

Table 92: Коэффициент теплопроводности λ, Вт/м·К, для перегородок, в руб.

Вид перегородки	Виды перегородок					
	с облицовкой	без облицовки	с облицовкой	без облицовки	с облицовкой	без облицовки
Фундаменты	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Стены и перегородки	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Перегородки	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Кирпич	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Бетон	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Панель	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Внутренние перегородки	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Облицовочные	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Прочие работы	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Итого	1,0					

<http://docs.cntd.ru/document/9035208>

**Об утверждении индексов изменения сметной стоимости
строительно-монтажных работ и территориальных
коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных
расчетов (сводных смет) строек**

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ СССР ПО ДЕЛАМ
СТРОИТЕЛЬСТВА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 11 мая 1983 года N 94

**Об утверждении индексов изменения сметной стоимости
строительно-монтажных работ и территориальных
коэффициентов к ним для пересчета сводных
сметных расчетов (сводных смет) строек**

Во исполнение Постановления Совета Министров СССР от 4 января 1981 г. N 5 "О переходе на новые сметные нормы и цены в строительстве" Государственный комитет СССР по делам строительства постановляет:

1. Утвердить разработанные министерствами и ведомствами, рассмотренные НИИЭС и Госгражданстроем и представленные Отделом сметных норм и ценообразования в строительстве Госстроя СССР индексы изменения сметной стоимости строительно-

Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и направлений в составе отраслей	Индекс: для условий базис- ного района	Индекс: с уче- том терри- тори- альных коэффи- циентов
1	2	3

docs.cntd.ru/document/9035208

берегоукрепительные и гидротехнические работы	1,16	
промышленные предприятия	1,18	
профессионально-технические училища	1,18	
санитарная очистка городов	1,19	
МЕТРОПОЛИТЕН	1,20	1,19
НАРОДНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ	1,17	1,195
общеобразовательные школы	1,17	
дошкольные учреждения	1,18	
внешкольные учреждения	1,18	
высшие учебные заведения	1,18	
средние специальные учебные заведения	1,17	
ПУУ	1,17	
КУЛЬТУРА (без полиграфической промышленности)	1,17	1,195
кинотеатры	1,18	
клубы и дома культуры	1,19	
районные дома культуры	1,19	
радиовещание и телевидение	1,16	
библиотеки	1,18	
театры	1,18	
НАУКА	1,18	1,17
ЗДРАВООХРАНЕНИЕ, ФИЗИЧЕСКАЯ КУЛЬТУРА И		
СОЦИАЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ	1,17	1,19
больницы и поликлиники	1,18	
санатории, пансионаты, дома отдыха, туристские		
базы	1,16	
научно-исследовательские учреждения	1,18	
высшие и средние медицинские учебные заведения	1,18	
ПРОЧИЕ ОТРАСЛИ ХОЗЯЙСТВА СОВЕТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ	1,17	1,19
ДРУГИЕ МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА, НЕ ВХОДЯЩИЕ В		
СОСТАВ ОТРАСЛИ	1,18	1,20

работ по ...

Приложение N 2
к Постановлению Госстроя СССР
от 11 мая 1983 года N 94

Территориальные коэффициенты к индексам,
установленным по отраслям народного хозяйства,
отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей,
учитывающие особенности изменения сметной стоимости
строительно-монтажных работ по областям, краям,
автономным республикам, союзным республикам,
не имеющим областного деления

I. Области, края, автономные республики, союзные республики, не
имеющие областного деления, в границах ЕРЕР-84

docs.cntd.ru/document/9035208

г. Москва *)	0,92
Московская область	1,00
Орловская область	1,00
Рязанская область	1,02
Смоленская область	1,04
Тульская область	1,01
Ярославская область	1,02
Волго-Вятский экономический район	
Марийская АССР	1,07
Мордовская АССР	1,01
Чувашская АССР	1,00
Горьковская область	1,04
Кировская область	1,06
Предолский экономический район	
Башкирская АССР	1,02

<http://rosrest.com/wp-content/uploads/2018/02/%D0%9F%D0%B8%D1%81%D1%8C%D0%BC%D0%BE-%D0%9A%D0%BE%D0%BE-%D1%80%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0-%D0%BF%D0%BE-%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%BE-%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8E-%D0%B8-%D1%81%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D1%83-%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8E-%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%B5-%D0%BE%D1%82-12-%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8F-2018.pdf>

Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 января 2018 г. № КЦ/2018-011а
 "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на январь 2018 года"

- В целях ориентировки участников инвестиционно-строительного процесса в строительстве на территории Российской Федерации, Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве устанавливает на ЯНВАРЬ 2018 года индексы изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (Приложение).
- Индексы (в зависимости от использованной сметно-нормативной Базы) применяются:
 - к сметной стоимости на 01.01.2009 г., определенной по новым Федеральным единым базам (ФЕР-2009, ФЕРм-2009, ФЕРр-2009 и ФЕРп-2009) - строка 1;
 - к сметной стоимости 1994 года - для объектов, имеющих утвержденную сметную документацию в ценах 1994 года, составленную по местным сборникам ЕТЕР-84 и БТЕР-87 - строка 2.
- Территориальные индексы предназначены для составления инвесторских смет, формирования предельных между заказчиком и подрядчиком в ценах строительства, планирования и укрупненного расчета инвестиций на весь комплекс работ, а также для расчетов между заказчиком и подрядчиком по всему комплексу работ в соответствии с условиями заключенных договоров (контрактов).
- Для более точного определения сметной стоимости и уровня цен на строительную продукцию в конкретном регионе рекомендуется использовать индексы показателя, формируемые на местах органами, ответственными за ценообразование в строительстве.
- Расчеты за выполненные работы рекомендуется проводить с применением индексов в отдельных элементах прямых затрат (таблицы 3, 4 и 5) в стоимости соответствующих видов работ в последующем множением накладных расходов и сметной прибыли по текущим нормативам. Такой метод расчета рекомендуется как основной вариант, обеспечивающий правильную отработку структуры затрат по конкретному объекту строительства и видам (комплексам) работ.
- Координационным центром выпускаются индексы пересчета сметной стоимости строительства в базисные цены 1994 (для местных ЕТЕР-84 и БТЕР-87) и 2009 г. (для ФЕР-2009 и местных ТЕР-2009), дифференцированные по видам строительства, объектам, видам и комплексам строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ.

Генеральный директор Центра П.В. Горюнов

№	Область/Федеральный округ	Индекс	Индекс	Индекс
42	Ростовская область	21,163	11,217	7,035 10,261
		362,60	261,83	166,82 222,62
IV	Приволжский федеральный округ, в среднем	22,606	12,059	6,943 10,519
		340,40	265,57	180*6 206,63
43	Республика Башкортостан	22,606	13,741	7,035 10,707
		355,20	265,57	180,46 208,88
44	Республика Марий Эл	23,567	10,236	6,395 10,144
		310,80	249,31	172,78 195,25
45	Республика Мордовия	22,606	13,461	6,852 10,544
		329,30	254,73	168,94 195,40
46	Республика Татарстан (Татарстан)	23,567	12,620	6,030 10,023
		347,80	238,47	159,34 189,86
47	Удмуртская Республика	24,770	10,376	7,400 11,166
		321,90	235,76	167,02 191,71
48	Чувашская Республика-Чуваш республики	21,163	10,516	5,847 9,282
		325,60	260,15	176,62 201,09
49	Кировская область	25,972	12,900	7,309 11,496
		362,60	260,15	170,88 202,26
50	Нижегородская область	24,770	14,302	8,405 12,225
		336,70	270,99	180,46 206,37

Выборка из справочника Оценщика недвижимости:



2.1. Процент незагрузки на активном рынке

2.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента незагрузки при слате в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-офисные объекты	13,7%	13,0%- 14,4%
2. Специализированные высококлассные офисные объекты	13,1%	12,4% - 13,8%
3. Объекты, предназначенные для производственного назначения	13,9%	13,2% - 14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,9% - 20,5%
5. Объекты производственного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,6%	12,0% - 13,3%

Границы расширенного интервала значений процента незагрузки при слате в аренду

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-офисные объекты	13,7%	8,1% - 19,2%
2. Специализированные высококлассные офисные объекты	13,1%	6,0% - 18,2%
3. Объекты, предназначенные для производственного назначения	13,9%	8,3% - 19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	11,9% - 26,6%
5. Объекты производственного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,6%	8,0% - 17,2%

мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 31

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5% - 14,5%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	13,5%	12,0% - 15,1%
3. Объекты, предназначенные для логистики производства	14,2%	12,5% - 15,8%
4. Специализированные объекты складского назначения	13,3%	11,5% - 15,1%
5. Объекты складского сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	12,0% - 15,0%

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 31

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	8,2% - 17,7%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	13,5%	8,6% - 18,5%
3. Объекты, предназначенные для логистики производства	14,2%	9,3% - 19,1%
4. Специализированные объекты складского назначения	13,3%	8,5% - 18,2%
5. Объекты складского сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	8,7% - 18,3%



7.2. Значения скидок на торгах на акциях на рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидок на торгах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 103

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1. Умеренные производственно-операционные объекты	12,4%	11,6% - 13,1%
2. Специализированные высокоспециализированные объекты	11,6%	11,0% - 12,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0% - 13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,6% - 17,5%
5. Объекты производственного сервиса, обслуживания	11,8%	11,3% - 12,3%
Транспортные средства		
Арбитражные ставки объектов		
1. Умеренные производственно-операционные объекты	10,7%	10,2% - 11,4%
2. Специализированные высокоспециализированные объекты	10,0%	9,4% - 10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	10,3% - 11,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	14,0% - 16,4%
5. Объекты производственного сервиса, обслуживания	10,3%	9,7% - 10,8%
Транспортные средства		

Границы расширенного интервала значений скидок на торгах

Таблица 104

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложения объектов		
1. Умеренные производственно-операционные объекты	12,4%	7,5% - 17,2%
2. Специализированные высокоспециализированные объекты	11,6%	7,3% - 15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0% - 17,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,1% - 22,4%
5. Объекты производственного сервиса, обслуживания	11,8%	7,4% - 16,2%
Транспортные средства		
Арбитражные ставки объектов		
1. Умеренные производственно-операционные объекты	10,7%	6,4% - 14,9%
2. Специализированные высокоспециализированные объекты	10,0%	6,2% - 13,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,9% - 15,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	9,8% - 20,6%
5. Объекты производственного сервиса, обслуживания	10,3%	6,3% - 14,2%
Транспортные средства		

Копии документов Оценщика





СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.03.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д.13/3, корп.1, офис 12
тел.: 8 (495) 788-14-00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению:

Шибанова Александра Николаевича

(И.О. фамилия инициалы члена/членов организации)

о том, что Шибанов Александр Николаевич

(И.О. фамилия)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов = 09 = ноября 20 07 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(Действителен в соответствии с требованиями законодательства)

Срок владения компьютерными данными действителен, утвержденный 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 вступившим в законную силу решением арбитражного суда (примarily 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 добровольности Т1089/17 от 01 декабря 2017 г.

Страхователь: Шибанов А.Н.

Место и дата выдачи полиса:

г. Нижний Новгород 07.12.2017



П О Л И С № 5431R/775/00080/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5431R/775/00080/7 (далее Договор страхования), частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ».

Юридический адрес: 403041, г. Нижний Новгород, ул. Саванова, д.13, кв.33.

ИНН 5256046010 Резидент.

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имуществом интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодопробретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодопробретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выбодопробретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и подлежащие обязанности Страховщика осуществить выплату страхового возмещения:

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не устанавливается.

Территория страхового покрытия: РФ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении вреда, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «01» января 2018 г. и действующим по «31» декабря 2018 г.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Ф.И.О. Темнов И.А.
На основании доверенности № 11059/17 от 01 декабря 2017 г.

Страхователь: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Место и дата выдачи полиса:
г. Нижний Новгород 07.12.2017

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР (ПОЛИС) № Д-45207560-5.0-2-000021-16
СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Ижевск

09го ноября 2016 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «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, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют приоритетную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика по обусловленной выписки Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренных в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключенных Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (аренда кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

- 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 имуществом третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не оговорены в нарушении требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
 - 3.1.3. 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 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 ущерба	
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования	300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом	20 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для компенсации ущерба, причиненного действительным (бездействием) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных соответствующей организацией оценщиков – по одному страховому случаю	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

12 672 (Двадцать тысяч шестьсот семьдесят два) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ, ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «01» января 2017 г. по 24.00 часа «31» декабря 2017 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1, настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1, настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочной прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае уплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхованию по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полная), подлежит уплате единовременным платежом не позднее **30.12.2016г.**

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявления на страхование ответственности оценщика с приложениями от «...» 201 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки стоимости (словами) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

«...» Возобновление договора № Д-45207560-5 0-2-000028-15 от 16.12.2015г.

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 персонализированы для Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, и при этом в целях проверки достоверности указанных сведений, услуг и услугирования убытков по Договору, односторонними Договором, а также в целях информирования Страхователя и других потребителей услуг Страхователя.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес: 140002, Московская область, г. Люберцы,
ул. Парковая, д.3
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области
603000, г.Н.Новгород, ул. Звездная, д.28/13
Агентство «Автоновосибирское» в г.Н.Новгород
603004, г.Н.Новгород, пр. Кирова, д.21
ИНН 770700781 КПП 907950001
р/с 40701810900000000187
в ПАО «РГС Банк» г. Москва
ИНН 044325174
о/с 30101810945250000174

Руководитель Агентства «Автоновосибирское» филиала
ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области



«Корженевский А.Г.»
М.П. договорности №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.

Узнавливание (претензии) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр
Росгосстраха;

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР № Д-45207560-5.0-2-000020-16
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Н. Новгород

«09» ноября 2016г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Автотранспортное» Физлица ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности № 7 от «23» декабря 2015г., с одной стороны, и ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от «09» ноября 2016г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, типовых (стандартных) №174 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;

б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или орешанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или 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, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. Для ущерба в результате нарушения договора по проведению оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. Вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
Итого (сумма 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 размере по договору):

не устанавливается

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» января 2017г. по 24.00 часов «31» декабря 2017г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (порочно ее вклада), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончания срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае наступления страховой (премии (ее первого взноса) и предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, а (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 3 настоящего Договора (Платеж), подлежит уплате: заплатившему платежом на посылке «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, эти, заключающих договоры на проведение оценки, (информация об оценке) №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 ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получены. Настоящим Страхователь подтверждает, что он и/или его законное лицо/Федеральный агентств «О перестраховочной компании» передано полностью, без каких-либо ограничений, действительности для исполнения для исполнения и/или исполнения договора страхования.



Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
 ЦАО СК «Росгосстрах»
 Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
 Подразделение Страхователя:
 Банковские реквизиты:
 р/с 504070181090000000187
 в ЦАО "РС Банк" г. Москва,
 БИК 044525171
 к/с 30101810900000000174

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
 Адрес местонахождения: 403041, г.Н.Новгород, ул.Стефанова, д.13, кв.33
 Банковские реквизиты:
 р/с №40702810442040901682 в Волго-Вятском Банке Сбербанка России г.Н.Новгород,
 БИК 042202603
 к/с 30101810900000000603

Руководитель филиала «Информационно-финансовый центр» филиала ЦАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области
 А.И.Сидорова М.П.
 М.П. договор №7 от 25.12.2015г.



И.И.Иванов А.И.

Уведомление (известие) 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 оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	300 000,00 руб.
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с истребованием ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000,00 руб.

- 2. В связи с увеличением страховой суммы по Договору страхования Страхователь обязан указать дополнительную страховую премию, которая составляет 6 954 (Шесть тысяч девятьсот пятьдесят четыре) руб. 00 коп. и подписать update Страхователем одновременно с днем 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. Перелом, 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 «РС Банк» г. Москва
 К/с 3030181004425000174
 БИК 044025324
 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)