

# **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(9/18-П)ГК№154**

*об оценке рыночной стоимости объекта оценки:  
нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 3295,2  
кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область,  
г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29*

**ЗАКАЗЧИК**

**Министерство имущественных и  
земельных отношений  
Нижегородской области**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ**

**ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»**

**Дата составления отчета: 09 августа 2018 г.**

*г.Н.Новгород  
2018 год*

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

***Уважаемый Александр Борисович!***

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 09 августа 2018 г. составляет:***

<b><i>Объект недвижимости, права на который оцениваются</i></b>	<b><i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС</i></b>	<b><i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС</i></b>
нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29	<b>29884000,00</b>	<b>25325423,73</b>

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

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

**С уважением, директор ООО «Новсистем Консалт»**

**/А.Н.Шибанов/**

**Оглавление**

1 Основные факты и выводы.....	4
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	4
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.....	5
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	5
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	5
2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	5
2.1 Объект оценки.....	5
2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.....	6
2.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	6
2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав.....	6
2.5 Цель оценки.....	7
2.6 Предполагаемое использование результатов оценки.....	7
2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки).....	7
2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки).....	7
2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка.....	8
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	8
3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	8
3.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона.....	10
4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	10
5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	12
6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки).....	12
7 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	13
8 Основные понятия и методология процесса оценки.....	14
8.1 Общие понятия оценки.....	14
8.2 Подходы к оценке.....	14
8.3 Методология процесса оценки.....	15
9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки).....	20
9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	21
9.3 Анализ наиболее эффективного использования.....	39
10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	41
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.....	41
10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	50
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.....	51
10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	77
10.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	100
11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов) к оценке.....	100
12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	102
12.1 Сравнительный подход.....	102
13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости.....	126
14 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	127
Список использованной литературы.....	128
Приложения.....	129

## 1 Основные факты и выводы<sup>1</sup>

### 1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>2</sup>

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, 3 этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29. 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)	Оценщик произвел осмотр объекта 04 апреля 2018 г. и 09 августа 2018 г.
Место осмотра	Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	09 августа 2018 год
Дата составления отчета	09 августа 2018 год

<sup>1</sup> 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.)

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

Порядковый номер отчета <sup>3</sup>	№1(9/18-П)ГК№154
--------------------------------------	------------------

### 1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 2: Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке (без учета стоимости прав на земельный участок)

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, 3 этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29	Отказ от применения подхода	19925840,86	Отказ от применения подхода

### 1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость права собственности на объект оценки по состоянию на 09 августа 2018 г. составляет:

Таблица 3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29	29884000,00	25325423,73

### 1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

## 2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки<sup>4</sup>

### 2.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ<sup>5</sup>

Объектом оценки является: нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29, расположенный на земельном участке: земельный участок кадастровый номер: 52:18:0030037:12, площадь земельного участка 2915,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: административное здание с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, 6/29.

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

<sup>4</sup> 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)

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

## 2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей<sup>6</sup>

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.

## 2.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ<sup>7</sup>

Таблица 4

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29
Текущее использование	Не используется
Памятник архитектуры и культуры	Данные не предоставлены
Год постройки здания	1917
Общая площадь объекта недвижимости, кв.м.	3295,2
Этажность (наземная/подземная)	3/0
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 09.04.2018г.

## 2.4 ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ<sup>8</sup>

*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

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

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

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

собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом 3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. 4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.»

**Существующие ограничения (обременения) права :** не зарегистрировано.

**Оцениваемые права:** право собственности.

## 2.5 Цель оценки<sup>9</sup>

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки.

## 2.6 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ<sup>10</sup>

Продажа на торгах.

## 2.7 Вид стоимости (ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)<sup>11</sup>

### 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)<sup>12</sup>

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки) является 09 августа 2018 г.

<sup>9</sup> 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)

<sup>10</sup> 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)

<sup>11</sup> 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)

<sup>12</sup> Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21е); Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

## 2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка<sup>13</sup>

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

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

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

## 3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике<sup>14</sup>

### 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 31.05.2018г. № 326-05-02-13083/18
адрес (место нахождения)заказчика	603082, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Кремль, корп. 2
основной государственный регистрационный номер (ОГРН) <sup>15</sup>	1155260014623 от 09.11.2015г.
Сведения об оценщике (об оценщике, работающем на основании трудового договора)	
Фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Шибанов Александр Николаевич, именуемый далее ОЦЕНЩИК, являющийся членом Союз СРО «СИБИРЬ», свидетельство №507 от 08.10.2009 г., включен 09.11.2007г. за регистрационным № 337 в реестр оценщиков Союз СРО «СИБИРЬ» (место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 13/3 с.1, оф. 12), и застраховавший гражданскую ответственность оценщика: Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № Д-45207560-5.0-2-000021-16 от 09 ноября 2016г. выданного страховой компанией ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017г по 31.12.2017г. страховая сумма ответственности оценщика 30 000 000 рублей. Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00083/7 от 10.11.2017г., выданный страховой компанией АО «Альфа Страхование», срок действия договора страхования: с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.
<b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b>	<b>№007779-1 от 29.03.2018г.; выдан Шибанову А. Н. на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»; действителен до 29.03.2021г.</b>
Номер и дата выдачи документа,	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 629676,

<sup>13</sup> 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)

<sup>14</sup> 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.

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



подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Стаж работы в оценочной деятельности	выдан 29.03.2006 г. Нижегородским государственным университетом им. Н.И.Лобачевского. с 22 мая 2006г.
Адрес (местонахождение) оценщика	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Контактный телефон	8-951-908-28-10
Адрес электронной почты	saha@dkef.com
Основание проведения оценки Оценщиком	Трудовой договор
Степень участия в проведение оценки	Оценка, составление отчета.
Юридическое лицо (исполнитель), с которым оценщик заключил трудовой договор Организационно правовая форма/полное наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	Общество с ограниченной ответственностью «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ» (ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»), ОГРН 1035204888806, дата присвоения ОГРН 22.08.2003г.
Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Реквизиты юридического лица	р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк г.Н.Новгород, к/с 30101810900000000603 БИК 042202603
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г. выданного страховой компанией филиал ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей. Дополнительное соглашение №1 от 26.06.2017г. к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей. Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00080/7 от 10.11.2017 г., выданный страховой компанией АО «АльфаСтрахование», срок действия договора страхования с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей
<b>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</b>	
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 деятельности 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 допущения<sup>16</sup>**

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

<sup>16</sup> 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)

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. Земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, представленный к оценке, находится в собственности Нижегородской области. Типичным поведением собственников на рассматриваемом рынке в отношении аналогичных земельных участков, по мнению Оценщика, является приобретение права долгосрочной аренды на земельный участок, отнесенный к объекту недвижимости. В рамках данного отчета об оценке Оценщик определяет право долгосрочной аренды на земельный участок, отнесенный к объекту недвижимости, права на который оцениваются.
3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости, права на который оцениваются, включает рыночную стоимость оцениваемых прав на земельный участок, отнесенный к объекту недвижимости, права на который оцениваются.
4. На основании того, что земельный участок отнесенный к рассматриваемому объекту капитального строительства относится к зоне: зона охраны источников водоснабжения, II пояс и на основании ст.27 п.5 ЗК РФ ("Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. От 03.08.2018)), земельный участок отнесенный к рассматриваемому объекту капитального строительства ограничен в обороте, на основании этого факта, Оценщик так же подтверждает правильность определения права долгосрочной аренды на земельный участок, отнесенный к объекту недвижимости, права на который оцениваются.
5. 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.
6. В связи с отсутствием информации по коммуникациям на земельном участке, Оценщик делает допущение о том, что коммуникации на земельном участке: Электроснабжение / водоснабжение / канализация / теплоснабжение. В случае предоставления всей необходимой информации (если допущения Оценщика окажутся недостоверными), настоящий отчет об оценке может быть изменен.
7. В связи с отсутствием информации по коммуникациям в здании, Оценщик делает допущение о том, что коммуникации в здании: Электроснабжение / водоснабжение / канализация / теплоснабжение. В случае предоставления всей необходимой информации (если допущения Оценщика окажутся недостоверными), настоящий отчет об оценке может быть изменен.
8. Оценщик исходит из допущения о том, что рыночная стоимость – это величина, которая включает все налоги (сумма средств, уплаченных покупателем при совершении сделки между типичными для данного сегмента рынка субъектами). Налогообложение, в т.ч. в части НДС, – это индивидуальная характеристика сделки и конкретного налогоплательщика.

О НДС и т.п.: Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и каких-либо сопутствующих налогов. В связи с этим подразумевается, что рыночная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).

Относительно объектов-аналогов, подобранных в рамках использованных подходов при расчете рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик допускает, что их стоимость является окончательной и включает НДС (если в объявлении не указано иное).

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

## 5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения<sup>17</sup>

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

Таблица 6: Дополнительная информация

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

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)<sup>18</sup>

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 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от

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

<sup>18</sup> 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).

25.09.2014г. №611.

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

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

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

Применение при оценке стандартов 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 оценки<sup>19</sup>**

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.

<sup>19</sup> 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 оценки<sup>20</sup>

### 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

<sup>20</sup> 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:

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

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

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 $\Sigma$  – суммарный износ;

Ифиз – физический износ;

Ифун – функциональное устаревание;

И $\varepsilon$  – 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 неустранимый износ, неустранимое устаревание.

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

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

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

*Основные методы оценки в сравнительном подходе:*

- Метод сравнения продаж
- Метод моделирования рыночного ценообразования

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

местоположение, физические характеристики. Часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках, например можно отнести доступ к объекту, экологические условия, наличие телефона и др.

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

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

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

*Методы количественного анализа:*

- метод компенсационных корректировок цен;
- метод факторного анализа.

*Методы качественного анализа включают следующие техники:*

- метод качественного сравнения цен;
- метод квалиметрического моделирования.

*Методы моделирования рыночного ценообразования:*

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

*Алгоритм метода сравнения продаж*

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

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

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

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

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

*Для данного метода модель оценки имеет следующий общий вид:*

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

где V - оценка рыночной стоимости

(X<sub>1</sub>...X<sub>n</sub>) - 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)<sup>21</sup>**

### **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 09.04.2018г.

*На земельный участок*

- 1) Копия: Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №52/128/04/2018-9030 от 23.01.2018г.
- 2) Копия: Градостроительный план земельного участка.

<sup>21</sup> Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11); Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299) (раздел III, п.8 ж).

## 9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

#### *Краткое описание Нижегородской области*<sup>22</sup>

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

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

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

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

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



Рисунок 1

Дата образования Нижегородской области — 14 января 1929 г. Центр — Нижний Новгород

<sup>22</sup> <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](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)

(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 (хохломянская роспись, городецкая резьба и роспись). На территории области находится Горьковская ГЭС. Нижегородская область является монополистом в России по производству 8 видов промышленной продукции, в том числе листовой инструментальной стали, ангидрида сернистого, этиловой жидкости, бортовых грузовых автомобилей.

**Краткое описание г. Нижнего Новгорода<sup>23</sup>**  
**город Нижний Новгород на карте Нижегородской области<sup>24</sup>**

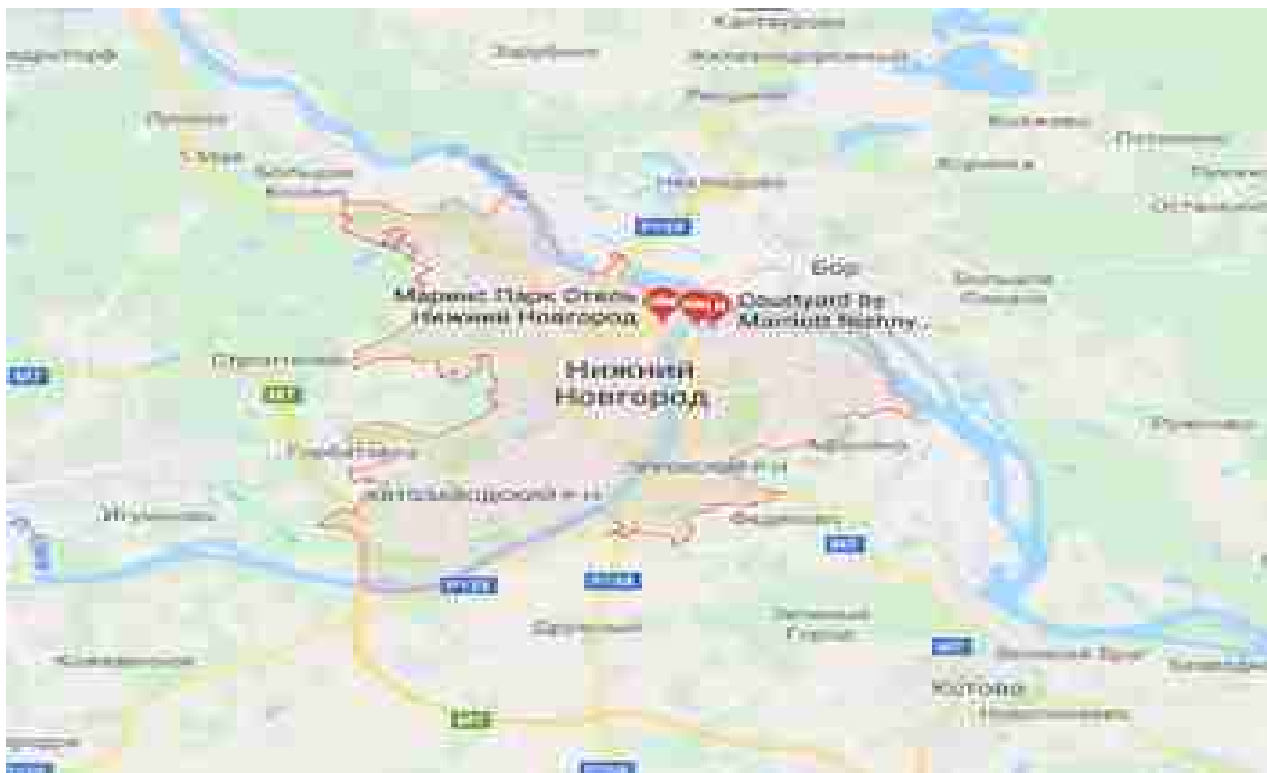


Рисунок 2

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

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

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

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

<sup>23</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9\\_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4)

<sup>24</sup> <https://www.google.ru/maps/place/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./data=!4m2!3m1!1s0x4151d5f9ee033251:0x28d3c0cf849657aa?sa=X&ved=0ahUKewih96mdzevYAhXFkCwKHbf5A0IQ8gEljQEwDQ>

популярным туристическим центром.

### **Географическое положение**

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

Площадь города по разным данным 410,68 — 466,5 км<sup>2</sup>. Протяжённость города вдоль Оки 20 км, вдоль Волги — около 30 км. На территории города находится 33 озера и 12 рек. Самое большое озеро города — Мещерское, находится в Канавинском районе, площадь его водной поверхности — 13,6 га.

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

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

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

### **Административно-территориальное устройство<sup>25</sup>**

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

<sup>25</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%B5\\_%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5\\_%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B5%D0%B3%D0%BE\\_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B5%D0%B3%D0%BE_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0)





Рисунок 3

В состав четырёх районов входят 13 населённых пунктов:

курортный посёлок Зелёный город;

посёлки: Берёзовая Пойма, Луч, посёлок учхоза «Пригородный»;

деревни: Бешенцево, Ближнее Константиново, Кузнечиха, Ляхово, Мордвинцево, Новая, Новопокровское, Ольгино;

слобода Подновье.

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

### Население

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

Рисунок 4

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

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

Обширная Нижегородская агломерация насчитывает 2020 тыс. чел. (5-е место в России), что

составляет 60 % населения Нижегородской области.

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

## **Экономика**

### **Промышленность**

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

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

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

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

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

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

**Описание Канавинского района г.Н.Новгорода<sup>26</sup>**  
**Канавинский район города Нижнего Новгорода на карте<sup>27</sup>**



Рисунок 5

**Расположение района**

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

<sup>26</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9\\_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)

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

**Население**

Численность населения						
2002 <sup>[2]</sup>	2009 <sup>[3]</sup>	2010 <sup>[2]</sup>	2012 <sup>[4]</sup>	2013 <sup>[5]</sup>	2014 <sup>[6]</sup>	2015 <sup>[7]</sup>
160 894	↘156 841	↘155 113	↗155 290	↗156 333	↗156 991	↗157 323
2016 <sup>[8]</sup>	2017 <sup>[11]</sup>					
↗157 518	↘157 017					

Рисунок 6

**Микрорайоны и поселки, входящие в состав Канавинского района**

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

**Экономика****Промышленные предприятия**

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

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

**Торговля**

В районе работают крупные предприятия торговли: торгово-развлекательные центры «Седьмое небо» и «Рио», торговые центры «Республика», «Аврора», Центральный

универмаг, Гордеевский универмаг, «Пассаж» (Нижегородская ярмарка), «Чкалов», «Сити», «Дом торговли», «Шайба», центральный рынок (Канавинский), «Метро Кэш&Кэрри», строительный гипермаркет «Касторама», авторынок «Московский» и многие другие предприятия.

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

### **Транспорт**

Канавинский район является транспортным узлом Нижнего Новгорода: на его территории находятся Железнодорожный вокзал и Волжский грузовой порт (Стрелка). По территории района проходит большой поток автотранспорта из Заречной в Нагорную часть города через Канавинский мост, а также на север Нижегородской области (Волжский мост) и в Балахну, Городец, Сокольское, Иваново, Кострому.

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

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

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

Троллейбус. Крупнейшим троллейбусным конечным остановочным пунктом Канавинского района является остановка «Микрорайон Мещерское озеро». Оттуда троллейбусы отправляются до остановок «Платформа Чаадаево» (№ 3), «Микрорайон Комсомольский» (№ 5), «Агрокомбинат „Горьковский“» (№ 10), «Микрорайон Сортировочный» (№ 25). Также временно закрыты маршруты № 18, соединявший микрорайон Мещерское озеро с центром

Ленинского района Нижнего Новгорода (Памирская ул.) и № 23. Троллейбусный маршрут № 15 соединяет Железнодорожный вокзал с Московским районом (следует от остановки «Тоннель. Московский вокзал» до платформы Чаадаево).

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

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

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

**Местоположение объекта недвижимости, права на который оцениваются на карте г.Н.Новгорода<sup>28</sup>**



Рисунок 7

<sup>28</sup> [https://2gis.ru/n\\_novgorod/query/Бекерова%2C%2068/geo/2674647933914666/inside/2674647933914666/firm/2674541560017303?queryState=center%2F43.987854%2C56.292136%2Fzoom%2F17](https://2gis.ru/n_novgorod/query/Бекерова%2C%2068/geo/2674647933914666/inside/2674647933914666/firm/2674541560017303?queryState=center%2F43.987854%2C56.292136%2Fzoom%2F17); <https://www.google.ru/maps/place/%D0%B1-%D1%80+%D0%9C%D0%B8%D1%80%D0%B0,+6,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB,+603086/@56.326999,43.9527842,624m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x4151d5d113024427:0x9aa7964af2285394!8m2!3d56.326999!4d43.954973>

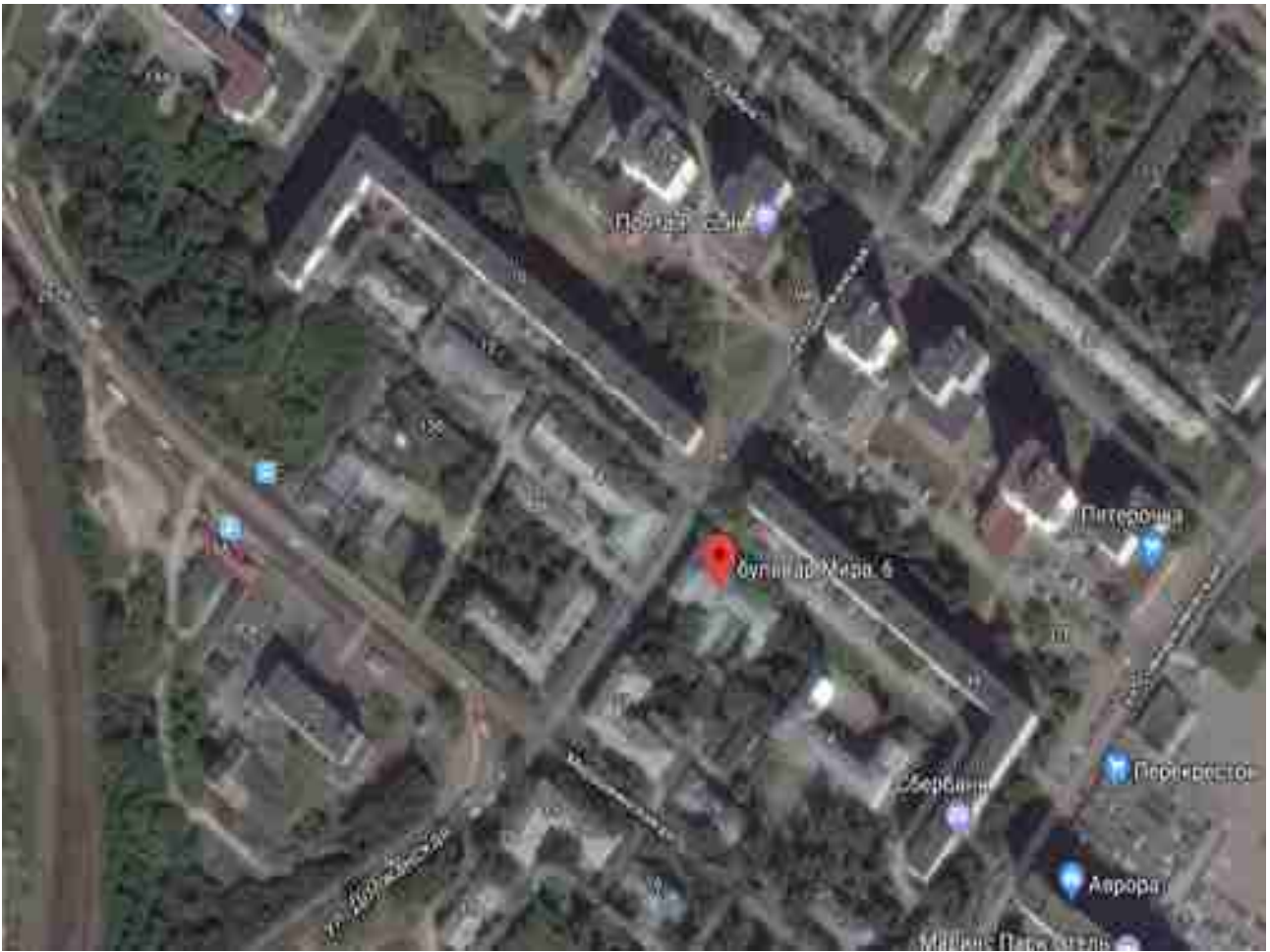


Рисунок 8 Снимок из космоса



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

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон/местоположение в микрорайоне	Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29
Градостроительное зонирование <sup>29</sup>	<p>Ж-5 Зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки 5 - 10 этажей</p>  <p>Рисунок 9</p>
Преобладающая застройка	Жилая застройка
Транспортная доступность относительно остановок общественного транспорта	Транспортная доступность относительно остановок общественного транспорта хорошая, остановка общественного транспорта «ул.Должанская» находится в шаговой доступности, примерно 5 минут пешим ходом. Доступ к объекту оценки возможен по автодороге с твердым покрытием. Состояние автодороги удовлетворительное. Подъездные дороги с высокой пропускной способностью. Объект находится в непосредственной близости от основных дорог.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	хорошая
Близость к скоростным магистралям	Московское шоссе / ул.Должанская
Окружение	Жилые здания
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая. Район с развитой инфраструктурой
Экологическая обстановка района	В норме
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное

<sup>29</sup> Источник информации: <https://admgor.nnov.ru/gorod/gradostroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki-s-izmeneniyami/>  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 15 ноября 2005 г. N 89 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ

<i>Уровень деловой активности</i>	Высокий
<i>Коммерческая привлекательность местоположения объекта недвижимости</i>	Высокая, имеется постоянный автомобильный трафик. Здание расположено вдоль ул. Должанская. Оценщик при дальнейших расчетах рыночной стоимости объекта оценки рассматривает местоположение объекта недвижимости относительно ул. Должанская (как наиболее оживленная транспортная магистраль), то есть красная линия.

### 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 карте<sup>30</sup>

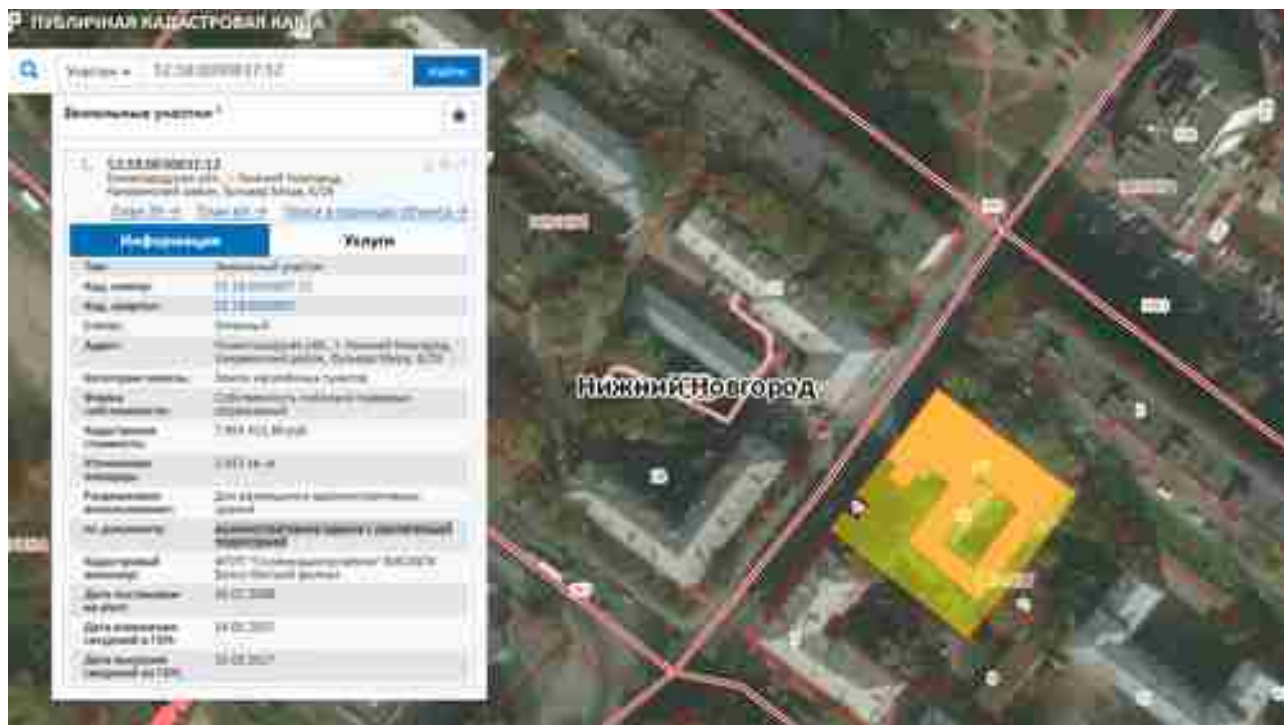


Рисунок 10: Земельный участок на кадастровой карте

Таблица 9: Описание земельного участка

Параметр	Описание
Адрес объекта	Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29
Классификация земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	административное здание с прилегающей территорией
Ландшафтные (качественные) характеристики участка	Рельеф ровный
Форма участка	многоугольная форма
Вид грунта	Суглинистый
Кадастровый номер	52:18:0030037:12
Кадастровая стоимость, руб. <sup>31</sup>	7 965 412,40
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	2732,56
Площадь земельного участка, кв.м.	2915
Улучшение, расположенное на земельном участке	Нежилое здание

<sup>30</sup> Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4893028.578210846&y=7623760.065375285&z=20&text=52%3A18%3A0030037%3A12&type=1&app=search&opened=1>

<sup>31</sup> Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4893002.452273445&y=7623765.962372588&z=18&text=52%3A18%3A0030037%3A12&type=1&app=search&opened=1>

Климатический район	2
Территориальный пояс	1
Подведенные коммуникации <sup>32</sup>	Электроснабжение / водоснабжение / канализация / теплоснабжение

### **Описание объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

Объект недвижимости: нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29

Объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой 3-х этажное кирпичное нежилое здание. Оцениваемый объект недвижимости не используется на дату оценки. Общее состояние здания можно охарактеризовать как неудовлетворительное (требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации)<sup>33</sup>, состояние отделки внутренних помещений «требуется ремонт»<sup>34</sup>. Объект недвижимости представленный к оценке имеет коммуникации: Электроснабжение / водоснабжение / канализация / теплоснабжение<sup>35</sup>, коммуникации на дату оценки не исправны.

Местоположение объекта недвижимости на кадастровой карте<sup>36</sup>

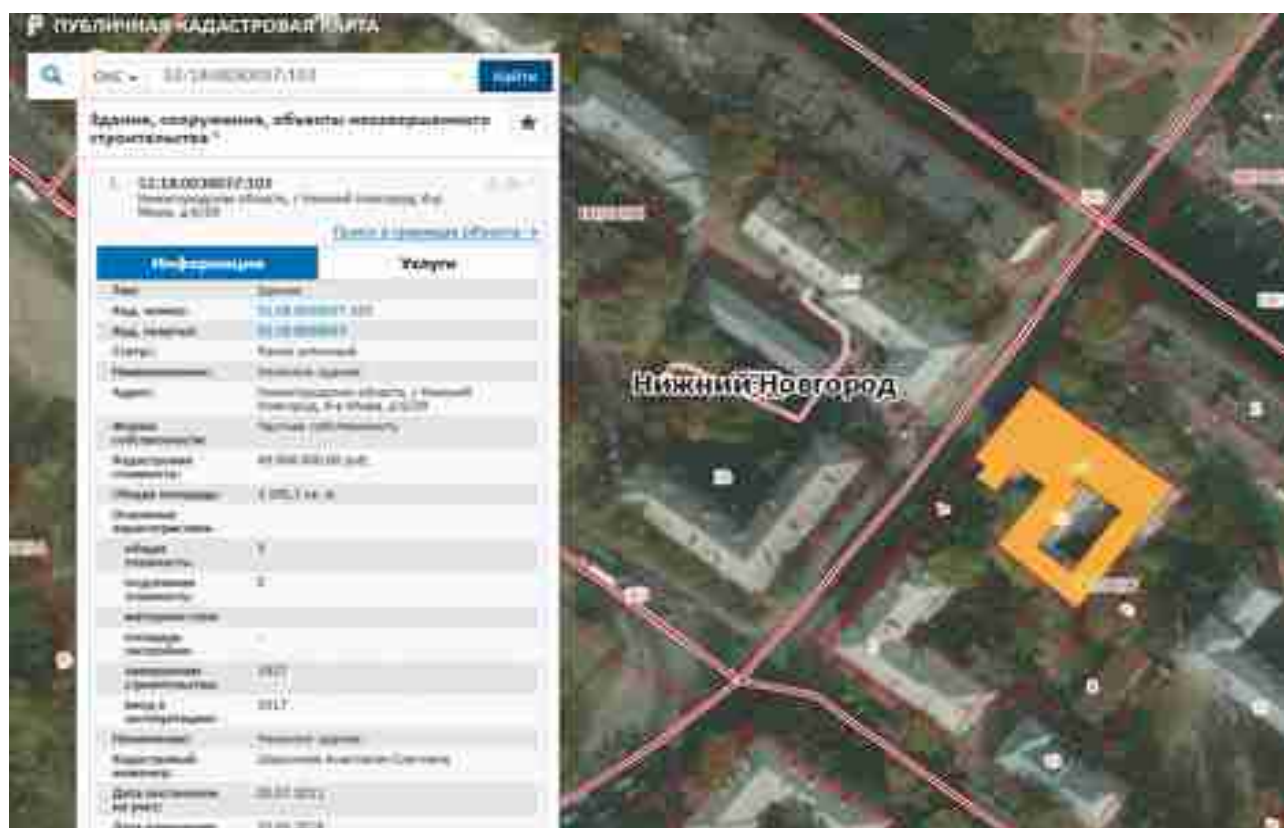


Рисунок 11

<sup>32</sup> На основании допущений Оценщика.

<sup>33</sup> Градация состояния здания приложена в приложении настоящего отчета об оценке.

<sup>34</sup> Основание: визуальный осмотр помещения.

<sup>35</sup> На основании допущения Оценщика, визуальный осмотр.

<sup>36</sup> <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4893040.472931993&y=7623770.172663031&z=20&text=52%3A18%3A0030037%3A103&type=5&app=search&opened=1>

Таблица 10 Сведения об объекте недвижимости с кадастровой карты<sup>37</sup>

Параметр	Описание
Кадастровый (или условный) номер	52:18:0030037:103
Кадастровая стоимость, руб.	49 000 000,0

Таблица 11: Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование на дату оценки	Не используется по назначению
Литера	-
Этажность здания	3/0
Год постройки	1917
Общая площадь, кв. м	3295,2
Площадь застройки, кв. м	Данные не предоставлены
Строительный объем, куб. м	Данные не предоставлены
Высота, м.	Данные не предоставлены
Техническое состояние здания <sup>38</sup>	неудовлетворительное (требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации)
Группа капитальности <sup>39</sup>	III
Износ по тех.паспорту, %	Данные не предоставлены
Физический износ определенный Оценщиком, %	70,2
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
Вид внутренней отделки	Простая
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	Требует ремонта
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	Требует полной замены
Техническое состояние внутренних помещений	На момент осмотра физическое состояние внутренних помещений, по мнению Оценщика, можно охарактеризовать как «требуется ремонт <sup>40</sup> » (помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, требует проведения капитального ремонта).

<sup>37</sup> <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4893040.472931993&y=7623770.172663031&z=20&text=52%3A18%3A0030037%3A103&type=5&app=search&opened=1>

<sup>38</sup> Источник информации: Осмотр объекта недвижимости, состояние определено на основании шкалы: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа (см.приложение)

<sup>39</sup> <http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=00154202.htm>; Сборник № 28. Жилые и общественные здания и здания и сооружения коммунально-бытового назначения. ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

<sup>40</sup> Основание: визуальный осмотр помещения.

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

Таблица 12: Описание конструктивных элементов улучшения на дату оценки

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента <sup>41</sup>	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 № 28. Жилые и общественные здания и сооружения коммунально-бытового назначения. ОТДЕЛ II. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ, таблица 90А) <sup>42</sup>	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	Бетонные, цоколь кирпичный	Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	6	40	2,4
Стены и перегородки	Кирпичные	Массовое прогрессирующие сквозные трещины/ослабление кирпичной кладки	26	60	15,6
Перекрытия	Железобетонные / деревянные	Поперечные трещины / следы увлажнений / конструкция на грани разрушения, коотрое местами уже началось	8	80	6,4
Кровля	Стальные	Неплотности фальцев	11	60	6,6
Полы	Линолеум / кафельная плитка	Полное разрушение покрытия и основания/ основание пола просело и разрушено	9	80	7,2
Проемы оконные	Деревянные	Оконные переплеты, коробка	10	80	8

<sup>41</sup> Описание конструктивных элементов производилось на основании визуального осмотра объекта недвижимости, а так же на основании конструктивных элементов указанных в справочнике УПВС.

<sup>42</sup> [http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=\\_00154295.htm](http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_00154295.htm)

		и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены			
дверные	Металлические / деревянные щитовые	Дверные полотна осели			
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	Побелка / окраска / кафельная плитка	Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины / следы пожара	6	80	4,8
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	Электроснабжение / водоснабжение / канализация / теплоснабжение	Массовое повреждение трубопроводов / Неисправность системы	19	80	15,2
Прочие работы	Отмоска	-	5	80	4
<b>Износ</b>			<b>100</b>		<b>70,2</b>

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

<b>Параметр</b>	<b>Описание</b>
<i>Физически возможные способы использования</i>	Объект недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29. К физически возможным вариантам использования объекта недвижимости отнесен вариант использования здания по назначению.
<i>Правомочные способы использования</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения не имеет законодательных ограничений.
<i>Финансово осуществимые способы использования</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения финансово осуществимый способ использования.
<i>Максимально эффективный способ использования</i>	Максимальной продуктивностью обладает вариант использования, который создает большую доходность. Поскольку выявлен физически возможный, законодательно разрешенный и финансово целесообразный вариант использования объекта оценки, то он и будет являться



наилучшим и наиболее эффективным.
-----------------------------------

**Вывод:** исходя из критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к заключению, что наилучшим использованием рассматриваемого объекта недвижимости будет использование по назначению после проведения капитального ремонта.

## **10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость<sup>43</sup>**

### **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<sup>44</sup>**

*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 оценки<sup>45</sup>**

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;

Законодательная 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.

#### **10.1.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации<sup>46</sup>**

По оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг. Динамика совокупных потребительских расходов, по

<sup>43</sup> ФСО №3 от 20.05.2015 №299, п. 8з

<sup>44</sup> ФСО №7 от 25.09.2014 №611, п. 11а

<sup>45</sup> Источник информации: Все о недвижимости: [http://nedvigovka.ru/is/5\\_2.htm](http://nedvigovka.ru/is/5_2.htm). Дата публикации не указана.

<sup>46</sup> 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>

предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г2 в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в 1кв18. Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту. В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта–апреля (4,8% SA от рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы. Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами, при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости. Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации. В первом полугодии 2018 года крупнейшие экономики продолжали расти темпами, близкими к показателям прошлого года. Глобальный PMI в обрабатывающей промышленности находился выше отметки 53 б.п. с начала года (в среднем за январь–май 53,7 б.п.). Вместе с тем в настоящее время существенно возросли риски замедления глобального роста, в том числе из-за введения ключевыми странами взаимных торговых ограничений. Кроме того, более высокие темпы экономического роста в США по сравнению с экономикой Еврозоны, активная нормализация денежно-кредитной политики ФРС США, а также рост волатильности на финансовых рынках отдельных развивающихся стран (Аргентина, Турция) привели к масштабной переоценке рисков глобальными инвесторами и укреплению доллара США относительно других валют. По оценке Минэкономразвития России, текущие значения курса рубля являются в первую очередь следствием глобального давления на валюты развивающихся стран, в то время как эффект на настроения инвесторов введенного в начале апреля 2018 г. дополнительного пакета санкционных мер к настоящему моменту исчерпан.

### **Производственная активность**

В июне Росстат осуществил плановый пересмотр динамики промышленного производства за 2016–2017 годы. Ретроспективное уточнение данных было связано с поступлением годовой отчетности по крупным и средним предприятиям и итогов выборочного обследования малого бизнеса за 2017 год. Данные за январь–апрель 2018 г. также были скорректированы в связи с изменением респондентами ранее поступивших форм отчетности за первые месяцы текущего года. По итогам пересмотра темп роста промышленного производства за 2017 год был повышен до 2,1 % с 1,0 % ранее, за 1кв18 – до 2,8 % г/г с 1,9 % г/г. Наиболее существенные изменения претерпела динамика обрабатывающей промышленности (+2,3 п.п. и +1,5 п.п. в 2017 году и 1кв18 соответственно). По оценке Минэкономразвития России, произошедшее уточнение данных по промышленному производству, при прочих равных условиях, приведет к повышению темпа роста ВВП в 2017 году на 0,3 п.п. После получения и обработки Росстатом итоговой годовой отчетности предприятий всех видов экономической деятельности итоговая оценка темпа роста ВВП за 2017 год может составить около 2 % 4. Ранее Минэкономразвития России на основании анализа «жестких» данных отмечало, что фактический рост экономики в прошлом году мог оказаться выше первых оценок Росстата (см. «Картина экономики. Январь 2018 года»). С учетом уточненных данных по промышленному производству за январь–март, Минэкономразвития

Росии оценивает темп роста ВВП за 1кв18 на уровне 1,5 % (текущая официальная оценка Росстата составляет 1,3 % г/г 5).

Рис. 1. Данные по промпроизводству были пересмотрены вверх



Рис. 2. Рост ВВП в апреле и мае ускорился по сравнению с 1кв18



Рисунок 12

По оценке Минэкономразвития России, в мае ВВП увеличился на 2,1 % г/г. С учетом новых данных по промышленному производству оценка роста ВВП за апрель была пересмотрена до 2,2 % г/г. Основной вклад в ускорение экономического роста в апреле–мае по сравнению с 1кв18

в % к соотв. периоду предыдущего года	май.18	апр.18	1кв18	апр.18	фев.18	яно.18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>ВВП</b>	2,1*	2,2*	1,3	1,2*	1,7*	1,6*	1,5	0,9	2,2	-0,2
Сельское хозяйство	2,3	2,5	2,6	2,7	2,6	2,5	2,4	-0,2	5,4	4,8
Строительство	3,6	1,4	-4,0	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
Розничная торговля	2,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,9	1,3	3,3	2,0	-4,0
Грузооборот транспорта	3,0	4,8	2,5	4,4	1,9	1,1	5,4	2,0	5,5	1,8
Промышленное производство	3,7	3,9	2,8	2,8	3,2	2,4	2,1	-1,7	2,5	2,2
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	1,3	2,5	1,5	2,4	1,3	0,8	2,1	-0,4	2,5	2,3
добыча угля	4,3	5,3	0,7	3,3	1,3	-2,5	3,7	2,1	4,4	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	0,9	1,4	-0,4	1,0	-0,8	-1,2	0,4	-2,4	0,8	2,1
добыча металлических руд	0,1	5,1	2,7	2,1	5,0	4,1	2,5	2,1	2,5	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,1	2,1	10,7	8,2	7,8	16,3	15,8	12,8	18,3	4,4
<b>Обрабатывающий производства</b>	5,4	5,3	3,7	2,7	4,7	4,3	2,5	-1,5	2,9	2,6
пищевая промышленность	5,4	6,3	0,7	1,4	-0,7	2,7	1,5	-1,0	2,1	5,3
легкая промышленность	2,5	7,4	4,5	-1,5	6,1	10,8	5,4	5,9	1,1	7,2
деревобработка	8,1	9,7	5,9	2,3	5,2	11,5	3,9	2,1	1,2	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	5,4	-0,2	2,2	1,7	2,2	2,7	1,1	-0,5	0,8	-3,2
химический комплекс	2,1	3,2	4,2	2,8	7,0	3,5	5,8	3,2	3,3	11,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-0,6	0,9	-0,8	-9,2	6,3	4,2	11,2	7,9	2,0	-1,9
металлургия	9,7	1,9	5,9	6,5	4,6	7,0	0,8	-0,5	5,8	2,4
машиностроение	6,3	11,4	3,3	-0,2	9,0	3,0	5,6	-3,2	4,0	8,5
прочие производства	-1,2	7,0	5,7	0,5	13,8	5,4	-2,3	2,8	-5,9	-9,9
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-0,7	0,5	2,9	5,8	1,4	-0,7	-0,4	-6,8	1,3	2,0
<b>Водоснабжение, водоснабжение, утилизация отходов</b>	-0,5	-2,8	-2,3	-0,7	-0,6	-5,5	-2,1	-4,3	-5,0	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Оценки Минэкономразвития России. Оценки за январь-апрель приведены с учетом пересмотра данных по промышленному производству

Рисунок 13: Показатели производственной активности

По оценке Минэкономразвития России, потребительский спрос сохраняет роль основного драйвера роста ВВП. Оборот розничной торговли в последние месяцы продолжает расти умеренными темпами –2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г8 в апреле. Розничные продажи демонстрируют позитивную динамику и в помесячном выражении. Средний темп их роста по отношению к предыдущему месяцу составил 0,17 % м/м SA в январе–мае по сравнению с 0,21 % м/м SA во второй половине 2017 года. При этом динамика совокупных потребительских расходов продолжает опережать рост оборота розничной торговли. Темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств, рассчитанный по счету использования ВВП, в 1кв18 составил 2,7 % г/г, превысив темп роста розничного товарооборота за аналогичный период (2,4 % г/г). Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. Так, в 1кв18 объем покупок в зарубежных Интернет-магазинах увеличился почти на 50 % в рублевом эквиваленте (34,7 % г/г в долларовом эквиваленте). Предварительные данные о динамике совокупных расходов населения в апреле–мае указывают на дальнейшее ускорение роста потребительского спроса. Рост расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, ускорился до 3,7% г/г в мае и 3,6% г/г в апреле по сравнению с 3,3% г/г в 1кв18. «Жесткие» индикаторы потребительского спроса также демонстрируют позитивную динамику. Продажи легковых автомобилей в мае выросли на 18,0% г/г, с начала года рост составил

20,4 % г/г. Продолжается активный рост пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в январе–мае 2018 года вырос на 12,2 % г/г, в том числе международные перевозки – на 13,5 % г/г, внутренние – на 10,5 % г/г.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 14: Динамика потребительских расходов опережает рост оборота розничной торговли



Источник: Банк России, данные Минэкономразвития России

Рисунок 15: Объем покупок в зарубежных Интернет-магазинах продолжает уверенно расти

Индикаторы инвестиционной активности в апреле и мае демонстрировали позитивную динамику. Оперативные данные Росстата указывают на рост объема строительных работ в последние два месяца (на 1,4 % г/г и 5,6 % г/г в апреле и мае соответственно) после слабых результатов 1кв18. Индикаторы, характеризующие спрос предприятий на производственное оборудование, также находятся в зоне роста. Производство машин и оборудования инвестиционного назначения с начала года демонстрирует устойчивый рост (4,9 % г/г мае, 8,4 % г/г в апреле, 6,8 % г/г в 1кв18). Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, хотя и стабилизируется в абсолютном выражении, по-прежнему существенно превышает уровни соответствующих месяцев предыдущего года (в апреле и мае – на 17,2 % г/г и 12,9 % г/г соответственно).

**Показатели потребительской активности**

	май 18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Оборот розничной торговли</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,0	1,3	3,3	2,0	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,1	0,3	0,4	0,3	-0,1	0,3		0,7	0,7	
<b>Продовольственные товары</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,0	1,8	2,0	1,7	1,8	1,1	3,5	2,3	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,2	0,0	0,4	-0,2	0,1		0,5	1,2	
<b>Непродовольственные товары</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,4	2,8	2,4	2,3	2,8	1,5	3,0	1,8	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,1	0,8	0,5	-0,2	0,8		0,8	0,5	
<b>Платные услуги</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	3,9	2,0	1,7	1,5	2,9	1,2	0,5	0,2	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,2	0,7	0,8	0,4	-0,4	0,4		0,6	0,4	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 16

## Показатели инвестиционной активности

	мая 18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Инвестиции в основной капитал</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года			3,6				4,4	6,4	2,2	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)			0,4					1,9	0,4	
<b>Строительство</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года	5,6	1,4	-4,0	-0,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,0	1,7	-1,0	-1,5	0,4	-0,3		-0,8	-0,2	
<b>Производство инвесттоваров</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года	4,9	6,4	6,8	1,3	10,0	11,4	12,9	10,5	6,0	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	0,7	1,0	0,9	3,1	1,0	-1,0		1,8	-2,2	
<b>Импорт инвест. товаров из дальнего зарубежья</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года	12,9	17,2	25,0	18,1	35,4	23,6	28,5	25,9	25,6	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	1,3	0,6	5,4	-0,7	3,7	-2,0		1,1	7,2	
<b>Индекс физического объема импорта инвест. товаров</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года		0,3	-28,9	16,7	35,3	36,8	40,6	52,7	58,8	5,5
% к предыдущему периоду (SA)		-8,1	-6,6	1,3	-8,7	-7,2		4,2	13,8	
<b>Грузообороты инвест. товаров</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года	-5,2	-7,2	2,4	-8,1	7,1	12,9	-4,8	4,0	-10,4	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-1,3	-0,6	-0,9	-7,8	-1,8	0,5		3,6	-1,7	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 17

## Рынок труда

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов.

На рынке труда в мае произошли незначительные изменения после трех месяцев околонулевой динамики. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора, которая в феврале–апреле сохранялась практически на неизменном уровне, в мае сократилась на 165,5 тыс. человек (-0,2 % м/м SA). Численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 53,3 тыс. человек (+1,5 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы снизилась на 112,2 тыс. человек (-0,1 % м/м SA). Уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта–апреля (4,8 % SA от рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. В условиях роста экономической активности численность рабочей силы остается достаточно стабильной, спрос на трудовые ресурсы обеспечивается за счет перераспределения безработных и занятых в экономике. Общий тренд на сокращение численности безработных наблюдается с середины 2016 года, когда началось восстановление экономики после рецессии 2015–начала 2016 года. За последние 24 месяца число безработных снизилось в общей сложности на 0,7 млн. человек, или на 16 %. Наличие ограничений на рынке труда подтверждается и данными служб занятости: среднее количество претендентов на вакансию (коэффициент напряженности) остается на рекордно низких уровнях после двух лет непрерывного снижения. Заработная плата продолжает расти высокими темпами как в социальном, так и в частном секторе. Согласно отчетным данным Росстата, в апреле 2018 года заработная плата в номинальном выражении увеличилась на 10,2 % г/г (1кв18 – 12,7 % г/г), в реальном – на 7,6 % г/г (1кв18 – 10,2 % г/г). При этом номинальные заработные платы в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжают расти темпом выше 20 % (21,3

% г/г в апреле после 24,5 % г/г в 1кв18). Некоторое замедление роста заработной платы работников социальной сферы в апреле–мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, распределением выплат в течение года в соответствии с целевыми ориентирами по среднегодовому уровню оплаты труда, установленными указами Президента Российской Федерации. Таким образом, внутригодовая динамика заработных плат указанных категорий работников в текущем году не будет иметь обычной сезонности, что приведет к постепенному снижению годовых темпов роста во второй половине 2018 года по мере увеличения базы прошлого года. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе в апреле составил 8,1% г/г (в 1кв18 – 10,2 % г/г) и по-прежнему существенно превышает инфляцию, что обеспечивает увеличение оплаты труда и в реальном выражении. Высокие темпы роста заработных плат связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту. В мае, по оценке Минэкономразвития России, дополнительную поддержку росту заработных плат оказывал очередной этап повышения минимального размера оплаты труда (МРОТ), который с 1 мая был доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения за 2кв17 (11163 рублей).

### Показатели рынка труда

	май 18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Реальная заработная плата**</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,3	7,6	10,2	8,7	10,5	11,0	2,9	5,9	3,1	0,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	-0,1	3,9	-0,2	0,9	2,5		2,4	0,7	
<b>Номинальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	10,2	12,7	11,3	12,9	13,4	6,7	8,6	6,6	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,4	3,9	0,2	0,8	2,3		2,8	1,6	
<b>Реальные располагаемые доходы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	-5,7	1,2/ 3,3**	4,7	4,4	-6,6/ 0,0	-1,7	-1,0	-2,0	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,4	0,5	1,0	-0,1	0,9	0,8		0,8	0,3	
в % к соотв. периоду предыдущего года с моп. валюты, недвижимости	0,0	4,6	0,9/ 3,0*	4,5	4,0	-7,3/ -0,2*	-1,0	-1,0	-1,8	-4,8
<b>Численность рабочей силы*</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,1	0,0	0,1	0,2	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	0,1
млн. чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	76,2	76,2	76,3		76,2	76,0	
<b>Численность занятых*</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,6	0,5	0,5	0,8	0,1	-0,3	-0,3	-0,8	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,5	72,6	72,6	72,6	72,6		72,3	72,0	
<b>Численность безработных*</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,5	-8,4	-8,7	-7,4	-10,0	-8,7	-8,5	-5,7	-5,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,7	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7		3,9	4,0	
<b>Уровень занятости*</b>										
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,6	65,8	65,7	65,8	65,8	65,7		65,7	65,4	
<b>Уровень безработицы**</b>										
в % к рабочей силе (SA)	4,7/4,8	4,9/4,8	5,1/4,8	5,0/4,8	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2*	5,1/5,1	5,0/5,3	5,5*

\* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

\*\* Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 18

### 10.1.2 Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области<sup>47</sup>

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, I полугодие 2018г.

	Май 2018г.	Май 2018г. в % к маю 2017г.	I полугодие 2018г.	I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017г.	Среднего I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>		97,7		103,4	107,2
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	4222,9	102,0	19322,1	100,5	96,3
Грузооборот транспорта <sup>2)</sup> , тыс. т-км	253493,0	126,4	1284196,0	135,4	111,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	66176,1	108,9	360722,1	104,3	100,9
Объем платных услуг населению, млн рублей	15971,1	105,5	88907,4	102,8	101,2
Высший торговый оборот, млн долларов США <sup>3)</sup>	875,2 <sup>4)</sup>	171,9 <sup>5)</sup>	3496,2 <sup>6)</sup>	148,7 <sup>7)</sup>	146,2 <sup>8)</sup>
в том числе:					
экспорт товаров	507,2	в 2,1 р.	2109,9	159,7	154,3
импорт товаров	368,0	139,7	1386,3	134,6	137,1
Индекс потребительских цен		102,9 <sup>9)</sup>		103,2	102,5 <sup>10)</sup>
Индекс цен промышленной продукции и услуг <sup>11)</sup>		104,1 <sup>9)</sup>		106,8	104,0 <sup>10)</sup>
Реальное располагаемое денежное доходы населения <sup>12)</sup>		102,1		100,1 <sup>13)</sup>	93,7 <sup>14)</sup>
Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника:					
номинальная, рублей	33395,3 <sup>4)</sup>	106,3 <sup>5)</sup>	31733,2 <sup>6)</sup>	109,1 <sup>7)</sup>	108,0 <sup>8)</sup>
реальная		103,1 <sup>5)</sup>		105,8 <sup>7)</sup>	103,0 <sup>8)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	6,5	31,6	6,8 <sup>15)</sup>	31,6 <sup>15)</sup>	31,2 <sup>16)</sup>

1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

2) Данные по занятости на предприятии – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, графика численности работников компаний превышает 15 человек.

3) По данным Приволжского таможенного управления.

4) Данные за май 2018г.

5) Май 2018г. в % к маю 2017г.

6) Данные за январь-май 2018г.

7) Январь-май 2018г. в % к январю-маю 2017г.

8) Январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.

9) Данные на конец периода за март 2018г. и март 2017г. в % к декабрю 2017г. и декабрю 2016г. соответственно.

10) Промышленные товары по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений», предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

11) Предварительные данные.

12) В целях сопоставимости данных показатели приведены без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в мае 2017г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 365-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальным располагаемым денежным доходом в I полугодии 2018г. в % к I полугодию 2017г. составили 99,1% в I полугодии 2017г. в % к I полугодию 2016г. – 94,6%.

13) Данные за II квартал (в среднем за месяц).

<sup>47</sup> Источник информации: <https://mirec.government-nnov.ru/?id=133686>



## Цены

	К. предыдущий месяц		Декабрь 2018г. к декабрю 2017г.	Среднего Декабрь 2018г. к декабрю 2017г.
	май 2018г.	июнь 2018г.		
Индекс потребительских цен	100,2	100,9	102,9	102,5
Индекс цен производителей промышленным товарам и услуг <sup>1)</sup>	104,0	99,7	104,1	104,0
Индекс тарифов на грузовые перевозки	102,4	99,6	92,6	128,3

1) Промышленные товары, предназначенные для реализации на территории России.

## ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

С января 2017г. проводится выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше (до 2017г. – в возрасте 15-72 лет). По итогам обследования численность рабочей силы в июне 2018г. составила 1761,4 тыс.человек, в их числе 1688,3 тыс.человек (95,8%) были заняты в экономике и 73,2 тыс.человек (4,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

ДИНАМИКА ЧИСЛЕННОСТИ РАБОЧЕЙ СИЛЫ В ВОЗРАСТЕ 15 ЛЕТ И СТАРШЕ<sup>1)</sup>

	Рабочая сила, тыс. человек	В том числе		Уровень занятости, %	Уровень безработицы, %
		занятые	безработные		
<b>2017г.</b>					
I квартал (в среднем за месяц)	1774,8	1698,5	76,4	61,6	4,3
февраль-апрель	1774,9	1698,7	76,2	61,6	4,3
март-май	1773,4	1697,3	76,1	61,5	4,3
II квартал (в среднем за месяц)	1772,4	1697,1	75,3	61,5	4,3
май-июнь	1772,2	1697,2	75,1	61,5	4,2
июль-август	1772,9	1698,2	74,7	61,6	4,2
III квартал (в среднем за месяц)	1772,1	1697,7	74,4	61,5	4,2
август-октябрь	1770,9	1696,7	74,2	61,5	4,2
сентябрь-ноябрь	1770,8	1696,5	74,3	61,5	4,2
IV квартал (в среднем за месяц)	1770,9	1696,3	74,6	61,5	4,2
год (в среднем за месяц)	1772,6	1697,4	75,2	61,5	4,2
<b>2018г.</b>					
ноябрь 2017г. - январь 2018г.	1766,4	1691,9	74,3	61,5	4,2
декабрь 2017г. - февраль 2018г.	1765,1	1691,5	74,6	61,7	4,2
I квартал (в среднем за месяц)	1762,1	1687,3	74,8	61,7	4,2
февраль-апрель	1763,0	1688,4	74,7	61,7	4,2
март-май	1759,9	1683,5	74,4	61,6	4,2
II квартал (в среднем за месяц)	1760,5	1687,2	73,6	61,7	4,2

1) В целях повышения прозрачности данные о рабочей силе по численности занятых и безработным приводятся в среднем за последние три месяца.

## Рисунок 19

В мае 2018г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 791,0 тыс.человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 32,7 тыс.человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в мае 2018г. составило 823,7 тысячи.

**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 ОБЪЕКТ<sup>48</sup>

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.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.

<sup>48</sup> ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 116

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:**

**Фактическое использование объекта оценки** – Не используется по назначению.

**Адрес (местонахождение) объекта** - Нижегородская обл., г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29.

**Вывод:** Оцениваемое здание относится к объектам коммерческой доходной недвижимости, находящимся на активном рынке недвижимости. Предполагается его использование в качестве административного здания.

*Из классификации объектов офисно-торгового назначения, представленной в Справочнике оценщика недвижимости - 2017 (под редакцией Лейфера Л. А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.), Оценщик относит рассматриваемый объект недвижимости к классу: «офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости».*

*Таким образом, для дальнейшего расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщик применяет корректировки для класса объектов: «офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости».*

**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<sup>49</sup>**

**Краткий анализ коммерческой недвижимости города Нижнего Новгорода<sup>50</sup>**

**Данный аналитический обзор представлен на основании данных интернет-сайта:**

**<http://www.gipernn.ru>**

По данным Gipernn.ru на рынке аренды офисных помещений в Нижнем Новгороде в июне 2018 года средняя цена предложения составила 609,9 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,05%.

Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке аренды офисных помещений в июне наблюдалось в Приокском районе и составило 2,6% по сравнению с данными за май.

<sup>49</sup> ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11в

<sup>50</sup> [http://www.gipernn.ru/commercial\\_office\\_analytics#of0118\\_3](http://www.gipernn.ru/commercial_office_analytics#of0118_3);

[http://www.gipernn.ru/commercial\\_trade\\_analytics](http://www.gipernn.ru/commercial_trade_analytics);

[http://www.gipernn.ru/commercial\\_storage\\_analytics](http://www.gipernn.ru/commercial_storage_analytics); [http://www.gipernn.ru/commercial\\_production\\_analytics](http://www.gipernn.ru/commercial_production_analytics)

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке аренды офисных помещений в июне наблюдалось в Сормовском районе и составило 3,0% по сравнению с данными за май.

Динамика средней цены предложения на рынке аренды офисных помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)



Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке аренды офисных помещений в зависимости от района (руб./кв.м)

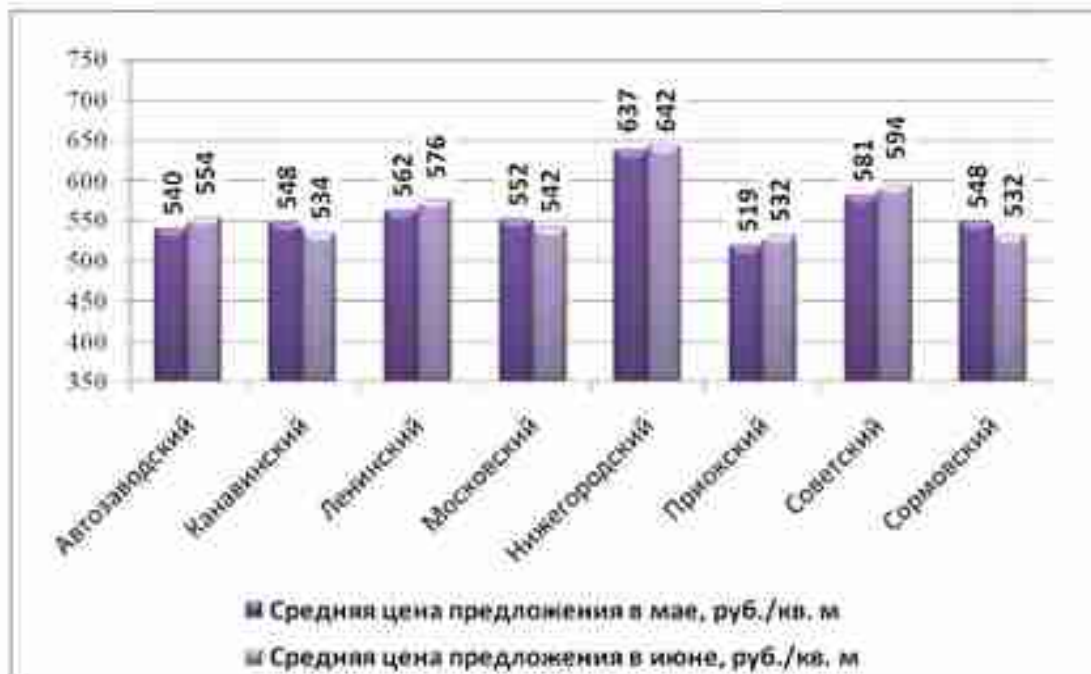


Рисунок 20

Район	Средняя цена предложения в мае, руб./кв.м	Средняя цена предложения в июне, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	540,0	553,6	13,6	2,5
Канавинский	547,5	534,1	-13,4	-2,4
Ленинский	562,5	575,8	13,3	2,4
Московский	551,7	542,0	-9,7	-1,8
Нижегородский	636,8	642,5	5,7	0,9
Приокский	518,5	531,8	13,3	2,6
Советский	580,6	593,9	13,3	2,3
Сормовский	547,9	531,6	-16,3	-3,0

**Объем предложения на рынке аренды офисных помещений за июнь 2018 г.\* по районам Н.Новгорода**

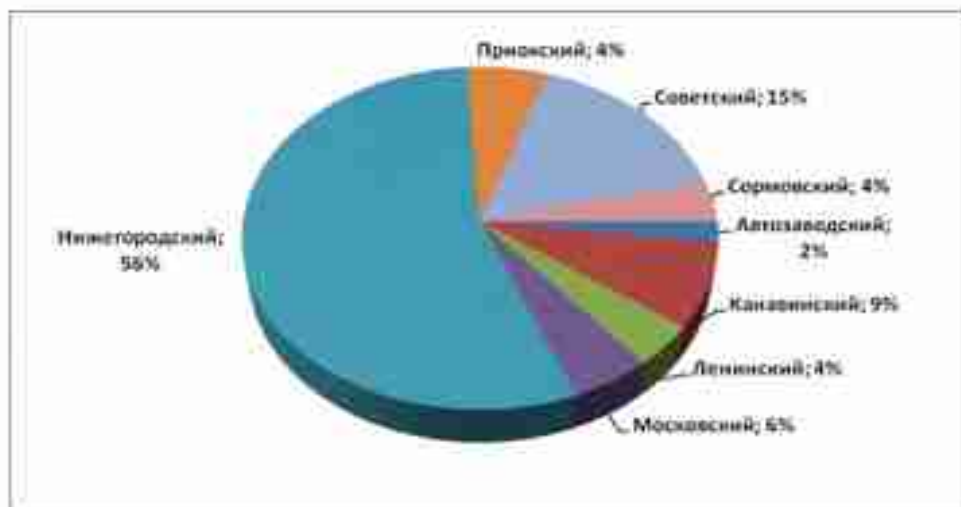


Рисунок 21

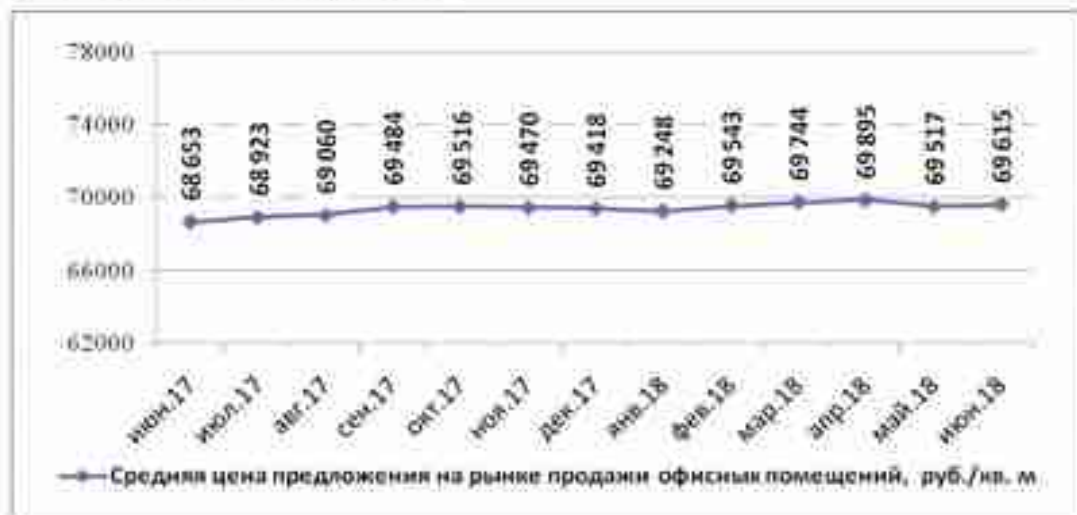
По данным Giper.ru на рынке продажи офисных помещений Нижнего Новгорода в июне 2018 года средняя цена предложения составила 69614,5 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,1%.

Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке продажи офисных помещений в июне наблюдалось в Советском районе и составило 3,2% по сравнению с данными за май.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке продажи офисных

помещений в июне наблюдалось в Ленинском районе и составило 2,1% по сравнению с данными за май.

Динамика средней цены предложения на рынке продажи офисных помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)



Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке продажи офисных помещений в зависимости от района (руб./кв.м)



Рисунок 22

Район	Средняя цена предложения в мае, руб./кв.м	Средняя цена предложения в июне, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	53118,5	52122,5	-996,0	-1,9
Канавинский	49147,5	48466,5	-681,0	-1,4
Ленинский	43350,8	42436,4	-914,4	-2,1
Московский	48460,7	48721,6	260,9	0,5
Нижегородский	81028,0	82128,0	1100,0	1,4
Притокский	51250,6	50412,5	-838,1	-1,6
Советский	59038,3	60947,7	1909,4	3,2
Сормовский	56984,8	58181,1	1196,3	2,1

Объем предложения на рынке продажи офисных помещений за июнь 2018 г.\* по районам Н.Новгорода

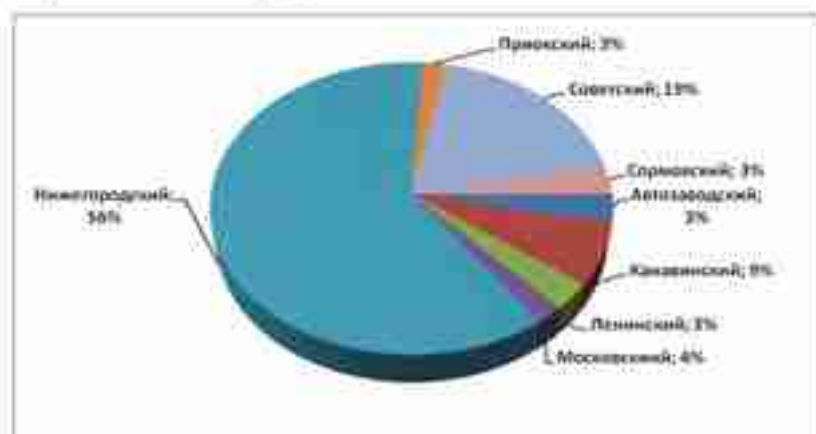


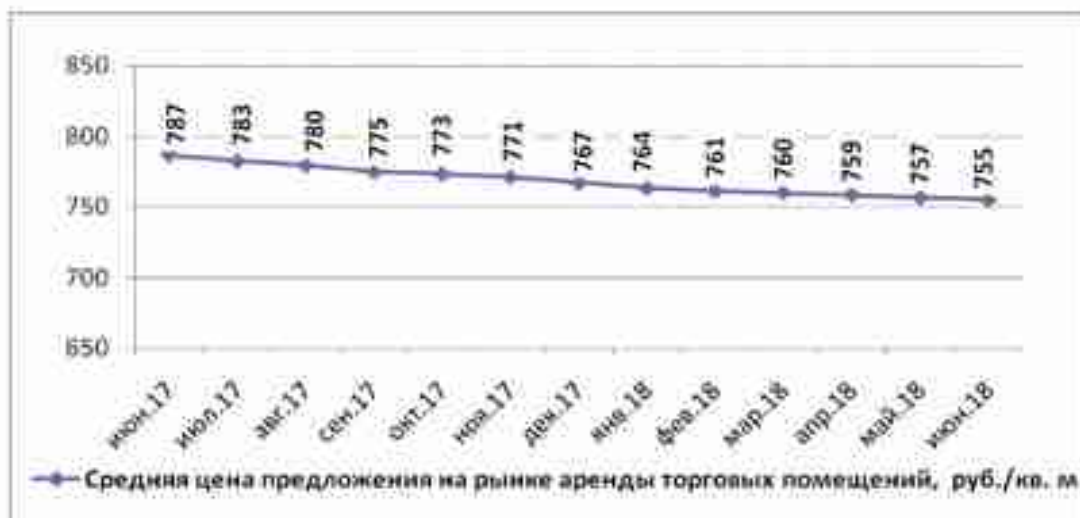
Рисунок 23

По данным Giermn.ru на рынке аренды торговых помещений в Нижнем Новгороде в июне 2018 года средняя цена предложения составила 755,1 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она понизилась на 0,2%.

Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке аренды торговых помещений в июне наблюдалось в Сормовском районе и составило 3,1% по сравнению с данными за май.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке аренды торговых помещений в июне наблюдалось в Московском районе и составило 3,0% по сравнению с данными за май.

Динамика средней цены предложения на рынке аренды торговых помещений  
Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)



Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке аренды торговых помещений в зависимости от района (руб./кв.м)

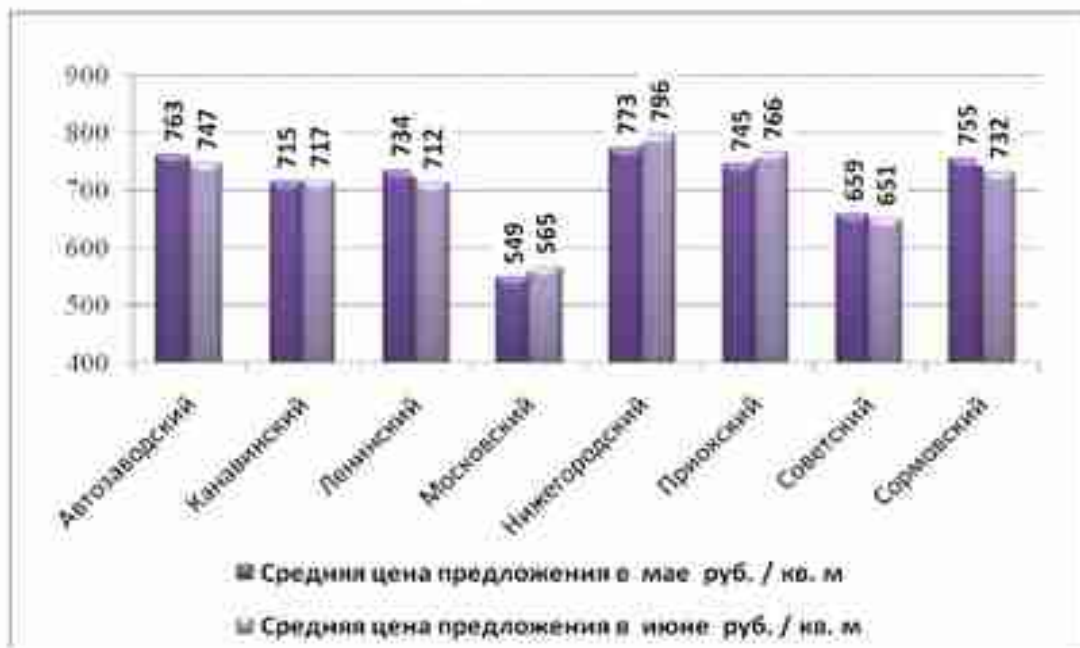


Рисунок 24



Район	Средняя цена предложения в мае, руб./кв.м	Средняя цена предложения в июне, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	762,5	747,4	-15,1	-2,0
Канавинский	715,4	717,3	1,9	0,3
Ленинский	734,4	712,2	-22,2	-3,0
Московский	548,9	565,4	16,5	3,0
Нижегородский	773,3	796,0	22,7	2,9
Приокский	745,1	766,4	21,3	2,9
Советский	658,7	650,7	-8,0	-1,2
Сормовский	755,0	731,9	-23,1	-3,1

Объем предложения на рынке аренды торговых помещений за июнь 2018 г.\* по районам Н.Новгорода

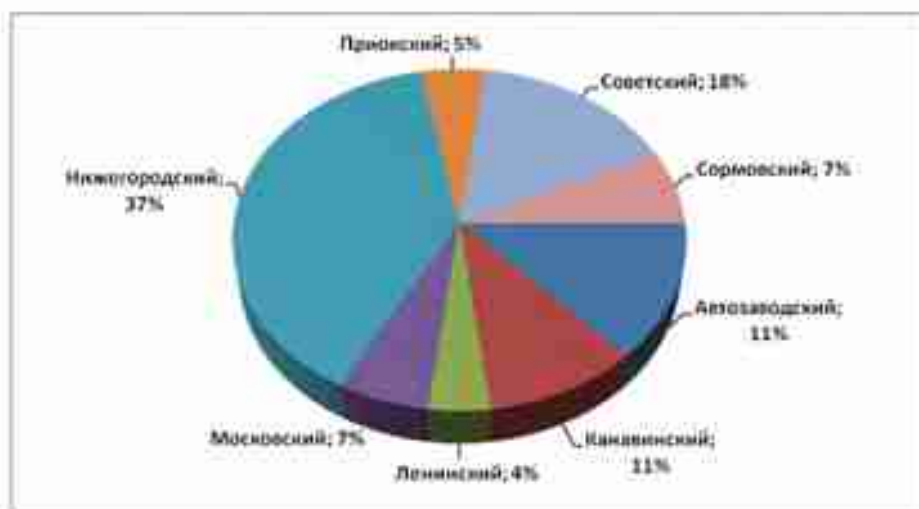


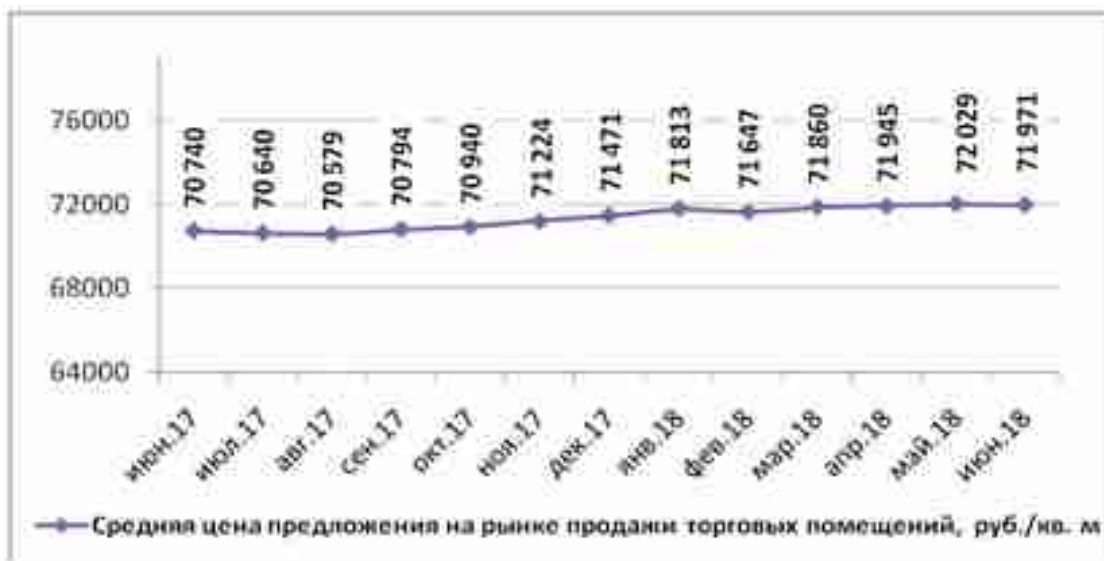
Рисунок 25

По данным Giperra.ru на рынке продажи торговых помещений Нижнего Новгорода в июне 2018 года средняя цена предложения составила 71971,0 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она понизилась на 0,1%.

Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке продажи торговых помещений в июне наблюдалось в Нижегородском районе и составило 1,9% по сравнению с данными за май.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке продажи торговых помещений в июне наблюдалось в Автозаводском районе и составило 3,2% по сравнению с

данными за май.



Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке продажи торговых помещений в зависимости от района (руб./кв.м)

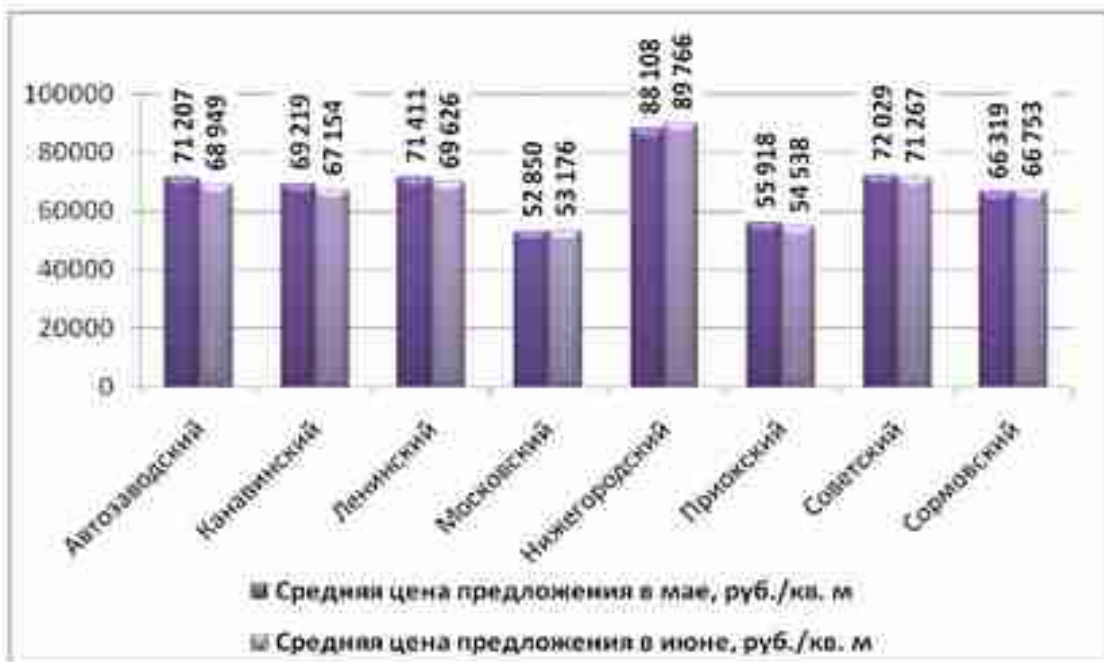


Рисунок 26

Район	Средняя цена предложения в мае, руб./кв.м	Средняя цена предложения в июне, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	71207,2	68948,7	-2258,5	-3,2
Канавинский	69218,8	67154,3	-2064,5	-3,0
Ленинский	71410,0	69626,0	-1784,9	-2,5
Московский	52850,2	53176,2	326,0	0,6
Нижегородский	68107,8	69766,2	1658,4	1,9
Приокский	55918,1	54537,7	-1380,4	-2,5
Советский	72029,4	71266,5	-762,9	-1,1
Сормовский	66319,2	66753,4	434,2	0,7

Объем предложения на рынке продажи торговых помещений за июнь 2018 г.\* по районам Н.Новгорода

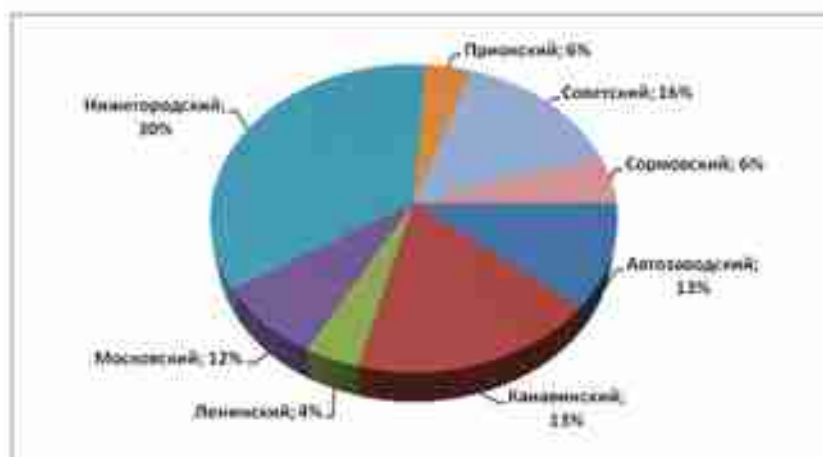


Рисунок 27

По данным Сirentn.ru на рынке аренды складских помещений в Нижнем Новгороде в июне 2018 года средняя цена предложения составила 225,3 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем средняя она понизилась на 0,18%.

Динамика средней цены предложения на рынке аренды складских помещений И.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)



Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке аренды складских помещений (руб./кв.м)

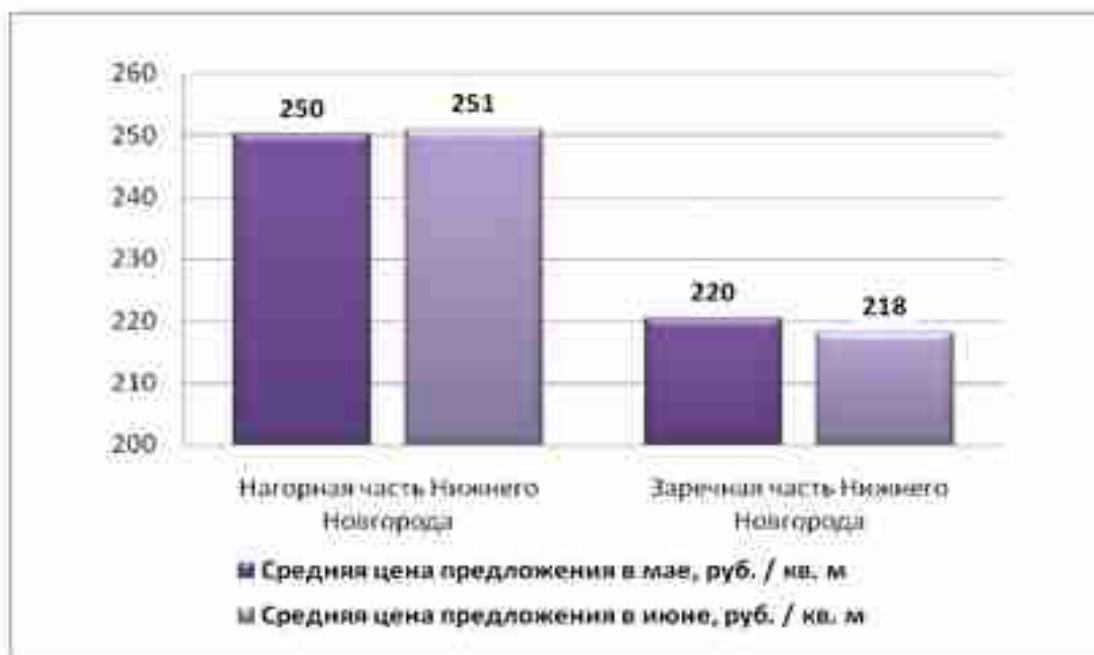


Рисунок 28

Часть города	Средняя цена предложения в мае, руб./кв. м	Средняя цена предложения в июне, руб./кв. м	Абсолютное изменение, руб./кв. м	Относительное изменение, %
Нагорная часть Нижнего Новгорода	250,2	250,9	0,7	0,3
Заречная часть Нижнего Новгорода	220,4	218,2	-2,2	-1,0

Объем предложения на рынке аренды складских помещений Нижнего Новгорода за июнь 2018 г.\*

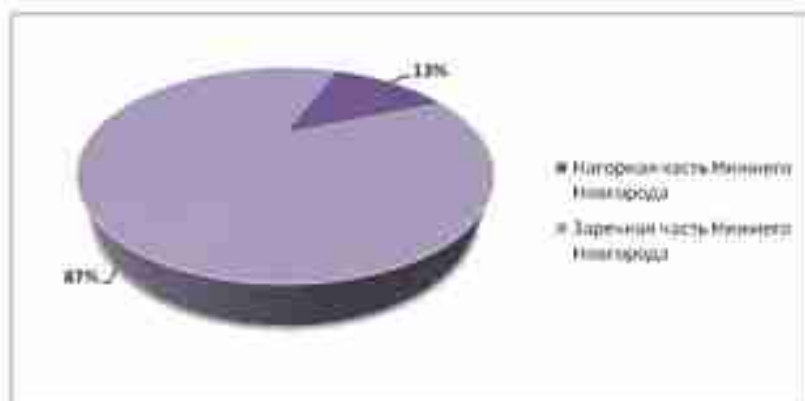
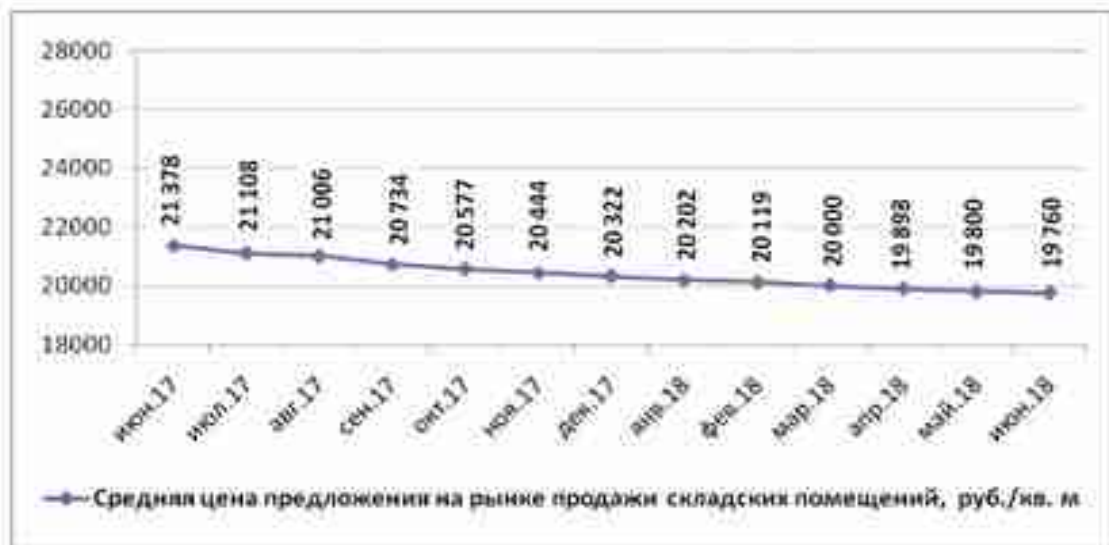


Рисунок 29

По данным Сиретт.ру на рынке продажи складских помещений Нижнего Новгорода в июне 2018 года средняя цена предложения составила 19759,7 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она понизилась на 0,2%.

Динамика средней цены предложения на рынке продажи складских помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)



Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке продажи складских помещений (руб./кв.м)



Рисунок 30

Часть города	Средняя цена предложения в мае, руб./кв. м	Средняя цена предложения в июне, руб./кв. м	Абсолютное изменение, руб./кв. м	Относительное изменение, %
Нагорная часть Нижнего Новгорода	22729,9	22665,5	-64,4	-0,3
Заречная часть Нижнего Новгорода	18032,9	17991,1	-41,8	-0,2

Объем предложения на рынке продажи складских помещений Нижнего Новгорода за июнь 2018 г.\*

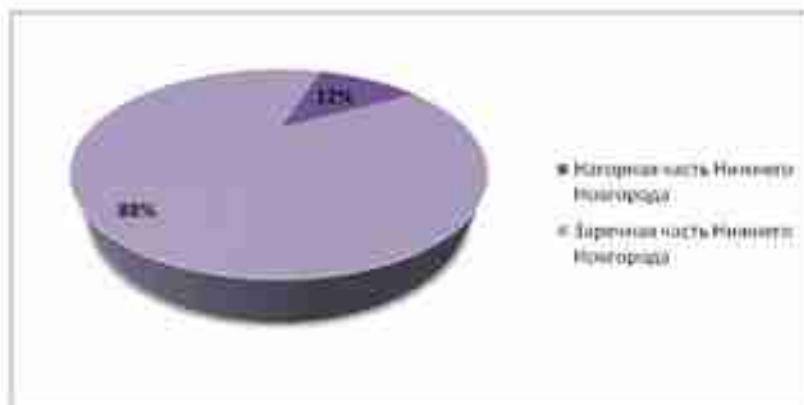


Рисунок 31

По данным Giperpp.ru на рынке аренды производственных помещений в Нижнем Новгороде в июне 2018 года средняя цена предложения составила 227,2 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем цена понизилась на 0,2%.

Динамика средней цены предложения на рынке аренды производственных помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)



Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке аренды производственных помещений (руб./кв.м)

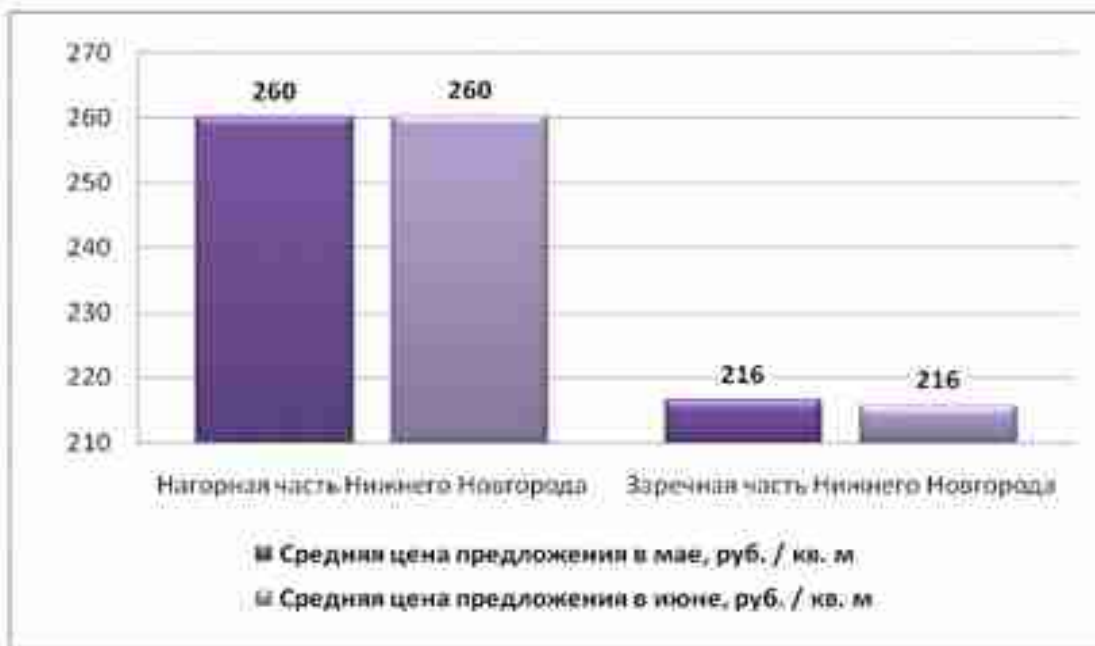


Рисунок 32



Часть города	Средняя цена предложения в мае, руб./кв. м	Средняя цена предложения в июне, руб./кв. м	Абсолютное изменение, руб./кв. м	Относительное изменение, %
Нагорная часть Нижнего Новгорода	260,1	260,3	0,2	0,1
Заречная часть Нижнего Новгорода	216,5	215,7	-0,8	-0,3

Объем предложения на рынке аренды производственных помещений Нижнего Новгорода за июнь 2018 г.\*

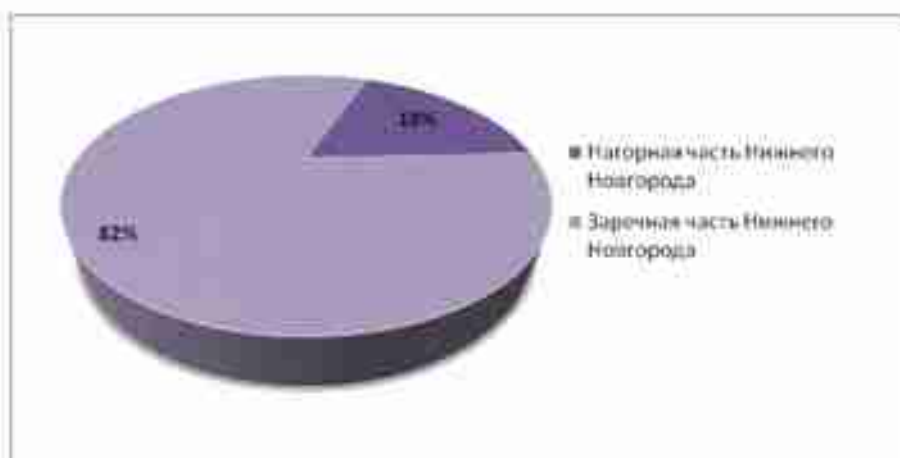


Рисунок 33

По данным Giretnn.ru на рынке продажи производственных помещений Нижнего Новгорода в июне 2018 года средняя цена предложения составила 22833,4 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она понизилась на 0,4%.

Динамика средней цены предложения на рынке продажи производственных помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)



Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке продажи производственных помещений (руб./кв.м)

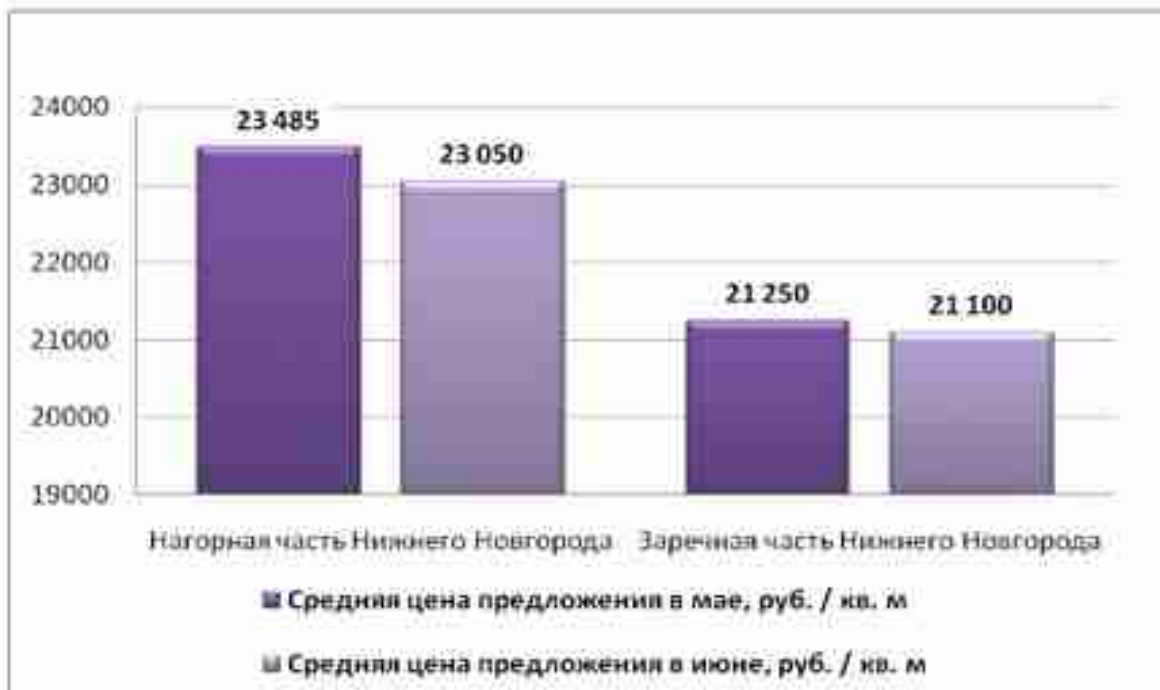


Рисунок 34

Часть города	Средняя цена предложения в мае, руб./кв. м	Средняя цена предложения в июне, руб./кв. м	Абсолютное изменение, руб./кв. м	Относительное изменение, %
Нагорная часть Нижнего Новгорода	23485,4	23050,4	-435,0	-1,9
Заречная часть Нижнего Новгорода	21249,6	21100,4	-149,2	-0,7

Объем предложения на рынке продажи производственных помещений Нижнего Новгорода за июнь 2018 г.\*

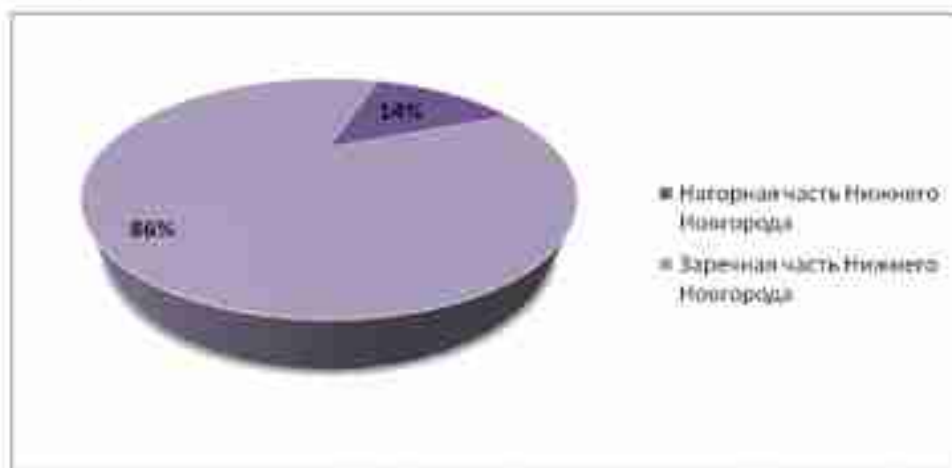


Рисунок 35

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

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

На дату оценки количество предложений по продаже и по аренде зданий, расположенных в г. Нижнем Новгороде, достаточно велико. Оценщик для дальнейшего анализа цен в ниже приведенных таблицах приводит лишь часть объявлений о продаже зданий, преимущественно в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода.

Таблица 14: Информация о продаже зданий в Канавинском районе г. Н. Новгорода (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 <sup>51</sup>
1	Август 2018г.	г.Н.Новгород, Канавинский район, ул. Лесохимиков	Отдельно стоящее нежилое здание, площадью 540,0 кв. м. Земельный участок в собственности.	540	20000000	37037	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-lesohimikov-id2475124">http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-lesohimikov-id2475124</a>	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	Август 2018г.	г.Н.Новгород, Канавинский район, ул.Коммунистическая	Отдельно стоящее 2-х этажное здание 348.8 м2 в Канавинском районе, напротив цирка.Первая линия. Земельный участок 256 м2 в собственности.Коммуникации центральные. Под любой вид деятельности: торговля мини гостиница, услуги и др.	348,8	10000000	28670	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-kommunisticheskaya-id2458783">http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-kommunisticheskaya-id2458783</a>	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как

<sup>51</sup> В соответствии с п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611

								местоположение, назначение, размер и пр.
3	Август 2018г.	г.Н.Новгород, Канавинский район, ул.Кузбасская, 1А	<p>Отдельно стоящее Административно - торговое здание в 2 этажа площадью 655 кв. м. с прилегающей территорией 647 кв. м. Имеется охраняемая парковка.</p> <p>На 1 -м этаже (316 кв. м.) - расположены магазин и помещения(232 кв. м. и 48 кв. м.-используются как склад), несколько кабинетов, а так же 3 входа.</p> <p>На 2 -м этаже (339 кв. м.) - расположен выставочный зал 161 кв. м. и 10 кабинетов. Есть запасной выход.</p> <p>Все коммуникации центральные, отопление - газ. котел, разрешенная мощность потребления эл/эн - 30 квт. Хороший заезд с ул. Кузбасской -асфальтовая дорога. Рядом остановка общественного транспорта - станция Костариха, АЗС, Московское шоссе. Все документы о собственности готовы.</p>	655	22000000	33588	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-kuzbasskaya-id2370154">http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-kuzbasskaya-id2370154</a>	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	Август 2018г.	г.Н.Новгород, Канавинский район, в районе Московского вокзала, рядом с ТЦ «Мебельный базар» и ТЦ «Гордеевский универмаг».	<p>Нежилое отдельно стоящее кирпичное здание общей площадью 670,8 кв.м</p> <p>Площадь земельного участка 657 кв.м. Земля и здание в собственности.</p> <p>Своя парковка на 12 машин.</p> <p>Здание состоит из 2-х этажей и цоколя, 2010 год ввода в эксплуатацию.</p> <p>Фасад здания: цветной кирпич с витражными окнами.</p> <p>Площадь цоколя — 206,6 кв.м, высота — 2,7 м.</p> <p>Площадь 1-го этажа — 245 кв.м, высота — 3,6 м.</p> <p>Площадь 2-го этажа — 219 кв.м, высота — 4,8 м.</p> <p>Здание обеспечено всеми коммуникациями.</p> <p>Отопление и горячее водоснабжение — автономное (собственная газовая котельная).</p> <p>Электроснабжение: максимальная мощность 25 кВт</p>	670,8	26000000	38760	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-gordeevskaya-id2293778">http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-gordeevskaya-id2293778</a>	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.

			(есть возможность увеличения). Вода и канализация — городские сети.					
5	Август 2018г.	г.Н.Новгород, Канавинский район	<p>Торгово-складское здание на красной линии общей площадью 1650 кв.м, из которых 1300 кв.м — складское помещение (однообъемное). Земельный участок 3114 кв.м в собственности, включая удобную парковку перед зданием на 50 автомашин (977 кв.м). Высота складского помещения 14 метров. В здании четверо ворот под еврофуру, из них трое подъемных ворот. Есть мостовой кран 15 т. Полы бетонные с арматурным усилением. Новые пластиковые окна, как в складском помещении, так и в офисном. Здание утеплено. Навесной фасад. Чистовая отделка офисных помещений. Водопровод, Канализация — городские сети. Своя котельная. Разрешенная электрическая мощность 100 кВт (возможно увеличение). Возможное использование под склад-выставочный зал, оптовую -розничную торговлю, логистику, производство.</p> <p>Цена: 65 800 000 рублей.</p>	1650	65800000	39879	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/kanavinskiy-rayon-id2123992">http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/kanavinskiy-rayon-id2123992</a>	Не был использован Оценщиком для расчетов в связи с тем, что данный объект является объектом недвижимости в состав которого входят значительные складские площади.
6	Август 2018г.	г.Н.Новгород, Канавинский район, ул.Сивашская	<p>Красная линия, продается здание 600 кв. м. с арендаторами на 1эт. готовый автосервис 200 кв. м., автомойка 70 кв. м.. 61 кв. м. магазин продукты. 2 этаж-300 кв. м. -офисы, своя территория 32 сотки земли, коммун. газ, свет, вода, кан.</p>	600	23900000	39833	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-sivashskaya-id2166362">http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-sivashskaya-id2166362</a>	Не был использован Оценщиком для расчетов в связи с тем, что данный объект является объектом недвижимости в состав которого входят площади автосервис /

								автомойка, сегмент рынка: придорожный сервис.
7	Август 2018г.	г.Н.Новгород, Канавинский район, пр.Базовый	Продается отдельно стоящее 2-х этажное здание площадью 1968 кв. м. в Канавинском районе. Земельный участок 3660 кв. м., продажа с арендаторами ставка 500 000 рублей + коммунальные платежи, действующая СТО. Год постройки - 2009, расположено на федеральной трассе М7. Здание и участок в собственности.	1968	80000000	40650	<a href="http://www.gi-pernn.ru/prod-azha-zdaniy/pr-bazovyy-id2266261">http://www.gi-pernn.ru/prod-azha-zdaniy/pr-bazovyy-id2266261</a>	Не был использован Оценщиком для расчетов в связи с тем, что данный объект является объектом недвижимости в состав которого входят площади автосервис / автомойка, сегмент рынка: придорожный сервис.
8	Август 2018г.	г.Н.Новгород, Канавинский район, ул. Октябрьской Революции	Отдельно стоящее 7 эт офисное здание, часть с евроремонтом, часть с современным ремонтом, с арендаторами, с землей, высокий автомобильный и пешеходный трафик, рекламные места.	7360	386400000	52500	<a href="http://www.gi-pernn.ru/prod-azha-zdaniy/ul-oktyabrskoy-revolyuicii-id2309903">http://www.gi-pernn.ru/prod-azha-zdaniy/ul-oktyabrskoy-revolyuicii-id2309903</a>	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как находится в верхнем ценовом диапазоне. По мнению Оценщика, с целью определения рыночной стоимости объекта следует рассматривать стоимость 1 кв.м., близкую к среднему значению с целью не завязать / занизить полученный результат.
9	Август	г.Н.Новгород,	2-х этажное здание 1150м в 2-х этажах,можно отдельно	1150	23000000	20000	<a href="http://www.gi">http://www.gi</a>	Объект-аналог не

2018г.	Канавинский район, ул. Марата	по этажам,около цирка,аренда\продажа частями можно 250 руб\м-20 тыс\м Высота помещ 4.5м,отопление газовый котел,ворота 3.5м,окна. На части 1-го этажа сейчас временный арендатор. 200 м свободно,но арендатора можно убрать,если будет клиент на весь этаж. Второй этаж делается ремонт: коридор и комнаты по обеим сторонам,2 входа,(из помещения 1-го этажа и с улицы на 2-этаж). Высота 1 го этажа 4.5 м,есть столбы,окна по всей стене.				pernn.ru/prod azha- zdaniy/ul- marata- id2469058	используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как находится в нижнем ценовом диапазоне. По мнению Оценщика, с целью определения рыночной стоимости объекта следует рассматривать стоимость 1 кв.м., близкую к среднему значению с целью не зависить / занизить полученный результат.
<i>Минимальное значение, руб. кв.м.</i>						20000	
<i>Максимальное значение, руб. кв.м.</i>						52500	
<i>Средневзвешенное значение, руб. кв.м. (округленно)</i>						36769	

Из представленной таблицы видим, что диапазон цен на объекты недвижимости: нежилые здания, расположенные в Канавинском районе города Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет от 20000 до 52500 руб./кв.м., среднее значение - **36769 руб./кв.м. (с учетом стоимости прав на земельный участок, без учета скидки на торг).**



**Далее проведем анализ цен на земельные участки под размещение коммерческих объектов, расположенные в городе Нижнем Новгороде.**

Таблица 15: Описание подобранных объектов — аналогов продажи земельных участков в городе Нижнем Новгороде до даты оценки

№	Дата	Объект	Местоположение	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 <sup>52</sup>
1	Август 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	г.Н.Новгород, Ленинский район	земельный участок 22 сот по адресу: Г. Нижний Новгород, Ленинский р-н, ул. Голубева (в р-не ул. Молитовская, Баумана, пл. Комсомольская) под строительство торгового центра Документы основания: 1. решение инвестиционного совета 2. проект - строительство торгового здания с административными помещениями 3. договор аренда на строительство до 15 декабря 2019г.	2200	3990000	1813,64	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/lenskij-rayonid1811242">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/lenskij-rayonid1811242</a>	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	Август 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	г.Н.Новгород, Московский район	под строительство административного здания с торговыми помещениями. Адрес земельного участка г.Н.Новгород, Московский район, Московское	7200	22000000	3055,56	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-</a>	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание

<sup>52</sup> В соответствии с п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611

				шоссе рядом с д.215. Возможно изменение разрешенного вида использования зем. участка.				pod-kommercheskoe-ispolzovanie/moskovskiy-rayonid2418621	аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
3	Август 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	г.Н.Новгород, Ленинский район	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0050309:33, по адресу: г. Нижний Новгород, Ленинский район, ул. Героя Попова, рядом с домом 43А. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли. Площадь участка 1888 на основании данных с кадастровой карты ( <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4889755.998426477&amp;y=7609336.011754421&amp;z=18&amp;text=52%3A18%3A0050309%3A33&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1">https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4889755.998426477&amp;y=7609336.011754421&amp;z=18&amp;text=52%3A18%3A0050309%3A33&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1</a> )	1888	3800000	2013	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/leninskiy-rayonid2486414">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/leninskiy-rayonid2486414</a>	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	Август 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Канавинский район	Продажа земельного участка под коммерческую застройку в г. Нижний Новгород. Участок расположен на одной из крупнейшей транспортной магистрали города.	8000	68000000	8500	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/kanavinskiy-rayonid24802">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/kanavinskiy-rayonid24802</a>	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как находится в верхнем ценовом диапазоне. По мнению Оценщика, с целью определения рыночной стоимости объекта следует рассматривать стоимость 1 кв.м., близкую к среднему

								37	значению с целью не завяисить / занизить полученный результат.
5	Август 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Канавинский район	земельный участок 0, 35 га на ул. Гороховецкая, под строительство торгового центра. Красная линия.	3500	4000000	1143	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazhazemelnyhuchastkov-podkommercheskoe-ispolzovanie/kanavinskiy-rayonid2099204">http://www.gipernn.ru/prodazhazemelnyhuchastkov-podkommercheskoe-ispolzovanie/kanavinskiy-rayonid2099204</a>	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как находится в нижнем ценовом диапазоне. По мнению Оценщика, с целью определения рыночной стоимости объекта следует рассматривать стоимость 1 кв.м., близкую к среднему значению с целью не завяисить / занизить полученный результат.
6	Август 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Канавинский район	земельный участок со строениями на Московском шоссе, строения около 1000 квадратных метров, есть электричество, вода, канализация.	5300	16000000	3019	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazhazemelnyhuchastkov-podkommercheskoe-ispolzovanie/kanavinskiy-rayonid1303762">http://www.gipernn.ru/prodazhazemelnyhuchastkov-podkommercheskoe-ispolzovanie/kanavinskiy-rayonid1303762</a>	Не был использован Оценщиком для расчетов в связи с тем, что на земельном участке имеются улучшения .
<b>Среднее значение, руб./кв.м.</b>								<b>3257</b>	
Минимальное значение, руб./кв.м.								1143	
Максимальное значение, руб./кв.м.								8500	

Диапазон цен предложений земельных участков под коммерческое назначение в г. Нижнем Новгороде по состоянию на дату оценки составляет

от 1143 руб./кв.м. до 8500 руб./кв. м., среднее значение **3257 руб./кв.м.**

*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 основным ценообразующим фактором, который указывается в объявлении в первую очередь с целью скорейшей продажи земельного участка.*

#### 10.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ<sup>53</sup>

##### **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 **рынок объекта оценки определяется как «активный»**.

##### **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 недвижимости<sup>54</sup>.

<sup>53</sup> ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11г

<sup>54</sup> 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: <a href="http://cra-russia.org/upload/lie/Olshannikova_(1).pdf">http://cra-russia.org/upload/lie/Olshannikova_(1).pdf</a> )
	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: <a href="http://cra-russia.org/upload/lie/Olshannikova_(1).pdf">http://cra-russia.org/upload/lie/Olshannikova_(1).pdf</a> )
	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 "Адаус-Нева" Фаттахов М.Д. // Определение типичного срока экспозиции при расчете ликвидационной стоимости [17]

Рисунок 36

По мнению Оценщика, объект недвижимости: нежилое здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29, относится к активному рынку, степень ликвидности (учитывая неудовлетворительное состояние объекта недвижимости) ниже средней (источник информации: Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года. Приложение к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога), срок экспозиции составляет 10 месяцев<sup>55</sup>.

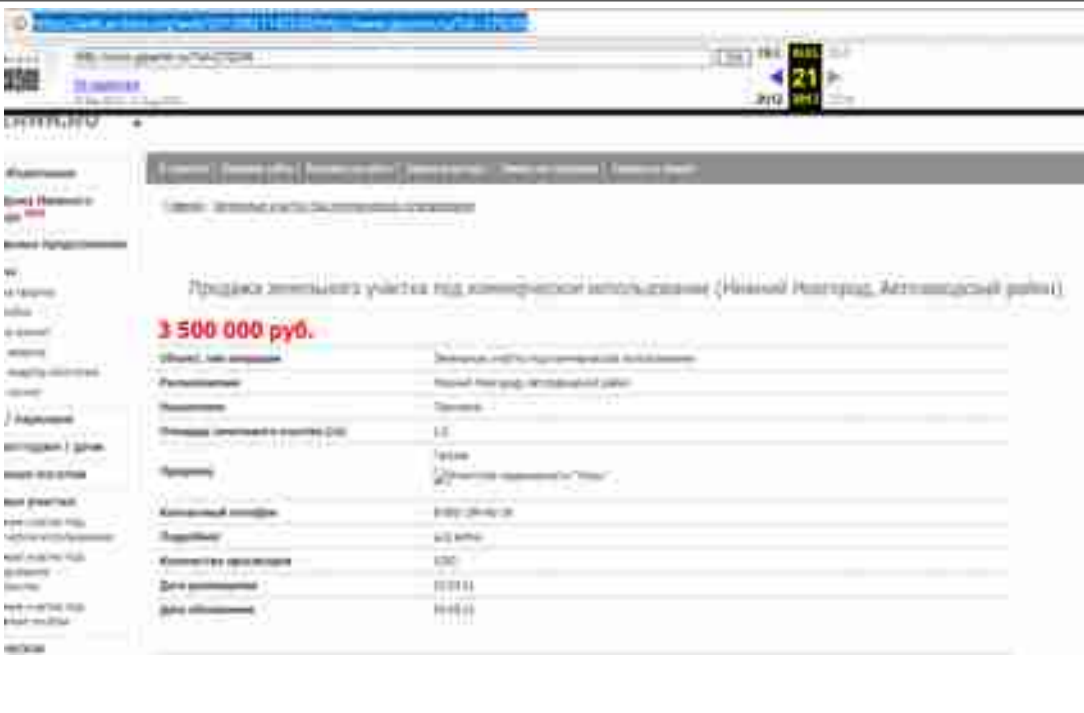

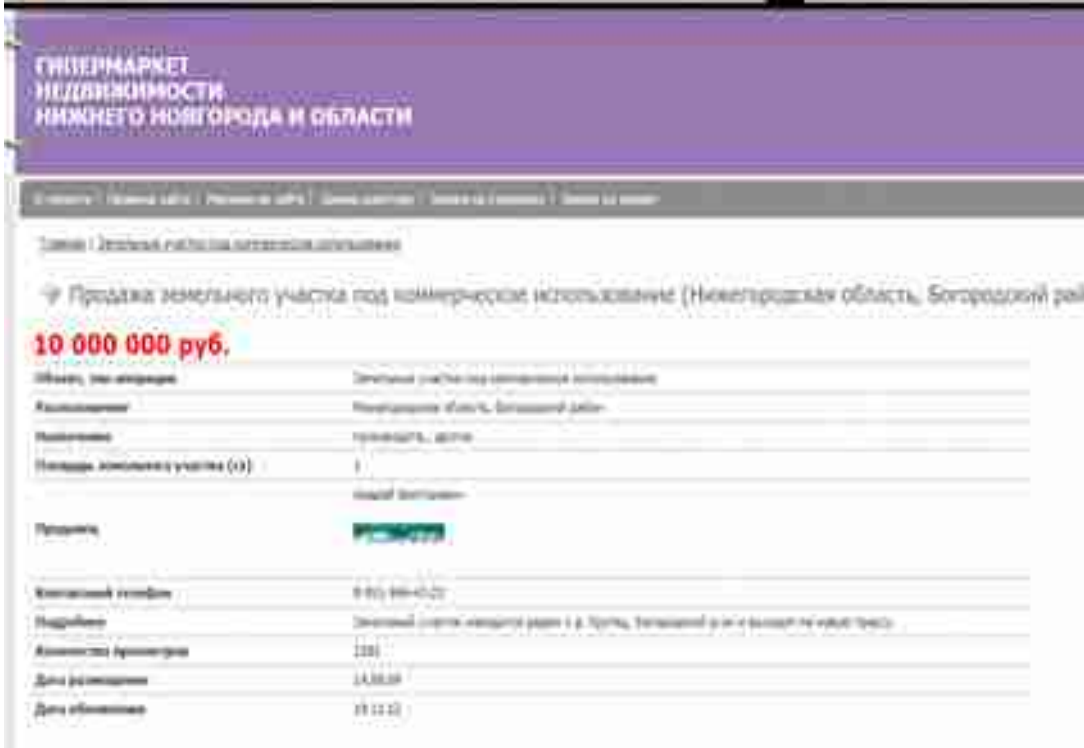
<sup>55</sup> Справочник Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г., таблица 132.1, стр.233

**Срок экспозиции земельного участка**


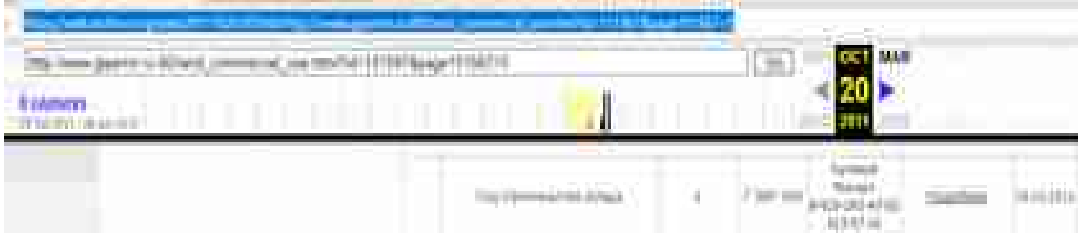

Сроки экспозиции земельных участков на рынке недвижимости зависят от категории, целевого назначения, локального местоположения, наличия коммуникаций, транспортной доступности. Оценщик провел анализ изменения величин предложений на земельные участки под коммерческое использование с течением времени их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

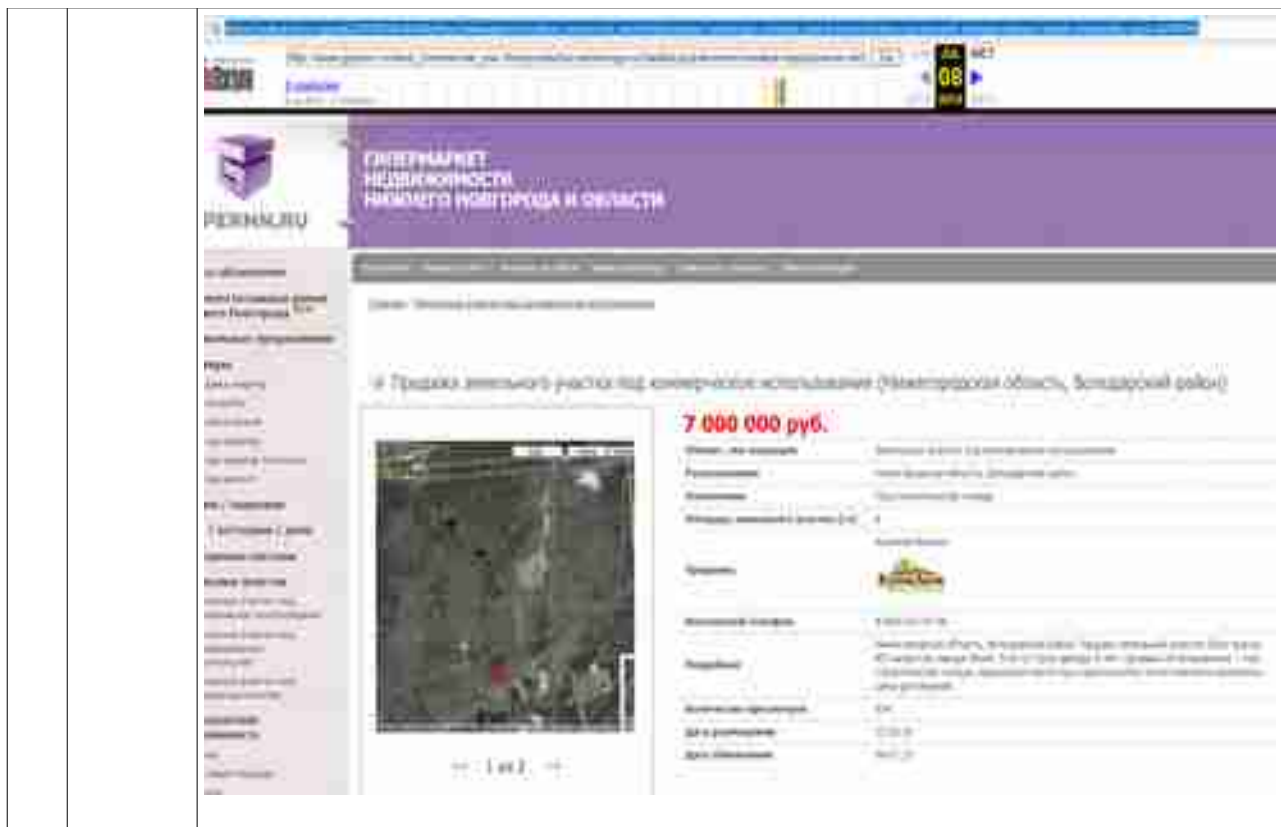
Таблица 16

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

		 <p>Продажа земельного участка под коммерческое использование (Нижегородская область, Автозаводский район)</p> <p><b>3 500 000 руб.</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Объект, вид операции</td> <td>Земельный участок под коммерческое использование</td> </tr> <tr> <td>Расположение</td> <td>Нижегородская область, Автозаводский район</td> </tr> <tr> <td>Площадь</td> <td>1 000 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Площадь земельного участка (кв. м)</td> <td>1 000</td> </tr> <tr> <td>Прочие</td> <td>Земельный участок "земельный"</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>50/08/008/201/001/001/001</td> </tr> <tr> <td>Подъезд</td> <td>400 м</td> </tr> <tr> <td>Количество помещений</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Дата размещения</td> <td>10.09.11</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления</td> <td>10.09.11</td> </tr> </table>	Объект, вид операции	Земельный участок под коммерческое использование	Расположение	Нижегородская область, Автозаводский район	Площадь	1 000 кв. м	Площадь земельного участка (кв. м)	1 000	Прочие	Земельный участок "земельный"	Кадастровый номер	50/08/008/201/001/001/001	Подъезд	400 м	Количество помещений	100	Дата размещения	10.09.11	Дата обновления	10.09.11
Объект, вид операции	Земельный участок под коммерческое использование																					
Расположение	Нижегородская область, Автозаводский район																					
Площадь	1 000 кв. м																					
Площадь земельного участка (кв. м)	1 000																					
Прочие	Земельный участок "земельный"																					
Кадастровый номер	50/08/008/201/001/001/001																					
Подъезд	400 м																					
Количество помещений	100																					
Дата размещения	10.09.11																					
Дата обновления	10.09.11																					
<p>2</p>	<p>октябрь 2011г.</p>	<p><a href="https://web.archive.org/web/20111020184205/http://www.gipernn.ru:80/land_commercial_use.html?id=151567&amp;page151567=4">https://web.archive.org/web/20111020184205/http://www.gipernn.ru:80/land_commercial_use.html?id=151567&amp;page151567=4</a></p>  <p>Продажа земельного участка под коммерческое использование (Нижегородская область, Богородский район)</p> <p><b>10 000 000 руб.</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Объект, вид операции</td> <td>Земельный участок под коммерческое использование</td> </tr> <tr> <td>Расположение</td> <td>Нижегородская область, Богородский район</td> </tr> <tr> <td>Площадь</td> <td>10 000 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Площадь земельного участка (кв. м)</td> <td>10 000</td> </tr> <tr> <td>Прочие</td> <td>Земельный участок "земельный"</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>50/08/008/201/001/001/001</td> </tr> <tr> <td>Подъезд</td> <td>Земельный участок площадью 10 000 кв. м, расположенный в границах земельного участка №100/001/001/001/001/001</td> </tr> <tr> <td>Количество помещений</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Дата размещения</td> <td>14.09.11</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления</td> <td>19.12.11</td> </tr> </table>	Объект, вид операции	Земельный участок под коммерческое использование	Расположение	Нижегородская область, Богородский район	Площадь	10 000 кв. м	Площадь земельного участка (кв. м)	10 000	Прочие	Земельный участок "земельный"	Кадастровый номер	50/08/008/201/001/001/001	Подъезд	Земельный участок площадью 10 000 кв. м, расположенный в границах земельного участка №100/001/001/001/001/001	Количество помещений	100	Дата размещения	14.09.11	Дата обновления	19.12.11
Объект, вид операции	Земельный участок под коммерческое использование																					
Расположение	Нижегородская область, Богородский район																					
Площадь	10 000 кв. м																					
Площадь земельного участка (кв. м)	10 000																					
Прочие	Земельный участок "земельный"																					
Кадастровый номер	50/08/008/201/001/001/001																					
Подъезд	Земельный участок площадью 10 000 кв. м, расположенный в границах земельного участка №100/001/001/001/001/001																					
Количество помещений	100																					
Дата размещения	14.09.11																					
Дата обновления	19.12.11																					
	<p>ноябрь 2012г.</p>	 <p>Продажа земельного участка под коммерческое использование (Нижегородская область, Богородский район)</p> <p><b>10 000 000 руб.</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Объект, вид операции</td> <td>Земельный участок под коммерческое использование</td> </tr> <tr> <td>Расположение</td> <td>Нижегородская область, Богородский район</td> </tr> <tr> <td>Площадь</td> <td>10 000 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Площадь земельного участка (кв. м)</td> <td>10 000</td> </tr> <tr> <td>Прочие</td> <td>Земельный участок "земельный"</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>50/08/008/201/001/001/001</td> </tr> <tr> <td>Подъезд</td> <td>Земельный участок площадью 10 000 кв. м, расположенный в границах земельного участка №100/001/001/001/001/001</td> </tr> <tr> <td>Количество помещений</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Дата размещения</td> <td>14.09.11</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления</td> <td>19.12.11</td> </tr> </table>	Объект, вид операции	Земельный участок под коммерческое использование	Расположение	Нижегородская область, Богородский район	Площадь	10 000 кв. м	Площадь земельного участка (кв. м)	10 000	Прочие	Земельный участок "земельный"	Кадастровый номер	50/08/008/201/001/001/001	Подъезд	Земельный участок площадью 10 000 кв. м, расположенный в границах земельного участка №100/001/001/001/001/001	Количество помещений	100	Дата размещения	14.09.11	Дата обновления	19.12.11
Объект, вид операции	Земельный участок под коммерческое использование																					
Расположение	Нижегородская область, Богородский район																					
Площадь	10 000 кв. м																					
Площадь земельного участка (кв. м)	10 000																					
Прочие	Земельный участок "земельный"																					
Кадастровый номер	50/08/008/201/001/001/001																					
Подъезд	Земельный участок площадью 10 000 кв. м, расположенный в границах земельного участка №100/001/001/001/001/001																					
Количество помещений	100																					
Дата размещения	14.09.11																					
Дата обновления	19.12.11																					



	<p>ИЮНЬ 2013г.</p>	<p><a href="https://web.archive.org/web/20130626115054/http://www.gipernn.ru/land_commercial_use.html?IccSphinxSearch_page=2">https://web.archive.org/web/20130626115054/http://www.gipernn.ru/land_commercial_use.html?IccSphinxSearch_page=2</a></p> 
<p>3</p>	<p>октябрь 2011г.</p>	<p><a href="https://web.archive.org/web/20111020182544/http://www.gipernn.ru:80/land_commercial_use.html?id=151567&amp;page151567=5">https://web.archive.org/web/20111020182544/http://www.gipernn.ru:80/land_commercial_use.html?id=151567&amp;page151567=5</a></p> 
	<p>ИЮЛЬ- август 2013г.</p>	<p><a href="https://web.archive.org/web/20130821051306/http://www.gipernn.ru/land_commercial_use.html?IccSphinxSearch_page=2">https://web.archive.org/web/20130821051306/http://www.gipernn.ru/land_commercial_use.html?IccSphinxSearch_page=2</a></p>  <p><a href="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">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</a></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 срок экспозиции земельного участка на рынке может составить свыше 12 месяцев.

#### Ликвидность объекта недвижимости

##### Понятие о ликвидности имущества<sup>56</sup>.

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.

<sup>56</sup> 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 17 Выводы о ликвидности объекта оценки

объект недвижимости, права на который оцениваются	Рынок объекта	Степень ликвидности <sup>57</sup>	Класс объекта	Типичный срок экспозиции, мес.	Пояснение
нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29	активный	Ниже средней	коммерческая недвижимость	10	Объект недвижимости, права на который оцениваются – нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29. Оцениваемое здание относится к графе: размер здания крупные (рисунок выше). Оценщик определил рынок, к которому относится объект недвижимости, как активный.

### 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 18 Ставки капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости

Значение ставки капитализации	Источник информации
Ставки капитализации в сегменте офисной недвижимости достигли 10,5%, в торговой недвижимости - 10,0-11,0%, в складской недвижимости 12,0-13,0%.	<a href="http://www.knightfrank.ru/news/">http://www.knightfrank.ru/news/</a>
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.	<a href="http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/09/19/657574-kakuyu-nedvizhimot-vibirayut-investorikrizis">http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/09/19/657574-kakuyu-nedvizhimot-vibirayut-investorikrizis</a>

<sup>57</sup> Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года. Приложение к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога.

Ставки капитализации составили: офисные здания – 9,50%, торговые центры – 9,5%, складские объекты – 11,5%.	<a href="http://sistema-re.ru/content/docs/funds/sys-rent-1/SRN1_26062018.pdf">http://sistema-re.ru/content/docs/funds/sys-rent-1/SRN1_26062018.pdf</a>
--	---

**Как видно из таблицы выше, по мнению крупнейших компаний, ставка капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости варьируется от 9,5% до 11,25% для офисно-торговых объектов и от 11,5% до 13,5% для складских объектов.**

#### 4) Ценообразующие факторы

##### *Ценообразующие факторы*

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

Таблица 19: Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения<sup>58</sup>

№	Название фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Расположение относительно красной линии	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
4	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
5	Физическое состояние здания	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
9	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
10	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
11	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
14	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

<sup>58</sup> Источник информации: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г., стр. 46

15	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,04
----	--	------

*В таблицах/ на рисунках ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО<sup>59</sup>.*

**Местоположение**  
**Статус населенного пункта**

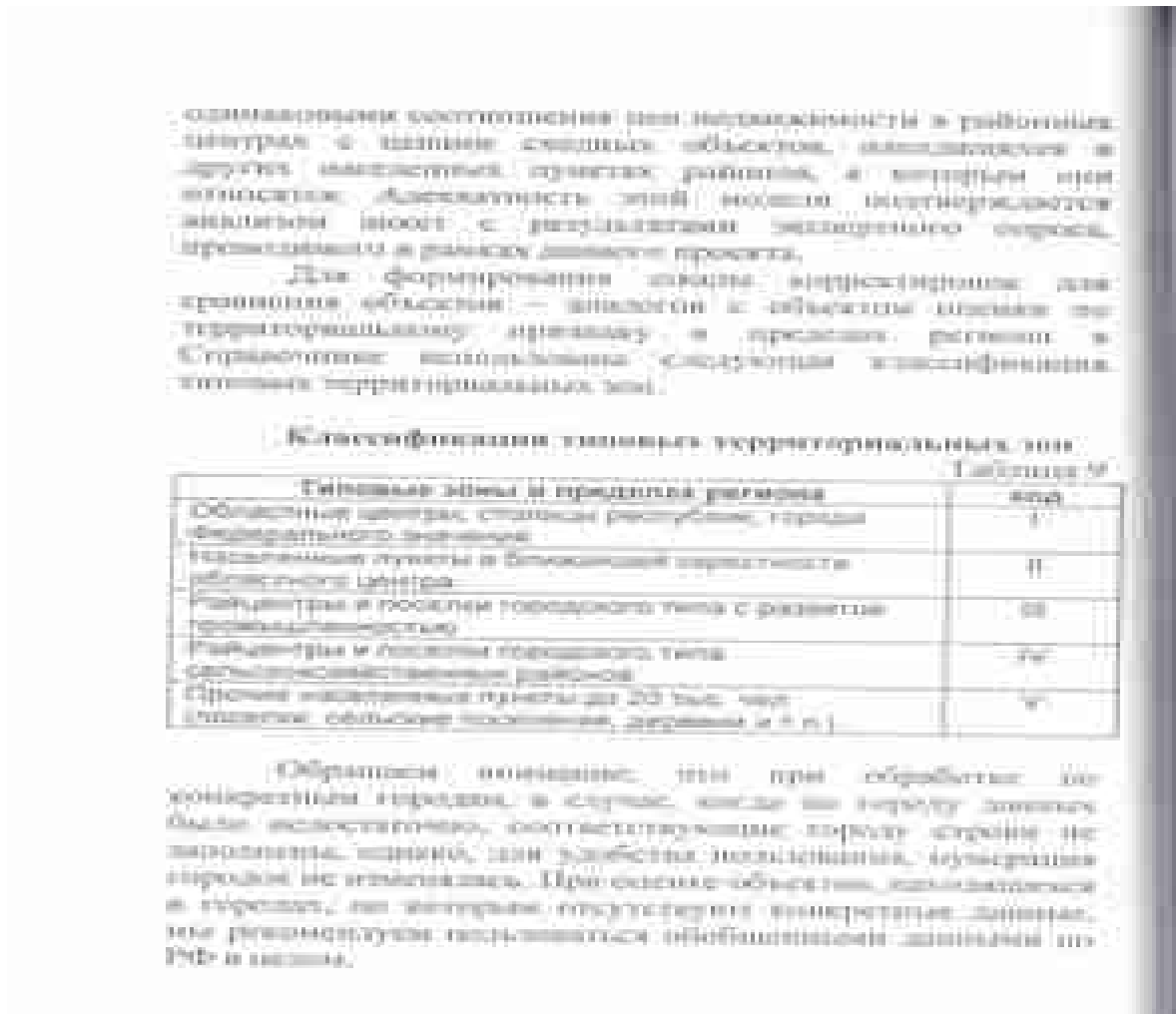


Рисунок 37

<sup>59</sup> Источник информации: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

**Матрица коэффициентов**

Таблица 12

КРИТЕРИЙ	ПОДКРИТЕРИЙ	ЭТАПЫ				
		I	II	III	IV	V
ЭКОНОМИКА	I	1,00	1,25	1,41	1,75	2,22
	II	0,80	1,00	1,13	1,40	1,75
	III	0,71	0,88	1,00	1,25	1,58
	IV	0,57	0,71	0,80	1,00	1,27
	V	0,48	0,56	0,63	0,79	1,00

Таблица 13

КРИТЕРИЙ	ПОДКРИТЕРИЙ	ЭТАПЫ				
		I	II	III	IV	V
ЭКОНОМИКА	I	1,00	1,27	1,41	1,75	2,22
	II	0,70	1,00	1,11	1,38	1,75
	III	0,71	0,88	1,00	1,25	1,58
	IV	0,57	0,72	0,80	1,00	1,27
	V	0,45	0,57	0,63	0,79	1,00

Рисунок 38

Местонахождение в пределах города

4.1. Значимость градостроительного местонахождения в пределах города

Местонахождение градостроительного объекта в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд города, является значимым, если объект расположен в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд города, и имеет значение для градостроительного развития территории, подлежащей изъятию для государственных нужд города.

Классификация объектов градостроительного назначения в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд города

Классификация объектов градостроительного назначения	Значимость
Объекты, имеющие значение для градостроительного развития территории, подлежащей изъятию для государственных нужд города, и расположенные в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд города.	Высокая
Объекты, имеющие значение для градостроительного развития территории, подлежащей изъятию для государственных нужд города, и расположенные в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд города.	Средняя
Объекты, имеющие значение для градостроительного развития территории, подлежащей изъятию для государственных нужд города, и расположенные в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд города.	Низкая
Объекты, не имеющие значения для градостроительного развития территории, подлежащей изъятию для государственных нужд города, и расположенные в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд города.	Отсутствует

42

Рисунок 39



Рисунок 40

**Расположение относительно красной линии**

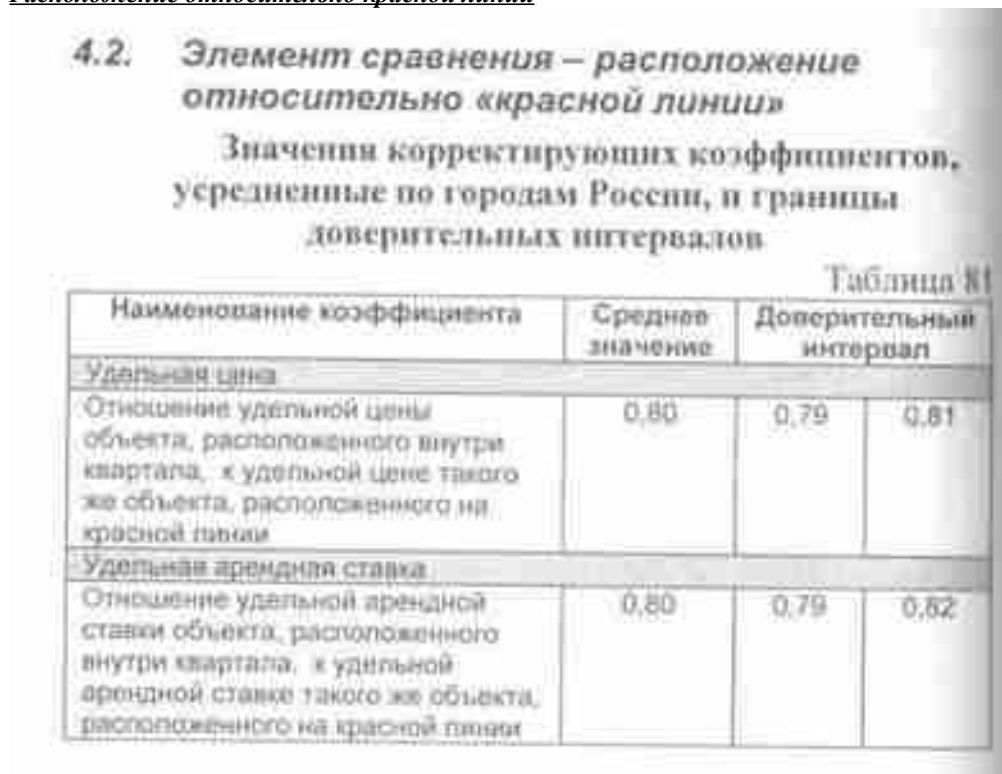


Рисунок 41

**Общая площадь (фактор масштаба)**

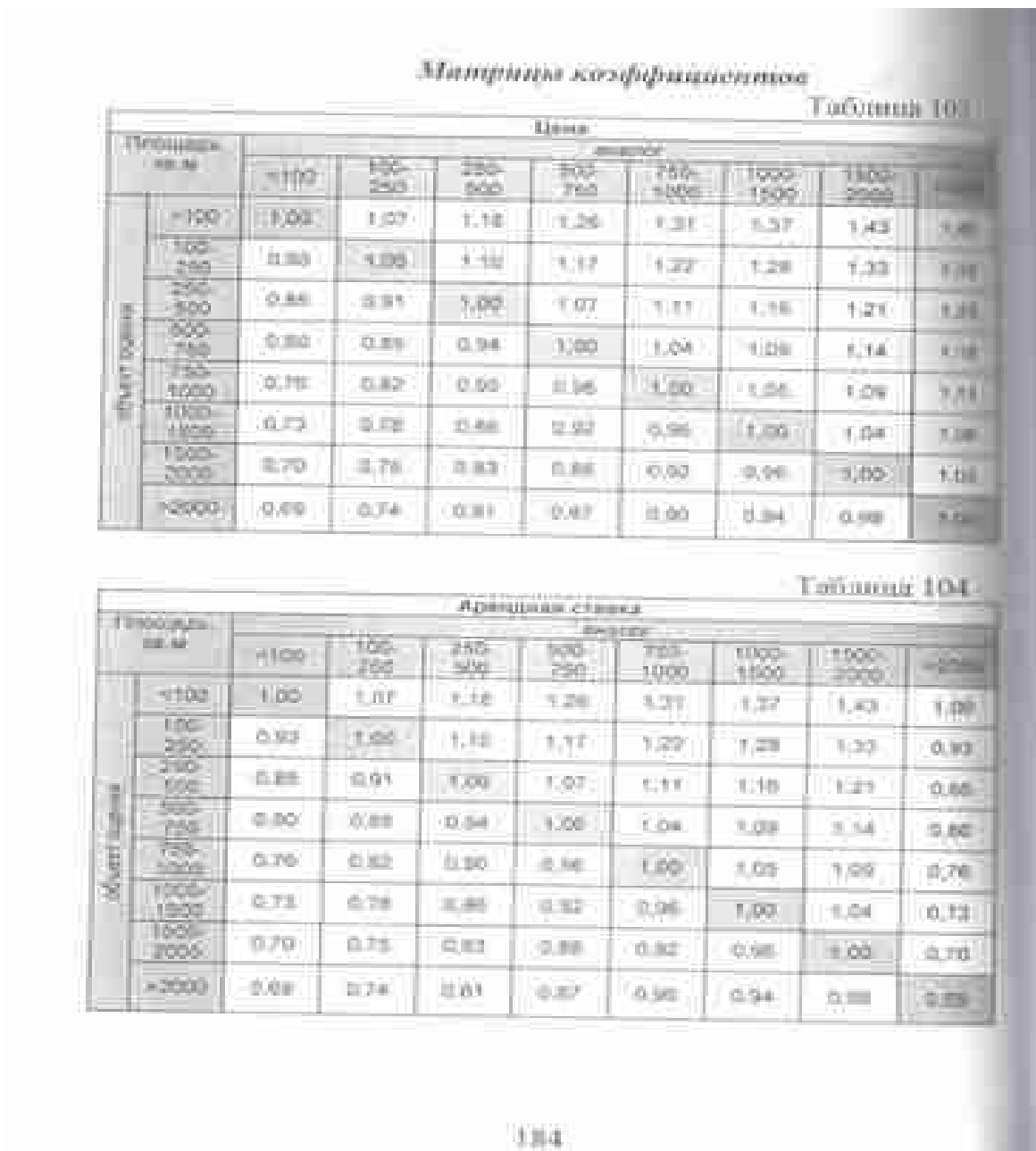


Рисунок 42



**Этаж (для встроенных помещений)**

Состояние объекта	Среднее значение величины физического износа	Физический износ	Физический износ, %
Отличное	0,00	0,00	0,00
Хорошее	0,10	0,10	10,00
Удовлетворительное	0,30	0,30	30,00
Неудовлетворительное	0,50	0,50	50,00

Состояние объекта	Среднее значение величины физического износа	Физический износ	Физический износ, %
Отличное	0,00	0,00	0,00
Хорошее	0,10	0,10	10,00
Удовлетворительное	0,30	0,30	30,00
Неудовлетворительное	0,50	0,50	50,00

Рисунок 43

**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 20 Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа<sup>60</sup>

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

<sup>60</sup> Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 – 100

**Наличие отдельного входа**

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

Таблица 123

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Рисунок 44

**Состояние отделки**

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 147

Цена объекта по факту		состояние			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "под ключ"
состояние объекта	без отделки	1	0,85	0,75	0,65
	требуется косметический ремонт	1,25	1	0,85	0,75
	среднее состояние	1,27	1,12	1	0,85
	отделка "под ключ"	1,34	1,42	1,27	1

Таблица 148

арендная ставка объекта		состояние			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "под ключ"
арендная ставка	без отделки	1	0,87	0,77	0,67
	требуется косметический ремонт	1,18	1	0,85	0,75
	среднее состояние	1,20	1,14	1	0,85
	отделка "под ключ"	1,28	1,45	1,20	1

Рисунок 45

Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)

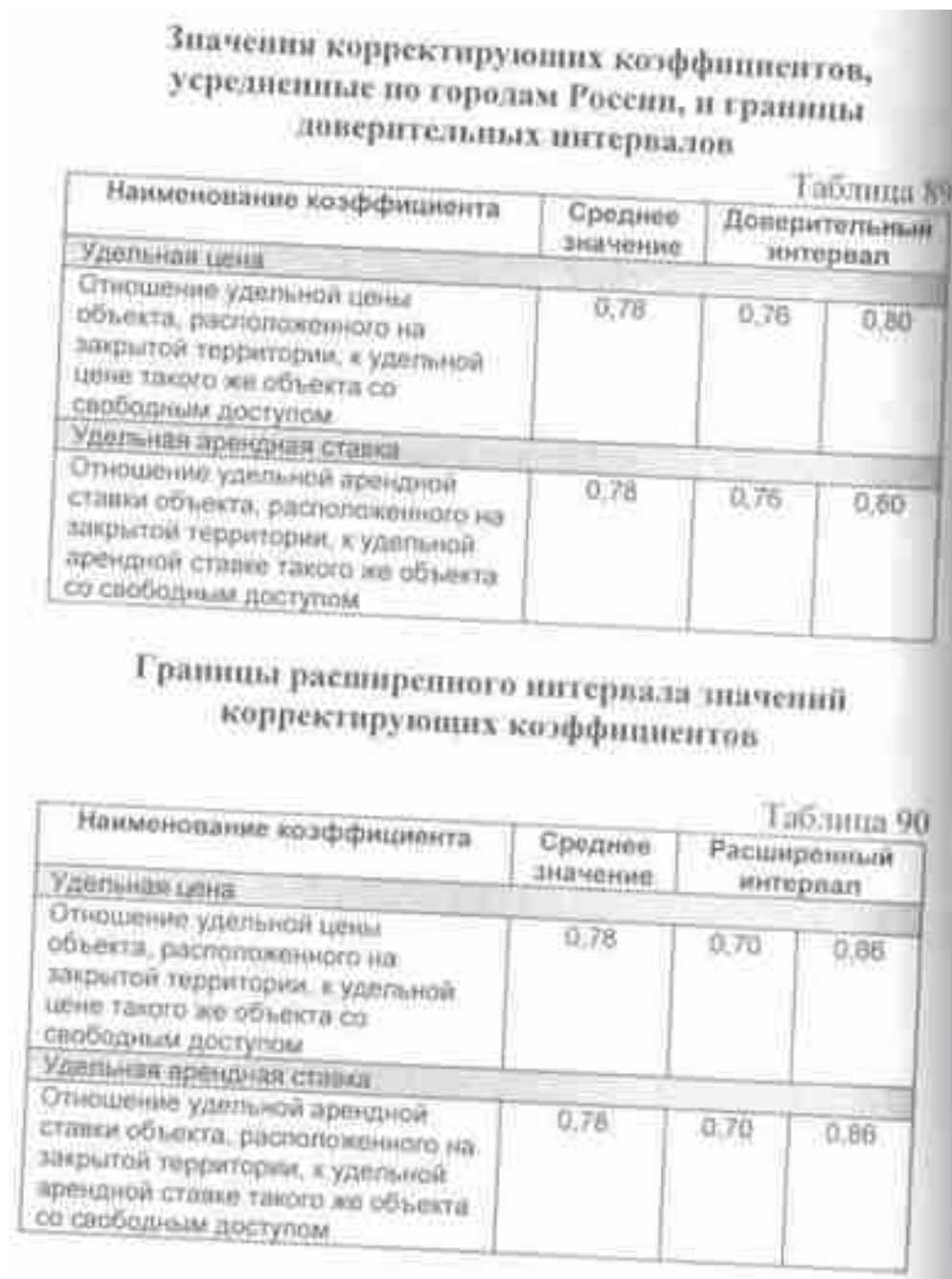


Рисунок 46

**Близость к остановкам общественного транспорта**

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

Таблица 85

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановки	1,17	1,10	1,10
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановки	1,17	1,10	1,10

162

Рисунок 47

**Возможность парковки (для объектов в городах)**

**Матрица коэффициентов**

Таблица 96

Цены/арендные ставки объектов с парковкой		Виды		
		Без парковки	частная	организованная
Объект оценки	Без парковки	1	0,80	0,80
	стационарная	1,12	1	0,80
	организованная	1,20	1,11	1

Рисунок 48

**Материал стен**

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 117

Цены сделок по типу объектов		Виды		
		камень	стекло	дерево
Объект	камень	1	1,2	1,4
	стекло	0,83	1	1,1
	дерево	0,71	0,85	1

Таблица 118

Цены сделок по типу объектов		Виды		
		камень	стекло	дерево
Объект	камень	1	1,1	1,2
	стекло	0,81	1	1,1
	дерево	0,7	0,87	1

Рисунок 49

**Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)**

**Значения корреляционных коэффициентов, установленные на территории России, в различных доверительных интервалах**

Таблица 190

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Условная цена:</b> Отношение условной цены обремененного помещения к условной цене такого же недвижимого объекта с аналогичными условиями в пределах площади участка	0,88	0,88	0,90
<b>Условная арендная ставка:</b> Отношение условной арендной ставки обремененного помещения к условной арендной ставке такого же недвижимого объекта с аналогичными условиями в пределах площади участка	0,82	0,81	0,84

Рисунок 50

**Отношение арендопригодной к общей площади<sup>61</sup>**

Таблица 21

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

<sup>61</sup> Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

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

**Площадь земельного участка, относящегося к объекту<sup>62</sup>****МЕТОДИКА РАСЧЕТА НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНОЙ ДОЛИ ЗЕМЛИ В РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

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

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

где  $\alpha$  — наиболее вероятная доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

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

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

$$\alpha = \frac{C_{\text{зем}} - C_{\text{оп}}}{C_{\text{зем}}}, \quad 0 < \alpha < 1.$$

Если считать, что стоимость земельного участка делится пропорционально площади занимаемых помещений, то на 1 м<sup>2</sup> суммарной площади всех помещений здания или отдельного помещения приходится участок земли с площадью, равной:

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

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

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

где

$\mathcal{E}$  — этажность здания, в котором расположено помещение;

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

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

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

$$S_z / S_{\text{ог}} = 5.$$

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

**Ценообразующие факторы при оценке земельного участка**

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 офисно-торговую застройку, а также присваивают соответствующий вес каждому фактору.

Таблица 22: Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка<sup>63</sup>

Название фактора	Вес фактора
Местоположение земельного участка	0,34
Расположение относительно красной линии	0,17

<sup>62</sup> <http://inform-ocenka.ru/wp-content/uploads/2016/03/22.pdf>; Вопросы оценки №2 2003 г.

<sup>63</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.9, стр. 56

Передаваемые имущественные права	0,13
Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
Наличие электроснабжения на участке	0,10
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
Наличие газоснабжения на участке	0,07

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.

В таблице ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО<sup>64</sup>.

**Классификация типовых территориальных зон в пределах города**

Таблица

Типовые зоны в пределах города	код
Культурная и историческая центр	I
Центры административных районов города, зоны типичной застройки	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, новые кварталы	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Окрестности городов, пригородные	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Рисунок 51

<sup>64</sup> 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; таб.7, стр.54; таб.17, стр.66; таб.53, стр.117

Таблица 53

офисно-торговая застройка	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
офисно-торговая застройка	I	1,00	1,16	1,27	1,35	1,59	1,35
	II	0,86	1,00	1,09	1,16	1,37	1,16
	III	0,79	0,92	1,00	1,07	1,25	1,07
	IV	0,74	0,86	0,94	1,00	1,17	1,00
	V	0,63	0,73	0,80	0,85	1,00	0,85
	VI	0,74	0,86	0,94	1,00	1,17	1,00

Рисунок 52

Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр:	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра:	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с хорошей транспортной доступностью	II
Районные с развитой промышленностью:	Районные и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Районные сельскохозяйственный районов:	Районные и поселки городского типа (сельскохозяйственные районы)	IV
Прочие населенные пункты:	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Рисунок 53

Таблица 17

офисно-торговая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	
офисно-торговая застройка	I	1,00	1,27	1,35	1,04	1,02
	II	0,79	1,00	1,10	1,20	1,52
	III	0,72	0,81	1,00	1,18	1,38
	IV	0,91	0,77	0,85	1,00	1,17
	V	0,52	0,66	0,72	0,85	1,00

Рисунок 54



**-Масштаб земельного участка.**

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО<sup>65</sup>.

Таблица 122

Земельные участки под офисно-торговую застройку		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,95	1,00

Рисунок 55

**- 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 ПЦФКО<sup>66</sup>.

Таблица 102

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,18	1,32
	долгосрочная аренда	0,85	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,76	0,90	1

Рисунок 56

<sup>65</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.122, стр.194

<sup>66</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.102, стр.174

**-Наличие коммуникаций.** Так же является важным элементом сравнения, поскольку оказывает влияние на стоимость.

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО<sup>67</sup>.

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,14	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,13	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую 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	1,18

Рисунок 57

**-Расположение относительно красной линии**

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО<sup>68</sup>.

Таблица 79		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,26 - 1,31

Рисунок 58

**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 составляет<sup>69</sup>:*

<sup>67</sup> 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

<sup>68</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.74, стр.140

<sup>69</sup> 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

**Изменения стоимости на торг, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов**  
Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены продаваемых объектов</b>			
1. Земельные участки под промышленную застройку	11,5%	10,0%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	8,8%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	12,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МКО	10,9%	10,1%	11,5%
4.2. Земельные участки под ИКО	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	12,0%	14,5%
6. Земельные участки под объекты городского бизнеса	12,0%	11,1%	12,8%

Рисунок 59

**Границы расширенного интервала изменений стоимости на торг**  
Таблица 195

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены продаваемых объектов</b>			
1. Земельные участки под промышленную застройку	11,5%	7,4%	15,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	8,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	11,0%	19,8%
4.1. Земельные участки под МКО	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИКО	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	6,0%	18,9%
6. Земельные участки под объекты городского бизнеса	12,0%	7,7%	16,2%

Рисунок 60

**Таблица 211**

Класс объектов	Нежилая зона	
	Среднее	Дискретный интервал
1. Земельный участок под индивидуальное жилищное строительство	11,3%	16,3%
2. Земельный участок под офисно-деловую застройку	35,4%	18,4%
3. Земельный участок под складские/промышленные/производственные назначения	27,0%	16,4%
4.1. Земельный участок под МЖС	11,2%	14,4%
4.2. Земельный участок под ИЖС	11,0%	12,6%
5. Земельный участок под объекты недвижимости	11,1%	16,8%
6. Земельный участок под объекты недвижимости	17,2%	11,0%

**Таблица 212**

Класс объектов	Нежилая зона	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Земельный участок под индивидуальное жилищное строительство	17,3%	11,6%
2. Земельный участок под офисно-деловую застройку	15,4%	11,7%
3. Земельный участок под складские/промышленные/производственные назначения	21,0%	11,7%
4.1. Земельный участок под МЖС	11,7%	11,7%
4.2. Земельный участок под ИЖС	11,9%	8,8%
5. Земельный участок под объекты недвижимости	19,7%	12,0%
6. Земельный участок под объекты недвижимости	17,2%	11,2%

Рисунок 61

### 10.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕКМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА<sup>70</sup>

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

- диапазон цен на объекты недвижимости: нежилые здания, расположенные в Канавинском районе города Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет от 20000 до 52500 руб./кв.м., среднее значение - **36769 руб./кв.м. (с учетом стоимости прав на земельный участок, без учета скидки на торг)**.
- диапазон цен предложений земельных участков под коммерческое назначение в г. Нижнем Новгороде по состоянию на дату оценки составляет от 1143 руб./кв.м. до 8500 руб./кв. м., среднее значение **3257 руб. /кв.м.**
- основным ценообразующим фактором рассматриваемого сегмента рынка является местоположение.
- коммерческая привлекательность местоположения объектов оценки оценивается как высокая.

### 11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов) к оценке<sup>71</sup>

**Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов<sup>72</sup>**

Для оценки недвижимости, Оценщик использовал следующие подходы:

#### **Сравнительный подход**

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

<sup>70</sup> ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11д

<sup>71</sup> Федеральный стандарт оценки №3 п.8и: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299)

<sup>72</sup> ФСО №3 от 20.05.2015г. №299 п.8и

### 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, характеризуемой равенством коэффициента градостроительной ценности, транспортной удаленностью от культурных, деловых центров и экологическими условиями.

### **Доходный подход**

Согласно ФСО №1 от 20.05.2015г., №297: «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов доходного подхода в случае отсутствия достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Исходя из всего вышесказанного, оценщик решил отказаться от использования доходного подхода при оценке стоимости рассматриваемого объекта.

### **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». Заказчиком не предоставлены технические документы на здание, без значительной погрешности в вычислениях невозможно определить объем здания и прочие параметры необходимые для использования затратного подхода, *Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки.*

## 12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

### 12.1 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 расчетов<sup>73</sup>.**

<sup>73</sup> Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)



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

***Оценщик принимает решение рассчитать отдельно стоимость нежилого здания (без учета стоимости земельного участка, на котором оно расположено), а потом сложить стоимость улучшения со стоимостью земельного участка (рассчитана в Приложении №2 к настоящему отчету об оценке). По мнению Оценщика, такой метод расчета рыночной стоимости объекта оценки даст наиболее точный результат.***

#### Алгоритм действий:

1) из стоимости объектов-аналогов вычитается стоимость земельных участков, необходимых для их использования путем расчета стоимости данных участков по формуле:

$$C_{\text{участка}} = S_{\text{участка}} * C_{\text{кв.м.участка}}$$

где

$C_{\text{участка}}$  - рыночная стоимость земельного участка, необходимого для использования объекта-аналога;

$S_{\text{участка}}$  - площадь земельного участка, необходимого для использования объекта-аналога;

$C_{\text{кв.м.участка}}$  - стоимость 1 кв.м. стоимости земельного участка, рассчитанная в п. «Затратный подход» настоящего отчета об оценке (с учетом корректирующих коэффициентов согласно характеристикам участка аналога)

Далее из общей стоимости объекта-аналога вычитается полученная стоимость земельного участка, необходимого для его использования.

расчет стоимости улучшения без учета стоимости прав на земельный участок;

суммирование рыночной стоимости улучшения, определенной в рамках сравнительного подхода и рыночной стоимости земельного участка, определенного в рамках затратного подхода.

#### **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 23: Описание подобранных объектов - аналогов

<b>параметр</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>объект -аналог 1</b>	<b>объект -аналог 2</b>	<b>объект -аналог 3</b>	<b>объект -аналог 4</b>
<i>местоположение объекта-аналога</i>	Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Лесохимиков	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Коммунистическая	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Кузбаская,1А	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Гордеевская 61Г, в районе Московского вокзала, рядом с ТЦ «Мебельный базар» и ТЦ «Гордеевский универмаг».
<i>расположение на красной линии</i>	красная линия	внутри квартала	красная линия	красная линия	красная линия
<i>размер (площадь) объекта аналога, м2</i>	3295,2	540	348,8	655	670,8
<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>	Не используется по назначению	офисное	офисное	офисное	офисное
<i>состояние объекта (нежилого здания)</i>	неудовлетворительное (требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
<i>состояние объекта (вид внутренней отделки/ состояние отделки)</i>	требуется ремонт	Среднее состояние	требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние

<p>описание объекта аналога</p>	<p>нежилое здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29</p>	<p>Отдельно стоящее двухэтажное кирпичное здание.</p>	<p>Отдельно стоящее двухэтажное кирпичное здание.</p>	<p>Отдельно стоящее двухэтажное кирпичное здание.</p>	<p>Нежилое отдельно стоящее кирпичное здание общей площадью 670,8 кв.м  Площадь земельного участка 657 кв.м. Земля и здание в собственности.  Своя парковка на 12 машин.   Здание состоит из 2-х этажей и цоколя, 2010 год ввода в эксплуатацию.  Фасад здания: цветной кирпич с витражными окнами.  Площадь цоколя — 206,6 кв.м, высота — 2,7 м.  Площадь 1-го этажа — 245 кв.м, высота — 3,6 м.  Площадь 2-го этажа — 219 кв.м, высота — 4,8 м.  Здание обеспечено всеми коммуникациями.   Отопление и горячее водоснабжение — автономное (собственная газовая котельная).  Электроснабжение: максимальная мощность 25 кВт (есть возможность увеличения).   Вода и канализация — городские сети.</p>
---------------------------------	---	---	---	---	--

<i>Информация по земельному участку</i>		Земельный участок в собственности, 1700 кв.м.	Земельный участок в собственности, площадь 256 кв.м.	Земельный участок в собственности, 647 кв.м.	Площадь земельного участка 657 кв.м. Земля в собственности.
<i>подведенные коммуникации</i>	Не функционируют	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение/газоснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение/газоснабжение
<i>состояние рынка(цена/оферта)</i>		оферта	оферта	оферта	оферта
<i>условия рынка (дата оферты /дата продажи)</i>		август 2018г.	август 2018г.	август 2018г.	июль 2018г.
<b>Цена предложения (рубли)</b>		<b>20000000</b>	<b>10000000</b>	<b>22000000</b>	<b>26000000</b>
<i>источник информации</i>		<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-lesohimikov-id2475124">http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-lesohimikov-id2475124</a>	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-kommunisticheskaya-id2458783">http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-kommunisticheskaya-id2458783</a>	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-kuzbasskaya-id2370154">http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-kuzbasskaya-id2370154</a>	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-gordeevskaya-id2293778">http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-gordeevskaya-id2293778</a>
<i>контактная информация</i>		Александр Владимирович 8-920-111-14-16	Успенская Наталья Алексеевна Монолит Истейт. 8-831-413-40-91	Марина Владимировна Полова Монолит Истейт. 8-951-914-89-02	Марина Юрьевна 8-951-903-31-75
<i>НДС</i>		Включен	Включен	Включен	Включен

Таблица 24: Внесение корректировок

<b>корректировки</b>	<b>объект -аналог 1</b>	<b>объект -аналог 2</b>	<b>объект -аналог 3</b>	<b>объект -аналог 4</b>
Величина оферты (рубли)	20000000	10000000	22000000	26000000
Величина оферты (рубли/м2)	37037,04	28669,72	33587,79	38759,69
Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг), коэф.	0,859	0,859	0,859	0,859
<b>Величина оферты с учетом стоимости прав на земельный участок (рубли) с учетом скидки на торг</b>	17180000	8590000	18898000	22334000
<b>расчет стоимости объектов-аналогов без учета стоимости земельного участка</b>				
Площадь земельного участка, кв.м.	1700	256	647	657
Стоимость земельного участка (стоимость участка за кв.м. определена в Приложении №1 к настоящему отчету об оценке), руб./кв.м.	3416,13	3416,13	3416,13	3416,13
Корректировка на состав передаваемых прав, коэф.	1,18	1,18	1,18	1,18
Откорректированная величина (рубли/м2)	4031,03	4031,03	4031,03	4031,03
Корректировка на масштаб, коэф.	1	1,11	1,11	1,11
Откорректированная величина (рубли/м2)	4031,03	4474,45	4474,45	4474,45
Стоимость земельного участка, руб.	6852759,14	1145458,85	2894968,26	2939712,74
Величина оферты без учета стоимости участка (рубли)	10327240,86	7444541,15	16003031,74	19394287,26
Величина оферты без учета стоимости участка (рубли/кв.м.)	19124,52	21343,29	24432,11	28912,18
<b>внесение корректировок</b>				
Корректировка на условия финансирования, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	19124,52	21343,29	24432,11	28912,18
Корректировка на условия продажи, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	19124,52	21343,29	24432,11	28912,18

<i>Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение), коэф.</i>	1	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	19124,52	21343,29	24432,11	28912,18
<i>Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи), коэф.</i>	1	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	19124,52	21343,29	24432,11	28912,18
<i>Корректировка на местоположение, коэф.</i>	1,19	0,85	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	22758,18	18141,8	24432,11	28912,18
<i>Корректировка на выход на красную линию, коэф.</i>	1,25	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	28447,72	18141,8	24432,11	28912,18
<i>Корректировка на состояние здания, коэф.</i>	0,46	0,46	0,46	0,35
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	13042,19	8317,32	11201,18	10136,27
<i>Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки, коэф.</i>	0,79	0,93	0,79	0,79
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	10303,33	7735,11	8848,93	8007,65
<i>Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций, коэф.</i>	0,81	0,81	0,81	0,81
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	8345,7	6265,44	7167,64	6486,2
<i>Корректировка на масштаб (площадь), коэф.</i>	0,87	0,81	0,87	0,87
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	7260,76	5075	6235,84	5642,99
<i>Корректировка на функциональное назначение помещения/здания, коэф.</i>	1	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	7260,76	5075	6235,84	5642,99
<i>Корректировка на НДС, коэф.</i>	1	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	7260,76	5075	6235,84	5642,99
<i>Вес аналога</i>	0,24	0,24	0,26	0,26

Вклад аналога (рубли/м2)	1708,41	1194,12	1650,66	1493,73
Откорректированная величина (рубли/м2)	6046,93			
Площадь оцениваемого объекта (м2)	3295,2			
Величина рыночной стоимости объекта, полученная методом рыночного сравнения (рубли)**	19925840,86			
Величина рыночной стоимости объекта, полученная методом рыночного сравнения без учета стоимости прав на земельный участок (рубли)	19925840,86			

\* - 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 формуле<sup>74</sup>:

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

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

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

<sup>74</sup> Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)



Таблица 25: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	сумма
количество корректировок	8	8	7	7	30
вес аналога (K)	0,24	0,24	0,26	0,26	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 26

Показатель	Значение показателя	$C = C_{т.кв.м.} * S, \text{ руб.}$
С <sub>т</sub>	6046,93	19925840,86
S	3295,2	

### Обоснование внесенных корректировок

**Корректировка на торг вводится до вычета стоимости земельного участка под объектами-аналогами.**

**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 14,1% или «0,859»<sup>75</sup>.

**Обоснование внесенных корректировок при расчете стоимости земельных участков, на которых расположены объекты-аналоги**

Земельные участки, отнесенные к объектам-аналогам, отличаются с условно оцениваемым земельным участком, в связи с чем, необходимо ввести необходимые поправки. Предполагается, что участки, входящие в состав объектов-аналогов, обеспечены всеми необходимыми для функционирования коммуникациями. Обоснование корректировок приведено далее.

**Передаваемые права на земельный участок**

Корректировка применяется к объектам-аналогам №№1, 2, 3 и 4, так как земельные участки переходят на правах собственности. Корректировка составляет 1,18<sup>76</sup>.

**Корректировка на площадь земельного участка**

Корректировка на размер общей площади вносится в том случае, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость зависит от площади самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших размеров ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Таблица 27: Корректировка на площадь (фактор масштаба)<sup>77</sup>

Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3
Объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	>3	0,72	0,8	0,88	0,96	1,00

<sup>75</sup> Источник информации: Скидка на торг. Активный рынок. Цены предложений, таб. 170, стр.274. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г. (в расчет принимается максимальное значение из расширенного интервала, учитывая неудовлетворительное (требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации) состояние объекта недвижимости, представленного к оценке)

<sup>76</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.102, стр.174

<sup>77</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.122, стр.194

Таблица 28: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, га	Площадь участка объекта-аналога №1, га	Площадь участка объекта-аналога №2, га	Площадь участка объекта-аналога №3, га	Площадь участка объекта-аналога №4, га
Площадь объекта	0,2915	0,1700	0,0256	0,0647	0,0657
Корректировка на масштаб, коэф.		1	1,11	1,11	1,11

**Обоснование внесенных корректировок при расчете стоимости улучшения**

**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 объектам-аналогам, т.к. за период времени между датой оферты (датой сделки) и датой проведения оценки не было серьезных изменений конъюнктуры рынка рассматриваемых объектов.

**Корректировка на местоположение**

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

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

Таблица 29: Классификация типовых территориальных зон внутри города<sup>78</sup>

Типовые зоны в пределах области	Код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; 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 высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей))	IV

<sup>78</sup> Источник информации: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г. , таблица 66, стр.137

Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 30: Отношения цен объектов недвижимости внутри города, заданные в матричном виде (среднее значение)<sup>79</sup>

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,35	1,61	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,18	1,4	1,18
	III	0,8	0,92	1,00	1,08	1,29	1,08
	IV	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1
	V	0,62	0,71	0,78	0,84	1,00	0,84
	VI	0,74	0,85	0,93	1	1,19	1

Таблица 31: 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, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Лесохимиков	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Коммунистическая	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Кузбаская, 1А	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Гордеевская 61Г, в районе Московского вокзала, рядом с ТЦ «Мебельный базар» и ТЦ «Гордеевский универмаг».
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах города	IV	V	II	VI	IV
Корректировка в зависимости от типовых территориальных зон внутри города		1,19	0,85	1	1

<sup>79</sup> Источник информации: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г. , таблица 69, стр.141

В объявлениях о продаже объектов-аналогов №1, №2, №3, №4 указано местоположение объектов недвижимости / приблизительное местоположение. На основании данных карты города и фотографий, представленных на карте: <https://www.google.ru/maps/place/>, местоположение объектов-аналогов определено как: объект-аналог №1 — V группа (Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны)); объект-аналог №2 — II группа (Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)); объект-аналог №3 — VI, объект-аналог №4 — IV группа.

Объекты-аналоги №1, №2, №3, №4 на карте города<sup>80</sup>

Объект-аналог №1 на карте города<sup>81</sup>



Рисунок 62

<sup>80</sup> [https://www.google.com/maps/place/%D1%83%D0%BB,+%D0%9B%D0%B5%D1%81%D0%BE%D1%85%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB, +603074/@56.3205471,43.9162482,881m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4151d5e1e929d95b:0xe05cc02c47fb0ee1!8m2!3d56.3185367!4d43.9186743?hl=ru-RU; https://www.google.ru/maps/@56.3058276,43.8714362,3a,60y,90t/data=!3m6!1e1!3m4!1s4KVLaim8avO2J6ViapSzQ!2e0!7i13312!8i6656; https://www.google.ru/maps/@56.3243634,43.9464346,3a,75y,306.28h,98.83t/data=!3m7!1e1!3m5!1sk7zZQVMbae7Rh18Xqfhpug!2e0!6s%2F%2Fgeo2.ggpht.com%2Fcbk%3Fpanoid%3Dk7zZQVMbae7Rh18Xqfhpug%26output%3Dthumbnail%26cb\\_client%3Dsearch.TACTILE.gps%26thumb%3D2%26w%3D392%26h%3D106%26yaw%3D156.97386%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i13312!8i6656](https://www.google.com/maps/place/%D1%83%D0%BB,+%D0%9B%D0%B5%D1%81%D0%BE%D1%85%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB, +603074/@56.3205471,43.9162482,881m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4151d5e1e929d95b:0xe05cc02c47fb0ee1!8m2!3d56.3185367!4d43.9186743?hl=ru-RU; https://www.google.ru/maps/@56.3058276,43.8714362,3a,60y,90t/data=!3m6!1e1!3m4!1s4KVLaim8avO2J6ViapSzQ!2e0!7i13312!8i6656; https://www.google.ru/maps/@56.3243634,43.9464346,3a,75y,306.28h,98.83t/data=!3m7!1e1!3m5!1sk7zZQVMbae7Rh18Xqfhpug!2e0!6s%2F%2Fgeo2.ggpht.com%2Fcbk%3Fpanoid%3Dk7zZQVMbae7Rh18Xqfhpug%26output%3Dthumbnail%26cb_client%3Dsearch.TACTILE.gps%26thumb%3D2%26w%3D392%26h%3D106%26yaw%3D156.97386%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i13312!8i6656)

<sup>81</sup> <https://www.google.com/maps/place/%D1%83%D0%BB,+%D0%9B%D0%B5%D1%81%D0%BE%D1%85%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB, +603074/@56.3205471,43.9162482,881m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4151d5e1e929d95b:0xe05cc02c47fb0ee1!8m2!3d56.3185367!4d43.9186743?hl=ru-RU>

Объект-аналог №2 на карте города<sup>82</sup>



Рисунок 63

<sup>82</sup> <https://www.google.com/maps/place/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D1%83%D0%BB.,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB.,+603002/@56.3203556,43.9514836,743m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4151d5c4e08638b5:0x1fad077f2f3b4f32!8m2!3d56.3192341!4d43.9525461?hl=ru-RU>

Объект-аналог №3 на карте города<sup>83</sup>



<sup>83</sup> <https://www.google.ru/maps/place/%D1%83%D0%BB.+%D0%9A%D1%83%D0%B7%D0%B1%D0%B0%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F,+1%D0%90,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB.,+603108/@56.3066614,43.8713019,322m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x414e29fba70cf07:0xf0aa9dcb3abfd222!8m2!3d56.30685!4d43.872772>



Рисунок 64 Окружение объекта-аналога №3

Объект-аналог №4 на карте города<sup>84</sup>

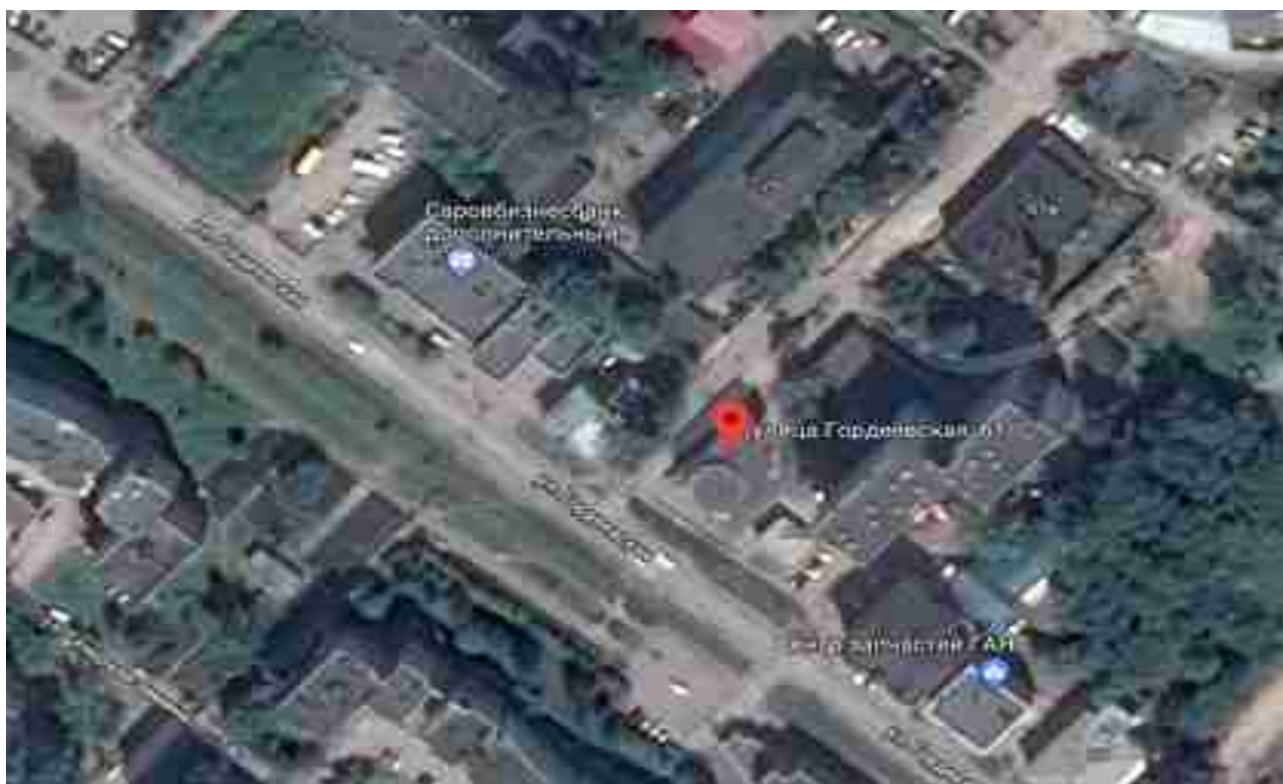


Рисунок 65

<sup>84</sup> <https://www.google.ru/maps/place/%D1%83%D0%BB.+%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%B4%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F,+61%D0%B3,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB.,+603116/@56.3259757,43.9429592,322m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4151d5d9c2b5949d:0xef1b061802a496218m2!3d56.3260095!4d43.9437841>



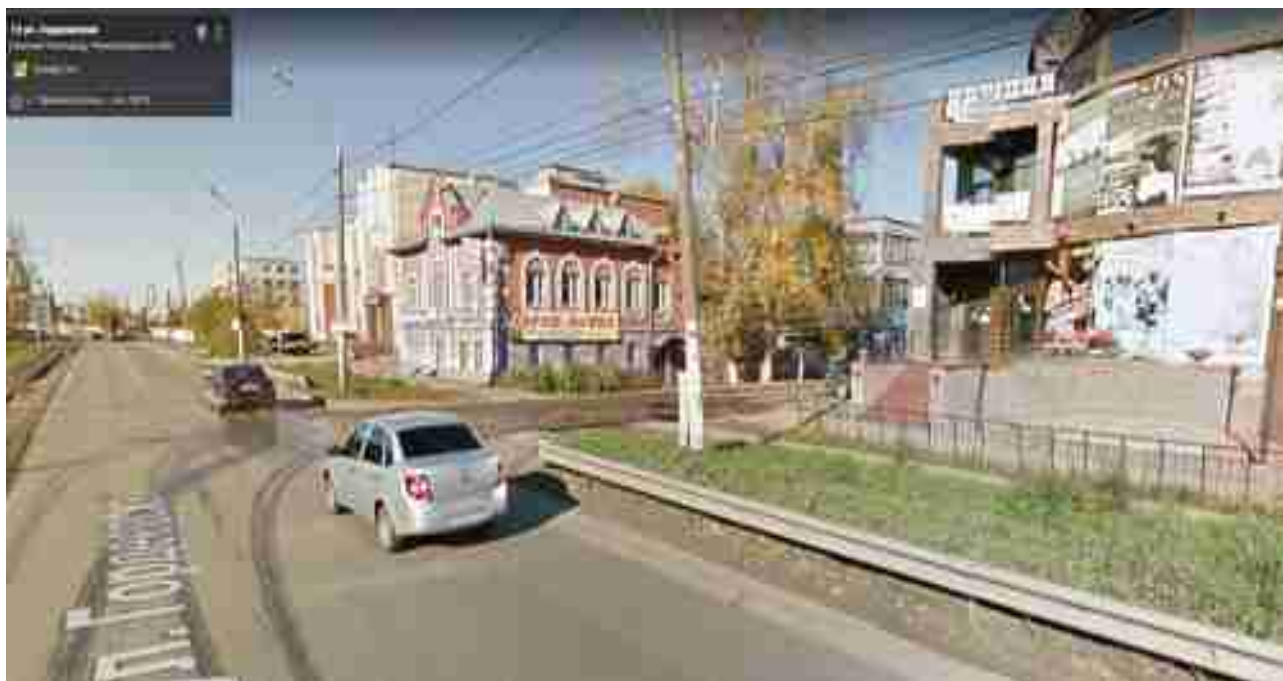


Рисунок 66 Окружение объекта-аналога №4

**Корректировка на выход на красную линию**

Красная (она же первая) линия означает прямой выход на улицу/трассу с людьми/машинами и т.п. На практике красная линия - это помещения имеющие прямой выход (входную группу) на дорогу, вторая линия чаще внутри квартала. Трафик на красной линии более высокий, в связи с этим помещения, расположенные на красной линии, имеют более высокую инвестиционную привлекательность, чем помещения, расположенные внутри квартала.

Таблица 32 Расчет корректировки на красную линию

параметр	Объект оценки	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
местоположение объекта-аналога	Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Лесохимиков	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Коммунистическая	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Кузбаская, 1А	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Гордеевская 61Г, в районе Московского вокзала, рядом с ТЦ «Мебельный базар» и ТЦ «Гордеевский универмаг».
расположение на красной линии	красная линия	внутри квартала	красная линия	красная линия	красная линия

корректировка на красную линию <sup>85</sup>		1,25	1	1	1
--	--	------	---	---	---

В объявлениях о продаже объектов-аналогов №3 и №4 не отражена информация по поводу расположения объектов относительно красной линии, но имеется адрес объектов-аналогов. Оценщик идентифицировал объекты на карте города, объекты недвижимости расположены на красной линии. В объявлении по объекту-аналогу №1 не отражена информация о расположении на красной линии, но в связи с тем, что, как правило, в объявлении принято указывать самые важные характеристики объекта (в том числе: расположение относительно красной линии), то в случае, если продавец не отражает информацию о расположении объекта относительно красной линии, Оценщик принимает допущение, что объект-аналог №1 расположен внутри квартала. В тексте объявления по объекту-аналогу №2 отражена информация о том, что объект недвижимости расположен на красной линии.

Расчет корректировки произведен математическим методом по формуле  $1/0,8$ , коэф. 1,25.

### **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 33

Физический износ, %
70,2

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

В объявлении о продаже объекта-аналога №4 указано, что здание построено сравнительно недавно. Оценщик делает допущение о том, что состояние здания хорошее.

Оценщик делает допущение о том, что объекты-аналоги №1, №2 и №3 имеют удовлетворительное состояние (в объявлении принято указывать самые важные характеристики объекта, в частности, требуется или нет ремонт, либо здание новое, не требующее ремонта).

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

Таблица 34: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа<sup>86</sup>

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 – 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 – 35

<sup>85</sup> Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г., таблица 81, стр.158

<sup>86</sup> Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
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

Состояние хорошее характеризуется диапазоном износа от 15-35 %. Для расчета корректировки на физическое состояние Оценщик принимает верхнее значение данного диапазона — 15%.

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

Таблица 35: 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 (требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Физический износ объекта, %	70,2	35	35	35	15
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние здания), коэф.		0,46	0,46	0,46	0,35

**Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки**

Корректировка применяется к объектам-аналогам на основании матрицы коэффициентов<sup>87</sup>.

Таблица 36

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

Таблица 37: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)<sup>88</sup>

Параметр	объект недвижимости, права на который оцениваются	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
Состояние объекта	требуется ремонт	Среднее состояние	требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)		0,79	0,93	0,79	0,79

Для внесения корректировки на вид внутренней отделки Оценщик приравнивает вид внутренней отделки рассматриваемого объекта недвижимости к состоянию «требуется ремонт», т.е. без ремонта, так как отделка рассматриваемого здания требует капитальных ремонтных работ.

В объявлениях о продаже объектов-аналогов №1,2,3 имеется информация о состоянии внутренних помещений, а также фотографии внутренних помещений, на основании чего было определено состояние внутренних помещений; состояние объекта-аналога №4 определялось на основании интервьюирования продавца здания (контактный телефон указан в объявлении о продаже объекта недвижимости).

**Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций**

У объекта недвижимости, представленного к оценке, коммуникации не функционируют.

Корректировка составляет коэф.0,81 (-19% или коэф. 0,81, источник информации: [http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=\\_00154295.htm](http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_00154295.htm), вес конструктивного элемента: Внутренние санитарно-технические и электрические устройства, составляет 19 %).

<sup>87</sup> Источник информации: Корректировка на состояние отделки. Цены предложений, таб. 147, стр.240 Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

<sup>88</sup> На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога

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

Таблица 38: Корректировка на площадь (фактор масштаба)<sup>89</sup>

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

Таблица 39: 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	3295,2	540	348,8	655	670,8
Корректировка на масштаб		0,87	0,81	0,87	0,87

### 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 40: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета стоимости прав на земельный участок)

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С(сравнительный подход), руб. с НДС без учета стоимости земельного участка
нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29	19925840,86

<sup>89</sup> Источник информации: Корректировка на площадь. Цены предложений, таб. 103, стр.184. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

### 13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости

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

Таблица 41: Результаты оценки

<b>Объект недвижимости, права на который оцениваются</b>	<b>Затратный подход, руб. с НДС</b>	<b>Сравнительный подход, руб. с НДС</b>	<b>Доходный подход, руб. с НДС</b>
нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29	Отказ от применения подхода	19925840,86	Отказ от применения подхода

При оценке рыночной стоимости объекта оценки использовался только сравнительный подход, вес которому присвоен 1. Оценщик полагает, что в данном случае сравнительный подход весьма адекватно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 42

<b>Объект недвижимости, права на который оцениваются</b>	<b>Сравнительный подход, руб.</b>	<b>Вес подхода</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)</b>
нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29	19925840,86	1	<b>19926000</b>

Таблица 43 Рыночная стоимость объекта недвижимости без учета стоимости прав на земельный участок

<b>Объект недвижимости, права на который оцениваются</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)</b>
нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29	<b>19926000</b>

Далее к полученной рыночной стоимости объекта недвижимости прибавим рыночную стоимость земельного участка (расчет приведен в Приложении 1 к настоящему отчету об оценке)

Таблица 44

<i>Объект недвижимости, права на который оцениваются</i>	<i>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)</i>
нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29	<b>19926000</b>
земельный участок кадастровый номер: 52:18:0030037:12, площадь земельного участка 2915,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: административное здание с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, 6/29	<b>9958000</b>
<b>ИТОГО (рыночная стоимость объекта оценки), руб.</b>	<b>29884000</b>

#### **14 Итоговая величина стоимости объекта оценки**

**Рыночная стоимость права собственности на объект оценки по состоянию на 09 августа 2018 г. составляет:**

Таблица 45 Итоговая величина стоимости объекта оценки

<i>Объект недвижимости, права на который оцениваются</i>	<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС</i>	<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС</i>
нежилое здание, назначение: нежилое, 3 этажный, общая площадь 3295,2 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29	<b>29884000,00</b>	<b>25325423,73</b>

Директор

\_\_\_\_\_ А.Н. Шибанов

Оценщик

\_\_\_\_\_ А.Н. Шибанов

## Список использованной литературы

### Российские нормативные документы

- 1) Гражданский кодекс РФ (часть 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) Справочник Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г.
- 8) Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации.
- 9) Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.
- 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

### Приложение 1

#### Расчет рыночной стоимости условного земельного участка

##### Определение стоимости прав на земельный участок

#### Характеристика подходов к оценке земельных участков

Анализ ситуации с оборотом земли в РФ свидетельствует о том, что условно ситуацию с земельными отношениями в РФ можно представить следующим образом.

1. Оборот земли в регионах с активным рынком, на котором возможно получить рыночные данные о стоимости земельных участков различного назначения. Субъектами сделок с землей в данных регионах являются и органы власти, и юридические лица, и физические лица, информация доступна в открытых источниках, в которых представлено определенное количество предложений к продаже или покупке земельных участков.
2. Оборот земли в регионах, где отсутствует активный рынок (пассивный рынок). Субъектами сделок с землей в данных регионах являются, как правило, органы власти, вторичный рынок земли практически не развит и представлен лишь мелкими участками, в основном физических лиц, для ведения подсобного хозяйства.

При проведении оценки рыночной стоимости права собственности на земельный участок и права аренды на земельный участок рекомендуется использовать положения Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р и положения Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р.

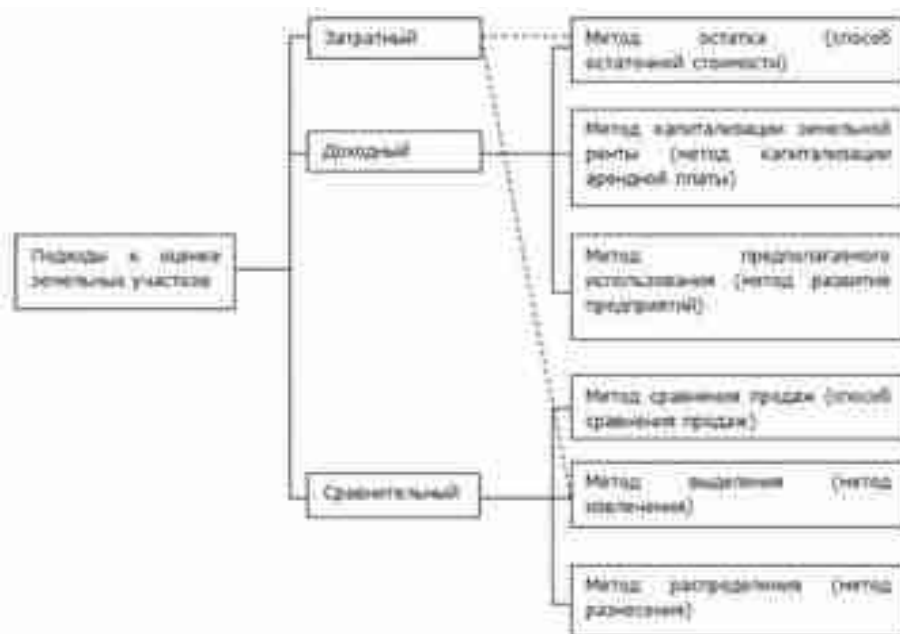


Рисунок 67: Методы оценки земельных участков

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости прав собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

**Сравнительный подход**, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

**Доходный подход**, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Таким образом, главным условием применения вышеописанных методов оценки рыночной стоимости прав собственности (аренды) земельных участков является наличие активного рынка земли в соответствующем регионе. Обоснованию выбора или отказа от применения указанных методов оценки земли должен предшествовать анализ ситуации с земельными отношениями в соответствующем регионе.

### **Метод сравнения продаж**

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик

сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

### **Метод выделения**

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);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

### **Метод распределения**

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.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

#### ***Метод капитализации дохода***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются: деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи; увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок. При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

#### ***Метод остатка***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность

действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель. Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду. Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости. Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

### **Анализ применимости методов**

Таблица 46: Выбор и обоснование отказа от применения методов оценки прав на земельный участок

<b>Наименование метода</b>	<b>Указание на применение или отказ от применения</b>	<b>Обоснование применения или отказа от применения</b>
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	Не	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок

выделения	применяется	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 отсутствует) 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. Без значительной погрешности в вычислениях Оценщик не может спрогнозировать стоимость будущих величин земельной ренты за равные периоды времени от эксплуатации земельного участка, метод не применялся.
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. Без значительной погрешности в вычислениях Оценщик не может определить структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, поэтому данный метод не применялся.
<b>Вывод</b>	<b>Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений)</b>	

### Сравнительный подход при оценке земельного участка

#### 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 определенно установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе.

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

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

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

### Процесс оценки

#### **1 этап**

#### ***Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов<sup>90</sup>.***

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

<sup>90</sup> Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

«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 качестве объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного к оценке, в рамках сравнительного подхода использовались объекты-аналоги №1, 2 и 3 (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), подобранные объекты-аналоги Оценщик считает наиболее сопоставимыми по своим характеристикам с рассматриваемым объектом недвижимости.

## **2 этап**

### Выбор элементов сравнения

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

## **3 этап**

### Обоснование выбора единиц сравнения

В качестве единицы цены площади неосвоенного земельного участка используются цены за 1 га (сельскохозяйственные и лесные угодья либо территории промышленной зоны и т.п.), за 1 сотку (под строительство индивидуального дома, коттеджа, загородной дачи), за 1 м<sup>2</sup> (под строительство зданий, гаражей, торговых киосков, павильонов и прочего). Принятие в качестве единицы сравнения цены за весь участок возможно, если рассматриваются стандартные по размерам земельные участки.

Таким образом, учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв.м. общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

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

$X = X_1V_1 + X_2V_2 + \dots + X_nV_n$ , где:

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

$V_1, V_2, \dots, V_n$  — 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 земельного участка. Если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка повышающая, если хуже — понижающая. Корректировки проводятся на кумулятивной основе.

Таблица 47: Описание подобранных объектов - аналогов

<b>Параметр</b>	<b>Ед.изм</b>	<b><u>Объект недвижимости, права на который оцениваются</u></b>	<b>объект -аналог 1</b>	<b>объект-аналог 2</b>	<b>объект-аналог 3</b>
Категория объекта		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения	рубли		<b>3990000</b>	<b>22000000</b>	<b>3800000</b>
Цена предложения	рубли/ м <sup>2</sup>		1813,64	3055,56	2012,71
Состав передаваемых прав на объект		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия предложения			Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Существующие обременения прав на объект			Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены
Дата предложения / продажи		09 августа 2018 год	август 2018 год	август 2018 год	август 2018 год
Местоположение		Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29  красная линия	Нижегородская обл, г.Н.Новгород, Ленинский р-н, ул. Голубева  внутри квартала	Нижегородская обл, г.Н.Новгород, Московский район, Московское шоссе рядом с д.215  красная линия	Нижегородская обл, г.Н.Новгород, Ленинский район, ул. Героя Попова, рядом с домом 43А  красная линия
Описание объекта		земельный участок	Земельный участок под коммерческое	Земельный участок под коммерческое	Земельный участок под коммерческое

			использование	использование	использование
<i>Назначение (разрешенное использование)</i>		административное здание с прилегающей территорией	Коммерческое использование: земли под объектами торговли	Коммерческое использование: административного здания с торговыми помещениями	Коммерческое использование: Для размещения объектов торговли
<i>Подъездные пути, транспортная доступность</i>		Транспортная доступность хорошая. Доступ к объекту оценки возможен по автодороге с твердым покрытием (асфальтовое покрытие). Состояние автодороги удовлетворительное.	Транспортная доступность хорошая. Состояние автодороги удовлетворительное.	Транспортная доступность хорошая. Состояние автодороги удовлетворительное.	Транспортная доступность хорошая. Состояние автодороги удовлетворительное.
<i>Подведенные к участку коммуникации (инфраструктура)<sup>91</sup></i>		Электроснабжение / водоснабжение / канализация / теплоснабжение	На границе участка	На границе участка	На границе участка
<i>Площадь земельного участка</i>	м <sup>2</sup>	2915	2200	7200	1888
<i>Рельеф, форма объекта</i>		Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма
<i>Источник информации</i>		Документы предоставлены Заказчиком; копии документов хранятся в архиве Оценщика	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/leninskiy-rayonid1811242">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/leninskiy-rayonid1811242</a>	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/moskovskiy-rayonid2418621">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/moskovskiy-rayonid2418621</a>	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/leninskiy-rayonid2486414">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/leninskiy-rayonid2486414</a>
<i>Ссылка на</i>		Документы	Виктор	Петров Сергей	Рифат

<sup>91</sup> Источник информации: информация по коммуникациям предоставлена продавцами земельного участка.

источник информации		предоставлены Заказчиком; копии документов хранятся в архиве Оценщика	Приволжье 8-920-253-86-70	Владимирович Адрес 8-987-544-20-20	8-904-798-69-28
---------------------	--	---	------------------------------	--	-----------------

Таблица 48: Внесение корректировок

Элемент сравнения	Ед.изм.	Объект недвижимости, права на который оцениваются	объект -аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3
Цена предложения	рубли		3990000	22000000	3800000
Общая площадь	м <sup>2</sup>	2915	2200	7200	1888
<b>Единица сравнения</b>	м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>
Цена за ед.площади	рубли/м <sup>2</sup>		1813,64	3055,56	2012,71
<i>(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)</i>					
<b>Состав передаваемых прав</b>		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	коэф.		1,12	1,12	1,12
Скорректированная цена	рубли/м <sup>2</sup>		2031,27	3422,22	2254,24
<b>Условия финансирования</b>		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	рубли/м <sup>2</sup>		2031,27	3422,22	2254,24
<b>Условия продажи</b>			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	рубли/м <sup>2</sup>		2031,27	3422,22	2254,24
<b>Условия предложения</b>			Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	коэф.		0,897	0,897	0,897
Скорректированная цена	рубли/м <sup>2</sup>		1822,05	3069,73	2022,05
<b>Дата продажи (дата оценки)</b>		09 августа 2018 год	август 2018 год	август 2018 год	август 2018 год
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	рубли/м <sup>2</sup>		1822,05	3069,73	2022,05
<b>Местоположение</b>		Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29  красная линия	Нижегородская обл, г.Н.Новгород, Ленинский р-н, ул. Голубева	Нижегородская обл, г.Н.Новгород, Московский район, Московское шоссе рядом с	Нижегородская обл, г.Н.Новгород, Ленинский район, ул. Героя Попова, рядом с домом 43А

			внутри квартала	д.215 красная линия	красная линия
Корректировка	коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	рубли/м <sup>2</sup>		1822,05	3069,73	2022,05
Корректировка на выход на красную линию		красная линия	внутри квартала	красная линия	красная линия
Корректировка	коэф.		1,29	1	1
Скорректированная цена	рубли/м <sup>2</sup>		2350,45	3069,73	2022,05
<b>Физические характеристики</b>					
<b>Назначение</b>		административное здание с прилегающей территорией	Коммерческое использование: земли под объектами торговли	Коммерческое использование: административного здания с торговыми помещениями	Коммерческое использование: Для размещения объектов торговли
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	рубли/м <sup>2</sup>		2350,45	3069,73	2022,05
<b>Подъездные пути, транспортная доступность</b>		Транспортная доступность хорошая. Доступ к объекту оценки возможен по автодороге с твердым покрытием (асфальтовое покрытие). Состояние автодороги удовлетворительное.	Транспортная доступность хорошая. Состояние автодороги удовлетворительное.	Транспортная доступность хорошая. Состояние автодороги удовлетворительное.	Транспортная доступность хорошая. Состояние автодороги удовлетворительное.
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	рубли/м <sup>2</sup>		2350,45	3069,73	2022,05
<b>Инженерные коммуникации (инфраструктура)</b>		Электроснабжение / водоснабжение / канализация / теплоснабжение	На границе участка	На границе участка	На границе участка
Корректировка	коэф.		1,350	1,350	1,350
Скорректированная цена	рубли/м <sup>2</sup>		3173,1	4144,14	2729,77
<b>Площадь земельного участка</b>	м <sup>2</sup>	2915	2200	7200	1888
Корректировка	коэф.		1	1,09	1
Скорректированная цена	рубли/м <sup>2</sup>		3173,1	4517,11	2729,77

Физические характеристики участка (рельеф, форма)		Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	рубли/м <sup>2</sup>		3173,1	4517,11	2729,77
Вес аналога*			0,31	0,31	0,38
Скорректированная стоимость	рубли/м <sup>2</sup>		976,34	1389,88	1049,91
Скорректированная стоимость земельного участка, права на который оцениваются	рубли/м <sup>2</sup>	3416,13			
Площадь участка, права на который оцениваются	м <sup>2</sup>	2915			
<b>Рыночная стоимость земельного участка</b>	<i>рубли</i>	<b>9958022,39</b>			

\* 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 формуле<sup>92</sup>:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S<sub>A</sub> - сумма корректировок по всем аналогам;

S<sub>1...n</sub>- сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> - сумма корректировок 1 –го аналога;

S<sub>2</sub> - сумма корректировок 2-го аналога;

S<sub>n</sub> - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Таблица 49: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект-аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3	сумма
количество корректировок	4	4	3	11
вес аналога (K)	0,31	0,31	0,38	1

\*\* Стоимость 1 кв.м. (C<sub>т.кв.м.</sub>) оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$C_{т.кв.м.} = \sum (C_{п.откор} * K_n), \text{ где:}$$

C<sub>п.откор.</sub> -скорректированная цена соответствующего аналога;

K<sub>n</sub> — вес соответствующего аналога;

n- номер аналога.

### **Внесение корректировок**

#### **Корректировка на состав передаваемых прав.**

Объекты-аналоги переходят на праве краткосрочной аренды, корректировка не применяется, коэф.1.

<sup>92</sup> Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе, Слепцов С.В.



Так как рассматриваемый земельный участок оценивается на праве долгосрочной аренды, необходимо применить корректировку на состав передаваемых прав, которая составит коэф.1,12<sup>93</sup>.

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 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 0%, или 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 условия предложения (Корректировка на торг)

Данная корректировка применяется, 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 в размере 10,3% (коэф. 0,897)<sup>94</sup>.

Корректировка на дату продажи

Величина корректировки на дату продажи была принята равной 1 по объектам аналогам, т.к. за период времени от даты оферты или даты сделки до даты проведения оценки не было серьезных изменений рынка рассматриваемых объектов.

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

Таблица 50: Классификация типовых территориальных зон внутри города<sup>95</sup>

<b>Типовые зоны в пределах города</b>	<b>Код</b>
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	<b>I</b>
Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	<b>II</b>
Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	<b>III</b>

<sup>93</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.102, стр.174

<sup>94</sup> 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

<sup>95</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.7, стр.54

Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей))	<b>IV</b>
Окраины городов, промзоны (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	<b>V</b>
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)	<b>VI</b>

Таблица 51: Отношения цен объектов недвижимости внутри города, заданные в матричном виде (среднее значение) <sup>96</sup>

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект т оценк и	I	1,00	1,16	1,27	1,35	1,59	1,35
	II	0,86	1,00	1,09	1,16	1,37	1,16
	III	0,79	0,92	1,00	1,07	1,25	1,07
	IV	0,74	0,86	0,94	1,00	1,17	1
	V	0,63	0,73	0,8	0,85	1,00	0,85
	VI	0,74	0,86	0,94	1	1,17	1

Таблица 52: Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	объект-аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3
	Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, д.6/29	Нижегородская обл, г.Н.Новгород, Ленинский р-н, ул. Голубева	Нижегородская обл, г.Н.Новгород, Московский район, Московское шоссе рядом с д.215	Нижегородская обл, г.Н.Новгород, Ленинский район, ул. Героя Попова, рядом с домом 43А
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах города (в соответствии с таблицей: Зонирование территорий населенных пунктов)	IV	IV	VI	VI
Корректировка в зависимости от типовой зоны, коэф.		1	1	1

В объявлении по объекту-аналогу №1 указано приблизительное местоположение участка на ул.Голубева на основании карты: [https://www.google.ru/maps/place/%D1%83%D0%BB.+](https://www.google.ru/maps/place/%D1%83%D0%BB.)

<sup>96</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.53, стр.117

%D0%93%D0%BE%D0%BB%D1%83%D0%B1%D0%B5%D0%B2%D0%B0,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB.,+603132/@56.2853391,43.9467964,1052m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4151d586956447a7:0xb351b3cbefb2385f!8m2!3d56.2852572!4d43.9511098, местоположение объекта-аналога определено как: Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей))

Объект-аналог №1 на карте города<sup>97</sup>



Рисунок 68

В объявлении по объекту-аналогу №2 отражена информация на карте о расположении участка, который расположен на Московском шоссе, местоположение объекта-аналога определено как: 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).

<sup>97</sup> <https://www.google.ru/maps/place/%D1%83%D0%BB.+%D0%93%D0%BE%D0%BB%D1%83%D0%B1%D0%B5%D0%B2%D0%B0,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB.,+603132/@56.2853391,43.9467964,1052m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4151d586956447a7:0xb351b3cbefb2385f!8m2!3d56.2852572!4d43.9511098>

В объявлении по объекту-аналогу №3 отражена информация о кадастровом номере земельного участка на основании которого определено местоположение участка на карте города, местоположение объекта-аналога определено как: 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).

Объект-аналог №3 на карте города<sup>98</sup>

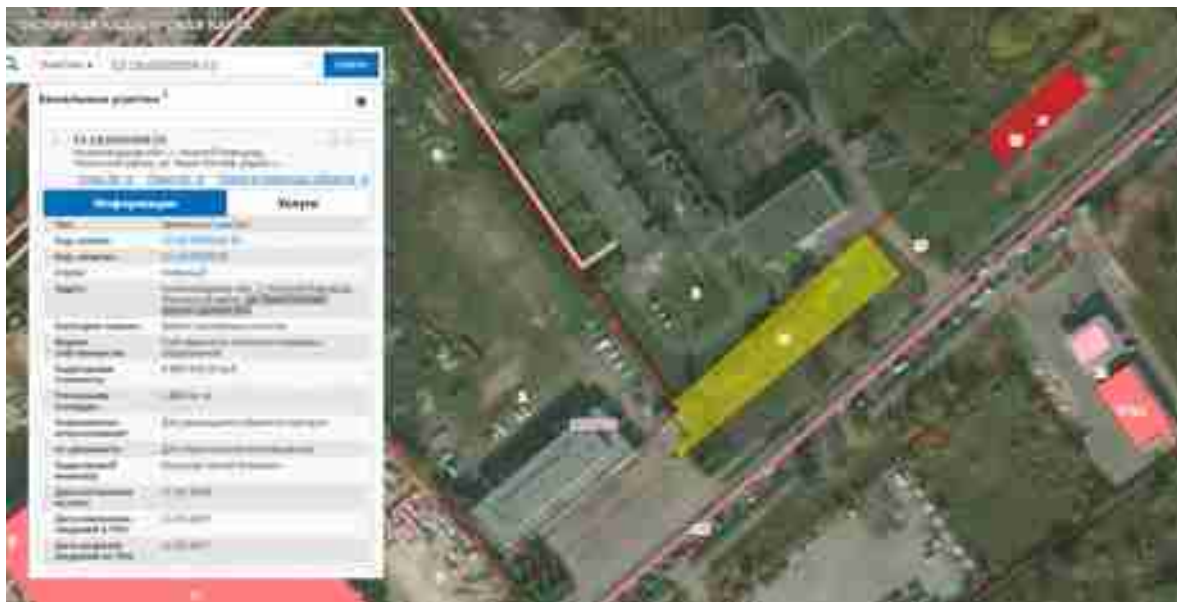


Рисунок 69

#### Корректировка на выход на красную линию

Красная (она же первая) линия означает прямой выход на улицу/трассу с людьми/машинами и т.п. Расчет корректировки приведен ниже.

Таблица 53

<b>Объект недвижимости, права на который оцениваются</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>
красная линия	внутри квартала	красная линия	красная линия
корректировка <sup>99</sup>	1,29	1	1

<sup>98</sup> <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4889755.998426477&y=7609336.011754421&z=18&text=52%3A18%3A0050309%3A33&type=1&app=search&opened=1>

<sup>99</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.74, стр.140

В объявлении по объекту-аналогу №1 нет описания по поводу расположения участка относительно красной линии, но в связи с тем, что, как правило, в объявлении принято указывать самые важные характеристики объекта (в том числе: расположение земельного участка относительно красной линии), то в случае, если продавец не отражает информацию о расположении относительно красной линии, что также является ценообразующим фактором, Оценщик принимает допущение, что данный объект-аналог находится внутри квартала.

В объявлении по объекту-аналогу №2 отражена информация на карте о расположении участка, который расположен на Московском шоссе, местоположение объекта-аналога определено как: на красной линии.

В объявлении по объекту-аналогу №3 отражена информация о кадастровом номере земельного участка на основании которого определено местоположение участка на карте города, местоположение объекта-аналога определено как: на красной линии.

#### Корректировка на назначение

Все объекты — аналоги это объекты коммерческого назначения, корректировка не применялась.

#### Корректировка на подъездные пути, транспортная доступность

Таблица 54

<b>Объект недвижимости, права на который оцениваются</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>
Транспортная доступность хорошая. Доступ к объекту оценки возможен по автодороге с твердым покрытием (асфальтовое покрытие). Состояние автодороги удовлетворительное.	Транспортная доступность хорошая Состояние автодороги удовлетворительное.	Транспортная доступность хорошая Состояние автодороги удовлетворительное.	Транспортная доступность хорошая Состояние автодороги удовлетворительное.
<b>Корректировка</b>	1	1	1

Все объекты — аналоги расположены неподалеку от транспортных магистралей и имеют удобные подъездные пути, транспортная доступность на общественном транспорте у объектов -аналогов №1 , №2 и №3 хорошая, в целом участки по критерию транспортная доступность сравнимы, состояние автодороги удовлетворительное, поэтому поправка не вводилась, коэф.1.

#### Корректировка на инженерные коммуникации (инфраструктура)

Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Оценщик использовал следующие корректирующие коэффициенты.

Таблица 55 Корректирующие коэффициенты на наличие /отсутствие коммуникаций<sup>100</sup>

Наличие коммуникаций	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16

Таблица 56

Параметр	Объект недвижимости, права на который оцениваются	объект-аналог №1	объект-аналог №2	объект-аналог №3
<b>Инженерные коммуникации (инфраструктура)</b>	Электроснабжение / водоснабжение / канализация / теплоснабжение	На границе участка	На границе участка	На границе участка
<b>электроснабжение</b>	да	нет	нет	нет
<b>водоснабжение и канализация</b>	да	нет	нет	нет
<b>газ</b>	нет	нет	нет	нет
<b>Корректировка на подведенные коммуникации</b>		1,35	1,35	1,35

Объект недвижимости, права на который оцениваются, обеспечен коммуникациями: Электроснабжение / водоснабжение / канализация / теплоснабжение, у объекта-аналога №1, №2, №3 коммуникации на границе участка, корректировка составит  $1,16 * 1,16 = 1,35$ .

#### Корректировка на площадь

Таблица 57: Корректировка на площадь (фактор масштаба)<sup>101</sup>

Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3
<b>Объект оценки</b>	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	>3	0,72	0,8	0,88	0,96	1,00

<sup>100</sup> 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

<sup>101</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.122, стр.194

Таблица 58: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются, га*	Площадь объекта-аналога №1, га	Площадь объекта-аналога №2, га	Площадь объекта-аналога №3, га
Площадь объекта	0,292	0,220	0,720	0,189
Корректировка на масштаб		1	1,09	1

Физические характеристики участка (рельеф, форма)

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

Рыночная стоимость оцениваемых прав на земельный участок, полученная сравнительным подходом, составляет:

Таблица 59

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С(сравнительный подход), рублей
земельный участок кадастровый номер: 52:18:0030037:12, площадь земельного участка 2915,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: административное здание с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Н.Новгород, б-р Мира, 6/29	9958022,39

## Приложение 2

Таблица 60: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа<sup>102</sup>

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 61 Градация по степени ликвидности имущества<sup>103</sup>

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

<sup>102</sup> Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

<sup>103</sup> 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>
		Универсальное оборудование
		Самоходные машины и спецтехника
Ниже средней	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.	Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		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
		Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		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
		Складские (логистические) комплексы не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		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;
		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
		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;
		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

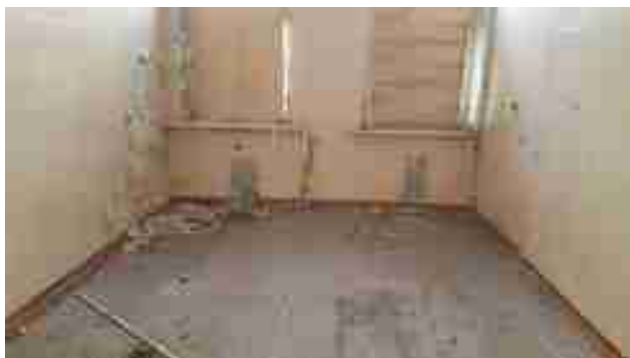
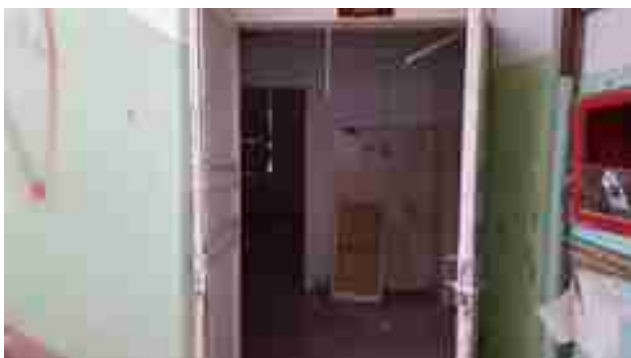
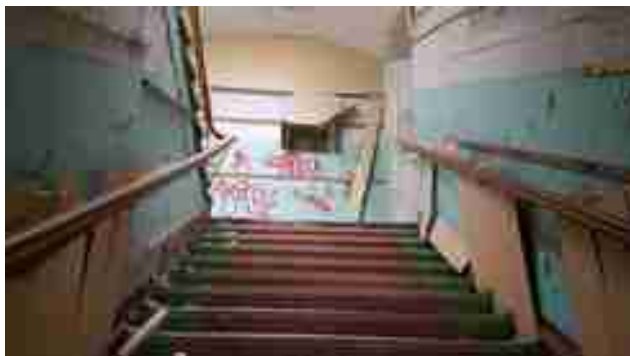
		<p>Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Жилая загородная недвижимость</p>
		Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города
		Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту
		Земельные участки 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>

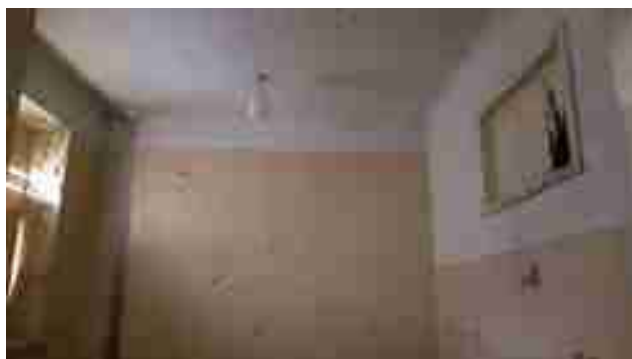
**Фото объекта недвижимости, права на который оцениваются**

**Фотографии сделанные Оценщиком 04 апреля 2018г.**

















*Фотографии сделанные Оценщиком 09 августа 2018г.*









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

Исходные данные об объекте недвижимости			Листов 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основной кадастровой и адресно-проектной права на объект недвижимости			
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 09.04.2018 г. предоставлены на рассмотрение 09.04.2018 г. сведения, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости			
Заявитель			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего страниц
09.04.2018	№ 08/2018/92221058		
Кадастровый номер:		52:18:0050037:03	
Номер кадастровой выписки:		52:18:0050037	
Дата формирования кадастрового номера:		05.07.2011	
Выписку предоставил государственный Учетный номер:		Идентификационный номер: 4399	
Адрес:		Нижегородская область, г. Нижний Новгород, пр. Морд., д. 629	
Этажность, №:	3/3		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Эта введена в эксплуатацию по завершении строительства:	1917		
Эта завершена строительства:	1917		
Кадастровая стоимость, руб.:	40000000		
Кадастровый номер участка объекта недвижимости, в границах которого расположен объект недвижимости:	52:18:0050037:12		
Кадастровый номер помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	даные отсутствуют		
Иные кадастровому неидентифицированные:	даные отсутствуют		
Статус здания и/или объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости выданы в форме "электронный, Район: Нижний Новгород"		
Обоюдная выписка:	даные отсутствуют		
Подручная выписка:	Министерство инвестиций, жилищных и коммунальных отношений Нижегородской области		
Исходный документ:		КОПИЯ ПУТИ	
№ документа:		№ документа:	
М.П.:		М.П.:	

Визуал из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей и зарегистрированных органов на основе информации  
Сведения о зарегистрированных органах

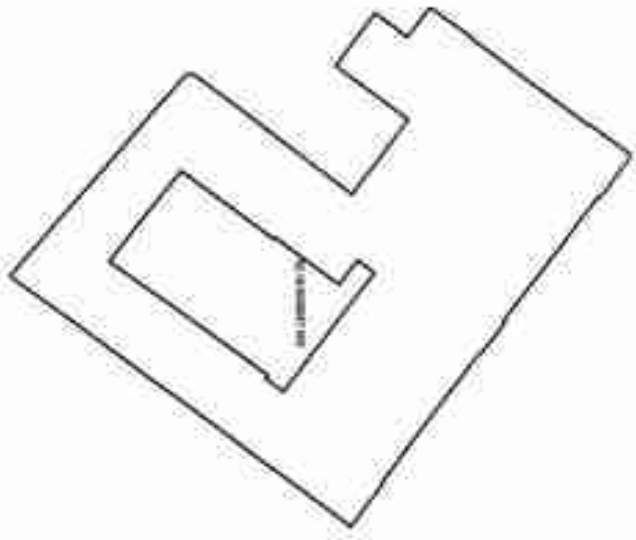
Заголовок	Сведения о зарегистрированных органах		
Дата № _____ Рубрика 1	История действия Рубрика 2:	История регистрации	История действия выданных
09.04.2018 № 90/2018/922118/03			
Кадастровый номер:	53:18:0030037163		

1. Идентификатор (гражданство)	11	Идентификатор субъекта
2. Вид, номер и дата государственной регистрации органа	2.1	Содержатель, № 52-СЗ-01/223/2015-093 от 02.05.2012
3. Держатель лицензии	11	Сведения на предмет наличия
4. Организация, являющаяся объектом лицензирования		не зарегистрирована
5. Сведения о наличии решения об участии объекта лицензирования для государственного и муниципального органов		запись отсутствует
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации органа без необходимости в основу записи сведений предметно типа, органа		запись отсутствует

Государственный регистрационный номер	М.П.:	ИПТС ЕПТН
---------------------------------------	-------	-----------

Идентификация объектов государственного и муниципального имущества, объектов жилищного и жилищно-коммунального назначения, объектов государственного и муниципального имущества, объектов жилищного и жилищно-коммунального назначения

Информация об объекте государственного и муниципального имущества			
Тип №	Классификация	Вид объекта государственного и муниципального имущества	Вид объекта государственного и муниципального имущества
09.04.1618	№ 99/2018/92111058	С/З	С/З
Классификация объекта		С/З	
Содержание объектов государственного и муниципального имущества			



Идентификация	Адрес объекта государственного и муниципального имущества
09.04.1618	№ 99/2018/92111058
С/З	

**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 ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 23.01.2018№ 52/128/04/2018-9030

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:	52:18:0030037:12
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, административное здание с прилегающей территорией
площадь объекта:	2 915 кв. м
инвентарный номер, литер (этаж):	
линия на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Кашванский район, Бухва Мира, 6/29
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Нижегородская область
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 52-52-01/223/2012-100 от 16.05.2012
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовые ограничения:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Ответы о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметки о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Министерство новостей

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 вносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

Батыгина Л. А.



Выдержка из градостроительного плана земельного участка

Форма утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 апреля 2017 г. №78/пр

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№

Н	У	5	2	3	0	3	0	0	0	А	0	2	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Арх.номер 05-01-07-208/18

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 23.05.2018 №6000

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием Ф.И.О. заявителя - физического лица либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка установлено относительно ориентира

Нижегородская область  
(субъект Российской Федерации)  
город Нижний Новгород

(муниципальный район или городской округ)

Почтовый адрес ориентира: Каналинский район, бульвар Мира, 6/29

(поселение)

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2588.44	-1900.24
2	2383.45	-1895.99
3	2390.33	-1892.40
4	2193.33	-1896.65
5	2604.74	-1887.75
6	2625.62	-1871.91
7	2610.08	-1831.88
8	2398.18	-1832.64
9	2593.10	-1828.96
10	2568.54	-1847.36
11	2561.14	-1852.96
12	2555.94	-1857.66
13	2549.39	-1862.45
14	2582.76	-1904.54

Кадастровый номер земельного участка (при наличии): 52:18:0030037:12

Площадь земельного участка: 2915 кв.м

**Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:** В границах земельного участка расположен объект капитального строительства. Количество объектов «1» единица. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1. «Объекты капитального строительства».

**Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии):** отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

**Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории:**

Постановление администрации города Нижнего Новгорода от 26.04.2007 №1667 «Об утверждении проекта планировки исторической территории "Старое Канавино" в Канавинском районе города Нижнего Новгорода»;

Постановление администрации города Нижнего Новгорода от 25.09.2009 №5055 «Об утверждении проекта межевания территории в границах улиц Самаркандская, Бетанкура, Мурашкинская, Советская в Канавинском районе города Нижнего Новгорода».

Распоряжение Правительства Нижегородской области от 17.08.2012 №1761-р «Об утверждении документации по планировке центральной части города Нижнего Новгорода в границах улиц Бетанкура, Литвинкина, Ильинская д/дв, Студенческая, Борина Партия, Тургенева, Нижне-Волжская набережная».

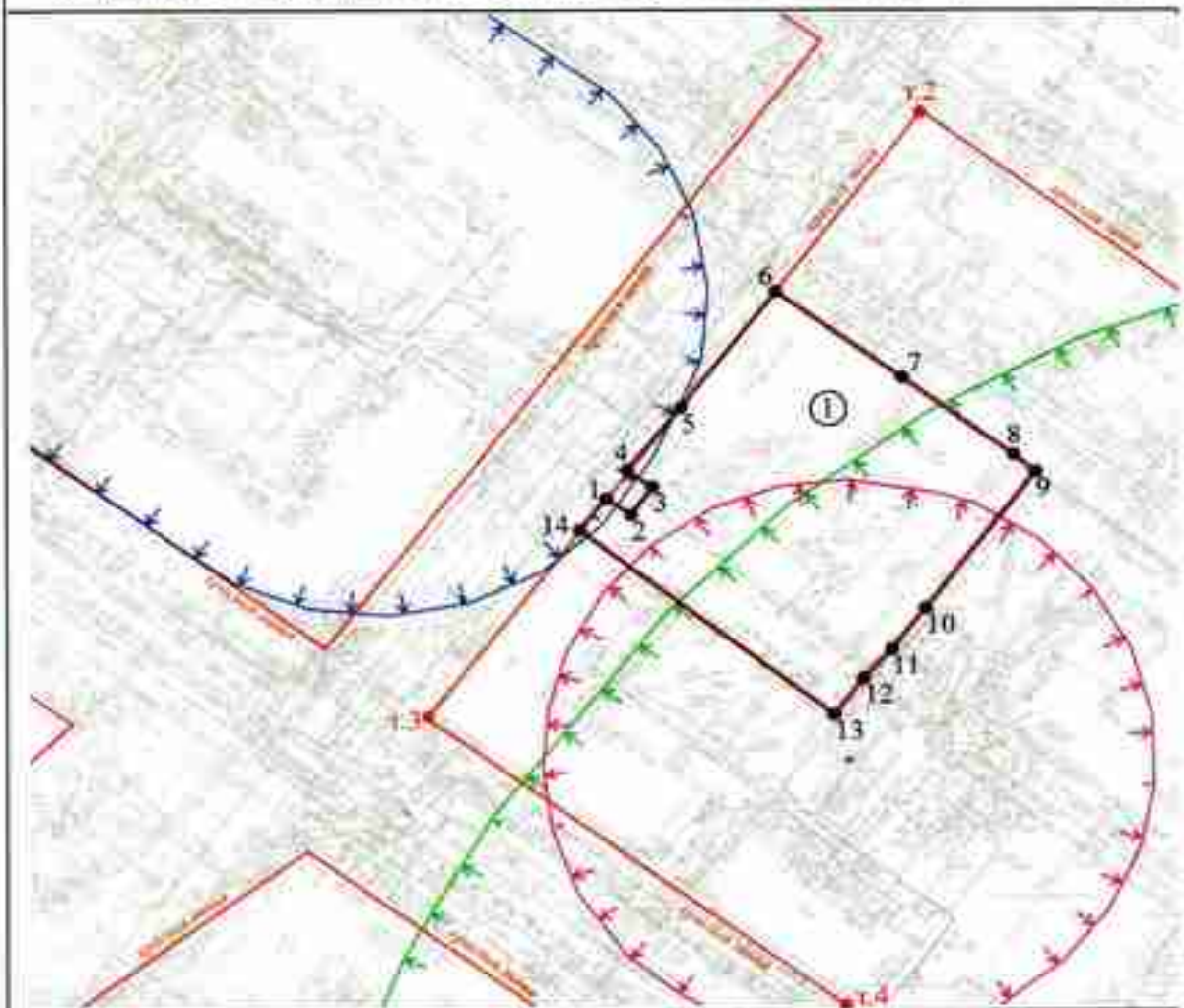
(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен: Департаментом градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области



*(Handwritten signature)*  
 /А.В.Болриевский/  
 (подпись) / (расшифровка подписи)

**1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регламента**

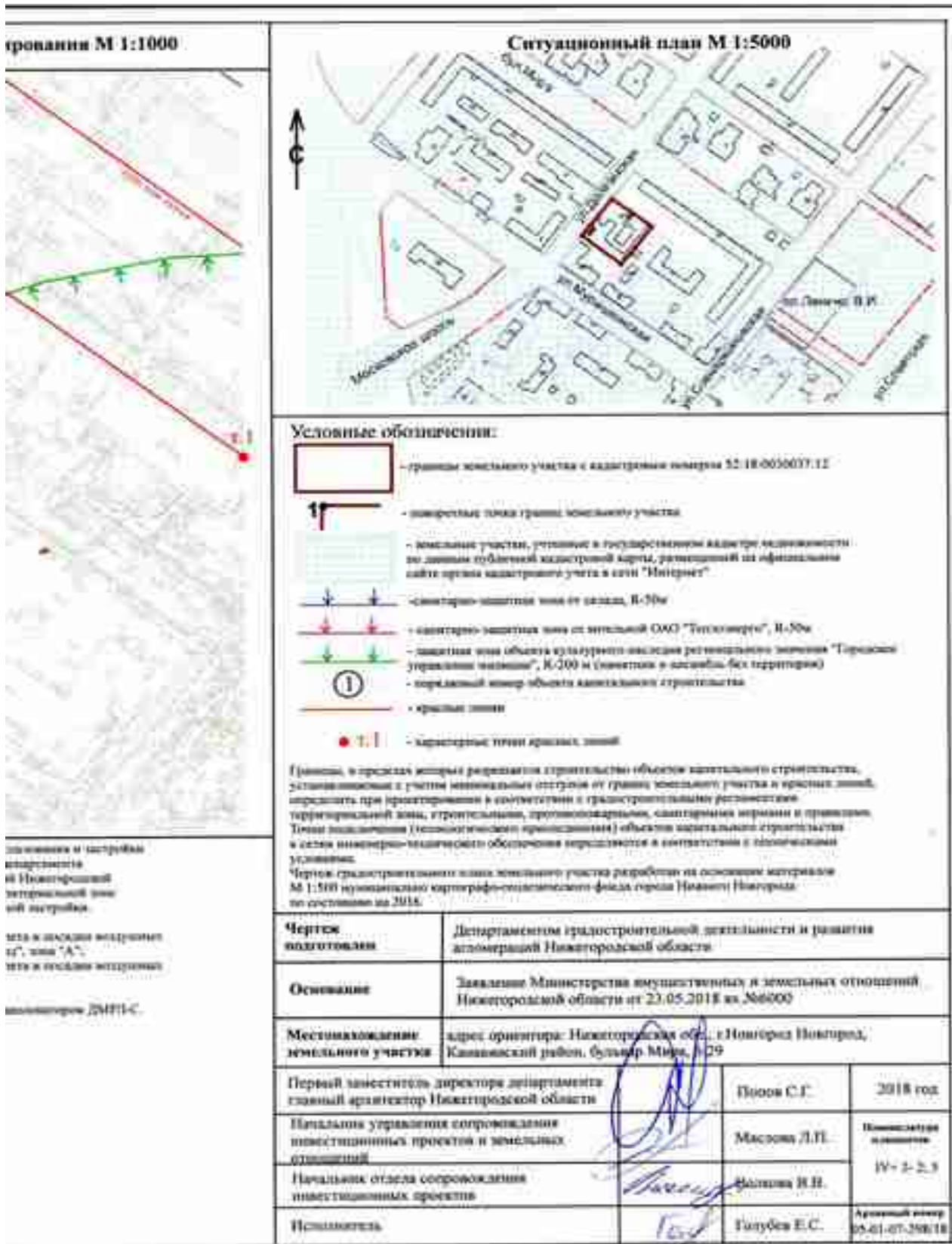


Величины координат характерных точек границ земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030037-12

Центральная точка земельного участка 2015 кв.м		
Объемные характеристики точки границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2588.44	-1900.24
2	2585.45	-1897.09
3	2590.53	-1892.40
4	2593.53	-1898.65
5	2604.74	-1887.74
6	2623.61	-1871.91
7	2610.08	-1851.08
8	2598.19	-1832.64
9	2593.10	-1828.96
10	2568.54	-1847.36
11	2561.14	-1852.96
12	2555.04	-1857.66
13	2549.30	-1862.42
14	2542.76	-1904.54

дата на основании выписки из ЕГРН, выданной от 29.05.2018 №99-2018/103753115 ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области

Земельный участок в соответствии с Приказом администрации Нижегородской области от 30.03.2018 №07-01-06-22, расположен в п.п. ТЖИЖ - зоне складского назначения и объектами зонирования участка размещены в границах:  
 - санитарной охраны водопроводных сооружений в системе ПАО «Международный аэропорт Нижний Новгород»  
 - санитарной охраны водопроводных сооружений в системе ПАО «Солет», зона "А";  
 - зоны охраны истинного индивидуальщика, II зоны;  
 - зоны охраны истинного индивидуальщика, II зоны;  
 - зоны охраны истинного индивидуальщика, II зоны;  
 - зоны охраны истинного индивидуальщика, II зоны;  
 - зоны охраны истинного индивидуальщика, II зоны;  
 - зоны охраны истинного индивидуальщика, II зоны;



Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов

Подобранные объекты-аналоги, используемые для оценки земельного участка

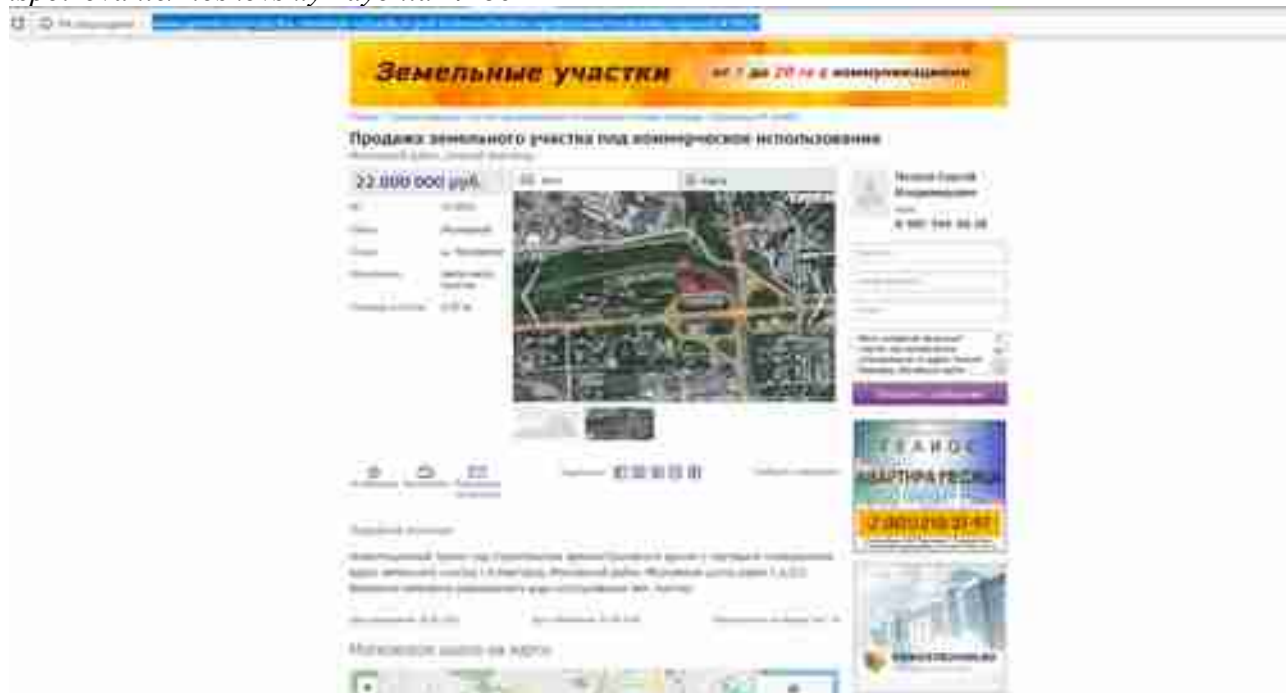
Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/leninskiy-rayonid1811242>



Объект-аналог №2

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/moskovskiy-rayonid2418621>



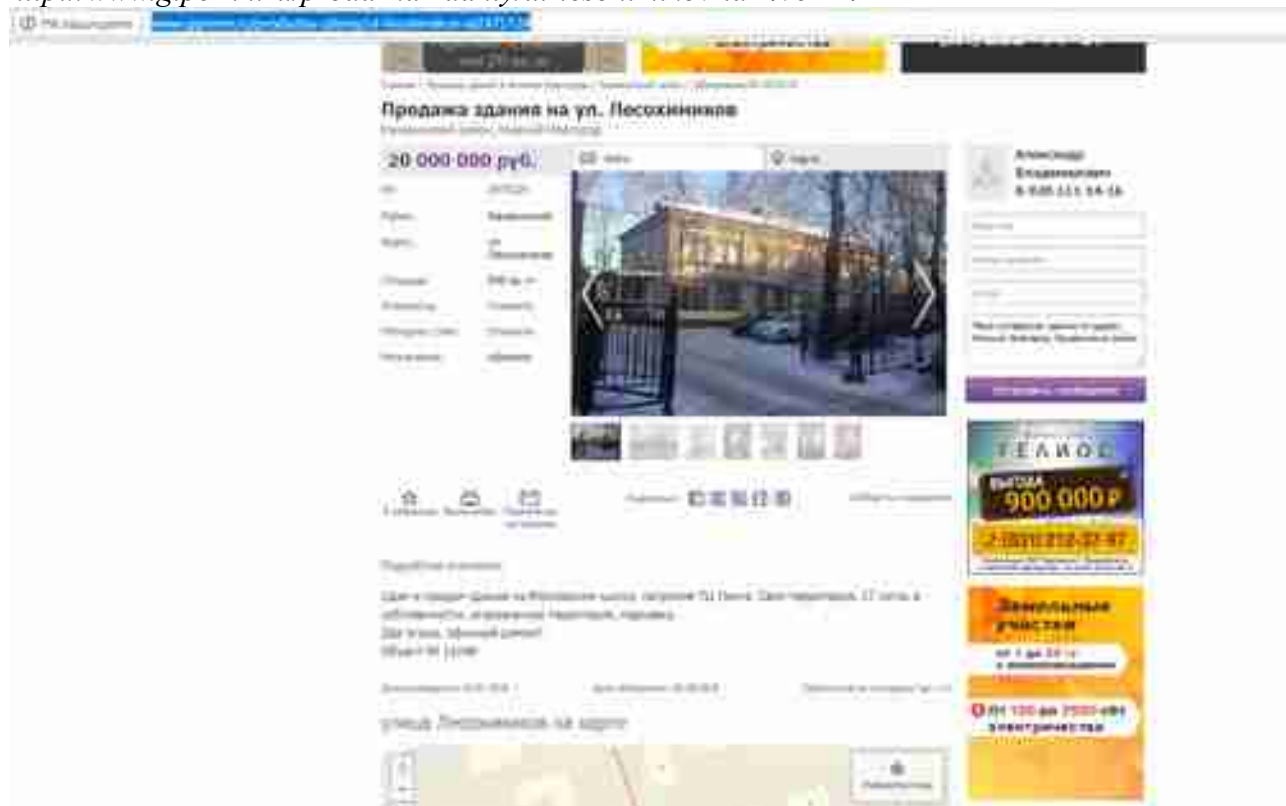
Объект-аналог №3

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/leninskiy-rayonid2486414>



Подобранные объекты-аналоги, используемые в сравнительном подходе  
Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-lesohimikov-id2475124>



Объект-аналог №2

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-kommunisticheskaya-id2458783>



Объект-аналог №3

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-kuzbasskaya-d-1a-id2370154>





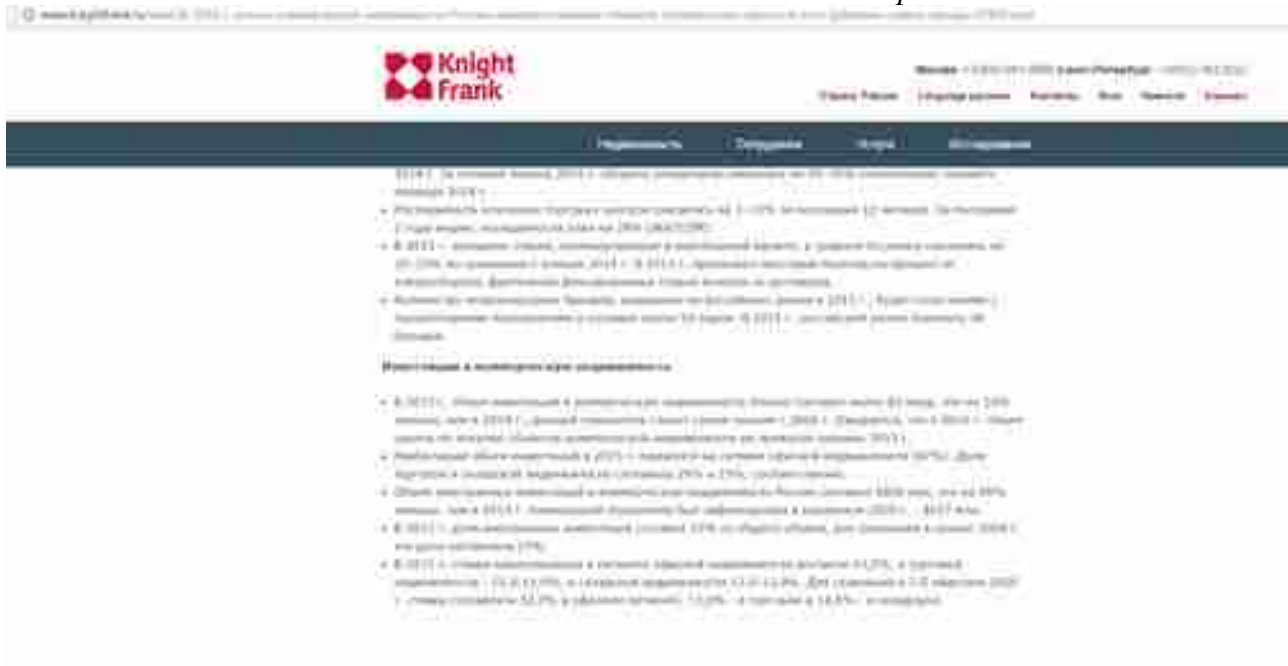
Объект-аналог №4

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-gordeevskaya-id2293778>



СПРАВОЧНО информация по ставкам капитализации

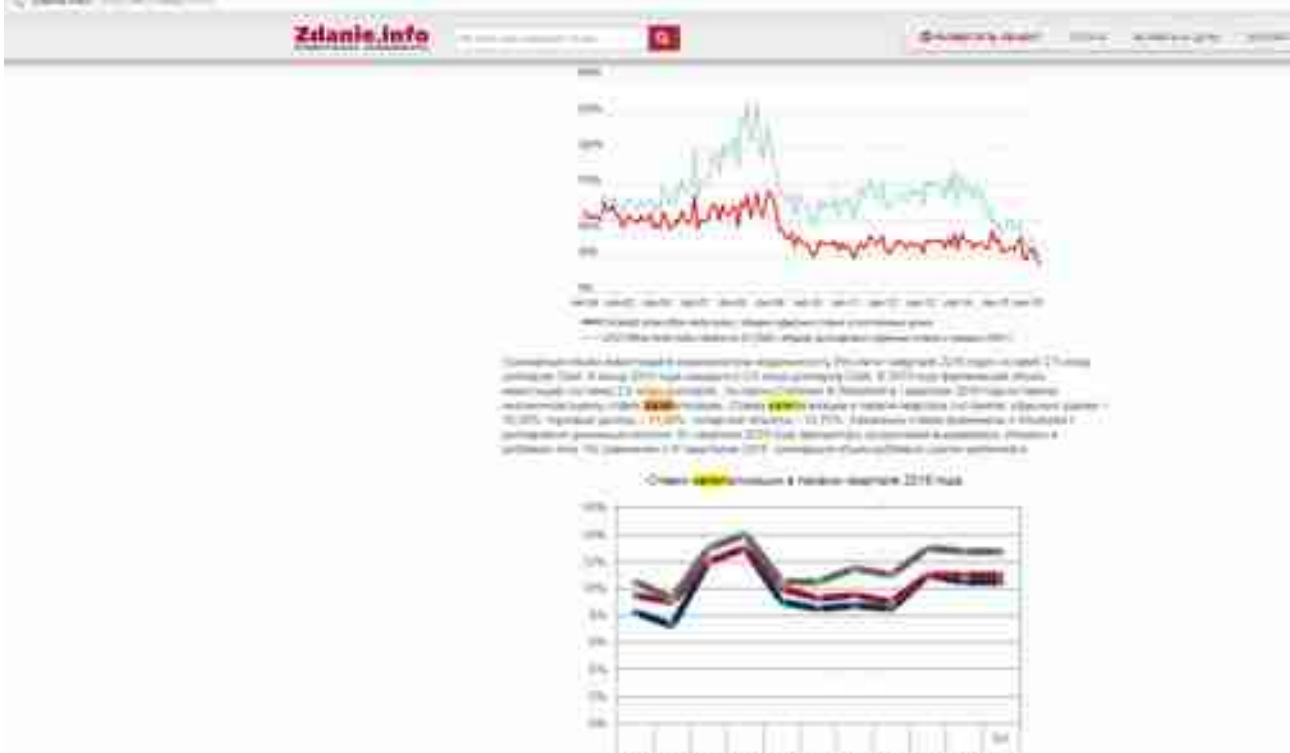
http://www.knightfrank.ru/news/%D0%92-2016-%D0%B3.-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8-%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D0%B5%D1%82-%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BE%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



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



[http://sistema-re.ru/content/docs/funds/sys-rent-1/SRN1\\_26062018.pdf](http://sistema-re.ru/content/docs/funds/sys-rent-1/SRN1_26062018.pdf)



**Прочая информация**

Материалы справочной литературы

<http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=00154295.htm>

**ОТДЕЛ II. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ.**

Сводный отчет о выполнении работ по ремонту и содержанию объектов муниципальной собственности за 2018 год.

Квартал	Выполнено работ, тыс. руб.
1	18,2
2	20,4
3	21,0
4	18,2
5	20,4
6	18,2
7	20,4
8	21,0
9	18,2
10	20,4
11	21,0
12	20,4
Итого	210,0

Итого: 210,0 тыс. руб.

Разночтения: 0,0

Транше: 0,0

Сметный: 0,0

**ОТДЕЛ II. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ.**

Сводный отчет о выполнении работ по ремонту и содержанию объектов муниципальной собственности за 2018 год.

Квартал	Выполнено работ, тыс. руб.
1	20,4
2	20,4
3	21,0
4	20,4
5	20,4
6	20,4
7	20,4
8	20,4
9	20,4
10	20,4
11	20,4
12	20,4
Итого	244,8

Итого: 244,8 тыс. руб.

Разночтения: 0,0

Транше: 0,0

Сметный: 0,0

№ п/п	Наименование	Сумма, тыс. руб.
1	Жилищно-коммунальные услуги	4,0
2	Электричество	10,0
3	Теплоэнергия	1,0
4	Газ	15,0
5	Вода	5,0
6	Итого	35,0

Итого: 20 человек в штате (включая руководителей и специалистов) и 1 человек в отпуске

№ п/п	Наименование	Число
1	Руководители	4
2	Специалисты	20
3	Служащие	9
4	Клиент	13
5	Итого	46
6	Прочие	10
7	Специальные работы	4
8	Выполнение работ по лицензиям и разрешениям (разрешения)	19
9	Прочие работы	7
10	Итого	230

**Выборка из справочника**

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



**7.2. Значения скидок на торгах на активном рынке**

**7.2.1. Коллективные заявки оптимизов**

Значения скидок на торгах, усредненные по торгам России, и страны доверительных материалов

Таблица 169

Виды объектов	Активный рынок		
	Средние	Доверительный интервал	
<b>Цены предложения объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободной недвижимости в составе земель объектов недвижимости	12,0%	8,5%	10,5%
2. Высокотехнологичный офис (Офис класса А, В)	6,7%	5,2%	10,2%
3. Высокотехнологичный торговый объект	5,2%	4,7%	5,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения предпринимательского бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
<b>Архивные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободной недвижимости в составе земель объектов недвижимости	8,4%	7,0%	8,8%
2. Высокотехнологичный офис (Офис класса А, В)	8,2%	7,8%	8,7%
3. Высокотехнологичный торговый объект	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения предпринимательского бизнеса	10,2%	9,5%	11,2%

График 305076  
 Диаграмма распределения значений ставок по  
 типу

Таблица 170

класс объектов	Активный рынок	
	Средние	Расширенный интервал
<b>Цены предложения объектов</b>		
1. Объекты торговые объекты свободной торговли и объекты типа объектов недвижимости	10,0%	14,1%
2. Высококласные офисы (Офисы класса А, В)	9,2%	13,7%
3. Высококласные торговые недвижимость	9,2%	12,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	17,2%
<b>Активные ставки объектов</b>		
1. Объекты торговые объекты свободной торговли и объекты типа объектов недвижимости	8,4%	12,2%
2. Высококласные офисы (Офисы класса А, В)	6,2%	11,2%
3. Высококласные торговые недвижимость	7,7%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	14,2%



интервалов и  
рынок

Таблица 173

Распределительный интервал		
2%	12%	
2%	14%	
2%	15%	
2%	15%	
2%	14%	
2%	14%	
2%	13%	
2%	12%	
2%	11%	
2%	10%	
2%	9%	
2%	8%	
2%	7%	
2%	6%	
2%	5%	
2%	4%	
2%	3%	
2%	2%	
2%	1%	
2%	0%	

7.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Изучены заявки на торг, укреплённые по городам России, и границы ликвидационных интервалов

Таблица 174

Класс объектов	Активная рыночная		
	Средняя	Дополнительный интервал	
<b>Цены предложения объектов</b>			
1. Объекты торговые объекты недвижимости в составе земель объектов недвижимости	0,2%	0,8%	0,3%
2. Бизнес-центры (классы А, В)	0,2%	0,1%	0,2%
3. Бизнес-центры торговые объекты недвижимости	0,2%	0,8%	0,2%
<b>Кредитные ставки объектов</b>			
1. Объекты торговые объекты недвижимости в составе земель объектов недвижимости	4,7%	0,4%	7,1%
2. Бизнес-центры (классы А, В)	0,2%	0,4%	7,1%
3. Бизнес-центры торговые объекты недвижимости	0,2%	0,1%	0,3%

Границы расширенного интервала за отчетный период на торг.

Таблица 530

Класс объектов	Активный рынок		
	Средний	Расширенный интервал	
<b>Цены на недвижимость объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты (включая складские и складские типы объектов недвижимости)	9,2%	5,8%	12,5%
2. Бизнес-классовые офисы (Офисы классов А, В)	9,3%	5,9%	12,1%
3. Бизнес-классовая торговая недвижимость	9,2%	5,7%	12,7%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты (включая складские и складские типы объектов недвижимости)	8,7%	3,9%	8,5%
2. Бизнес-классовые офисы (Офисы классов А, В)	8,8%	4,2%	8,6%
3. Бизнес-классовая торговая недвижимость	8,5%	3,8%	8,7%

7.3. Значения скибок на море на международном рынке

7.3.1. Квалификационные рейтинги

Изучены складки на море, существующие по странам России, и приняты квалификационные рейтинги

Таблица 167

Рейтинговые группы	Квалификационные рейтинги	
	Средние	Максимальные
<b>Цены на международном рынке</b>		
1. Объем торговельных операций (включая экспорт и импорт) на международном рынке	16,4%	17,1%
2. Ресурсная база (А, Б)	15,3%	16,7%
3. Ресурсная база (А, Б)	15,3%	16,7%
4. Надежность, прозрачность для ведения переговоров на международном рынке	16,2%	17,2%
<b>Деловые условия</b>		
1. Объем торговельных операций (включая экспорт и импорт) на международном рынке	13,3%	14,1%
2. Ресурсная база (А, Б)	13,0%	13,7%
3. Ресурсная база (А, Б)	13,0%	13,7%
4. Надежность, прозрачность для ведения переговоров на международном рынке	13,2%	14,1%

Граничные значения международных рейтингов

Рейтинговые группы	Граничные значения рейтингов	
	Средние	Максимальные
<b>Цены на международном рынке</b>		
1. Объем торговельных операций (включая экспорт и импорт) на международном рынке	16,4%	17,1%
2. Ресурсная база (А, Б)	15,3%	16,7%
3. Ресурсная база (А, Б)	15,3%	16,7%
4. Надежность, прозрачность для ведения переговоров на международном рынке	16,2%	17,2%
<b>Деловые условия</b>		
1. Объем торговельных операций (включая экспорт и импорт) на международном рынке	13,3%	14,1%
2. Ресурсная база (А, Б)	13,0%	13,7%
3. Ресурсная база (А, Б)	13,0%	13,7%
4. Надежность, прозрачность для ведения переговоров на международном рынке	13,2%	14,1%

2.1.2. Коллективные средства обслуживания банком

Выплата средств на тур, управление на горном  
 Боснии, в турфирме инвентаризация инвентаризация

Таблица 157

Класс объектов	Индикаторы риска	
	Среднее	Максимальный индикатор
<b>Классы просроченных обязательств</b>		
1. Объект турфирмы объекты (объекты) турфирмы и объекты (объекты) инвентаризация	14,8%	14,1%
2. Высокоскоростная турфирма (турфирма А, В)	14,8%	14,4%
3. Высокоскоростная турфирма (турфирма А, В)	14,8%	14,8%
<b>Агрегированные объекты</b>		
1. Объект турфирмы объекты (объекты) инвентаризация и объекты (объекты) инвентаризация	11,0%	10,0%
2. Высокоскоростная турфирма (турфирма А, В)	11,7%	11,2%
3. Высокоскоростная турфирма (турфирма А, В)	11,2%	11,0%

Группы расширенного инвентаризация инвентаризация на  
 тур

Таблица 158

Класс объектов	Индикаторы риска	
	Среднее	Максимальный индикатор
<b>Классы просроченных обязательств</b>		
1. Объект турфирмы объекты (объекты) турфирмы и объекты (объекты) инвентаризация	14,8%	14,4%
2. Высокоскоростная турфирма (турфирма А, В)	14,8%	14,8%
3. Высокоскоростная турфирма (турфирма А, В)	14,8%	14,8%
<b>Агрегированные объекты</b>		
1. Объект турфирмы объекты (объекты) инвентаризация и объекты (объекты) инвентаризация	11,5%	7,4%
2. Высокоскоростная турфирма (турфирма А, В)	11,7%	7,7%
3. Высокоскоростная турфирма (турфирма А, В)	11,2%	7,4%

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



2.7. Процент незагрузки на валютном рынке

2.7.1. Количественное мнение оценщиков

Изменения процента незагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты, свободные административные и прочие типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Бизнесклассовые офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	12,7%	12,1%
3. Бизнесклассовые торговые недвижимости	12,3%	11,4%	13,1%

Границы расширения в интервалах значений процента незагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты, свободные административные и прочие типы объектов недвижимости	11,1%	5,0%	16,2%
2. Бизнесклассовые офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	8,2%	18,0%
3. Бизнесклассовые торговые недвижимости	12,3%	7,1%	17,4%

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

**4.1.1. Коллективное мнение оценщиков**

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

Таблица 29

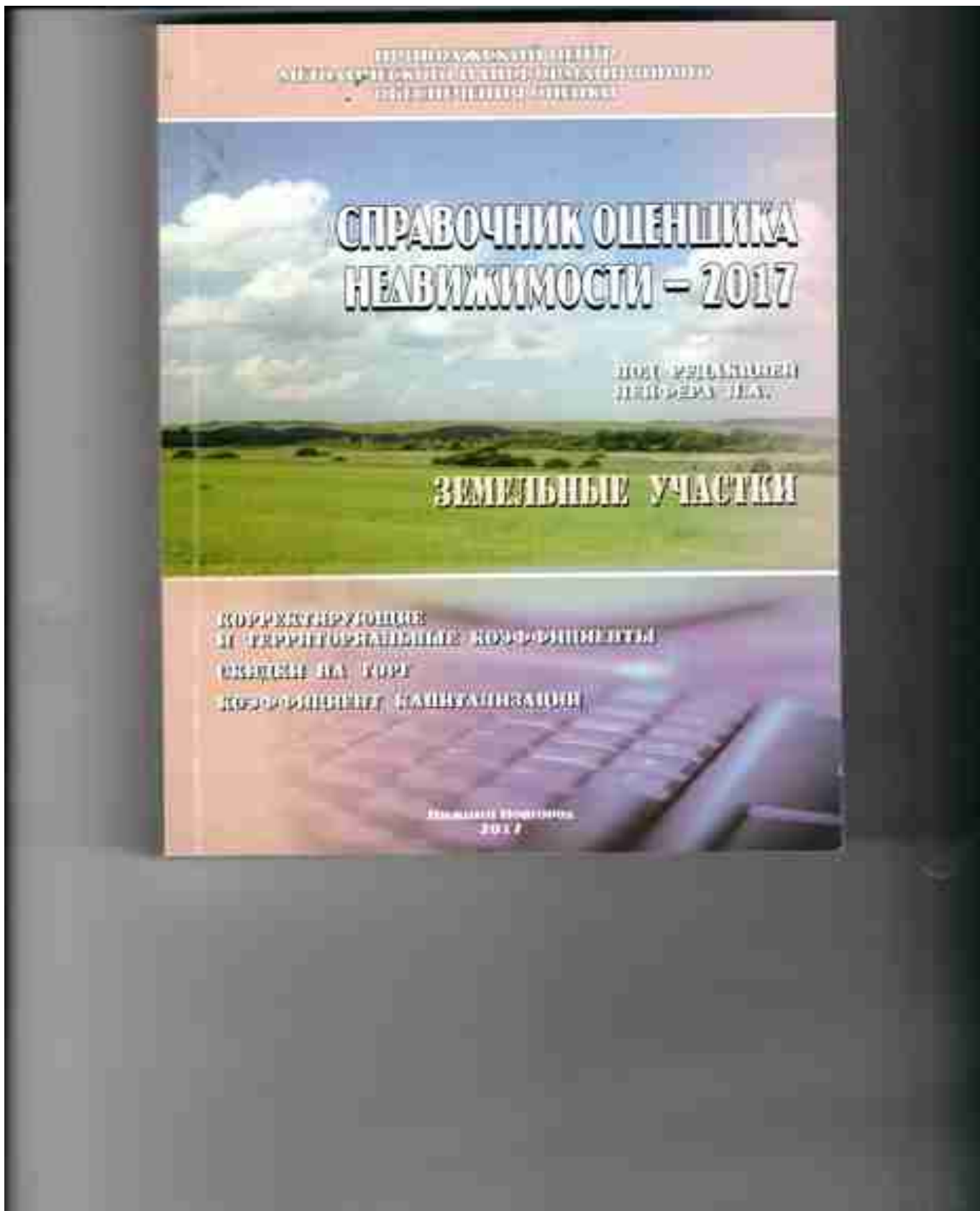
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Обще-товарные объекты складского назначения и торговые точки объектов недвижимости	17,8%	18,3%	16,2%
2. Высокотехнологичные объекты (Объекты классов А, B)	18,8%	17,8%	20,2%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	18,1%	18,0%	16,7%

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объектов в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Обще-товарные объекты складского назначения и торговые точки объектов недвижимости	17,8%	12,0%	22,7%
2. Высокотехнологичные объекты (Объекты классов А, B)	18,8%	12,7%	24,3%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,8%







№	Классы земельные участки	Категория земель и соответствие земельным кодексам РФ [1]	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовой терминой)
4	Земельные участки под застройку		
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельный участок, предназначенный для размещения объектов жилищного назначения (индивидуальные жилые дома, садовые участки, дачные участки) для размещения объектов жилищного назначения (индивидуальные жилые дома, садовые участки, дачные участки)
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельный участок для размещения объектов жилищного назначения (индивидуальные жилые дома, садовые участки, дачные участки) для размещения объектов жилищного назначения (индивидуальные жилые дома, садовые участки, дачные участки) для размещения объектов жилищного назначения (индивидуальные жилые дома, садовые участки, дачные участки)
5	Земельные участки под объектами недвижимости	Земли населенных пунктов Земли населенных пунктов	Земельный участок для размещения объектов недвижимости (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства) для размещения объектов недвижимости (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства)
6	Земельные участки под транспортными средствами	Земли населенных пунктов Земли населенных пунктов	Земельный участок для размещения объектов недвижимости (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства) для размещения объектов недвижимости (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства)

**1.8. Типовые тип**  
 Месторасположение земельного участка является важным фактором для индивидуальности или использования, как правило, в другой территории.  
 Однако, как с практикой, в рамках «привлекательности» данной территории, к ним нужно относиться с коэффициентом, с объектом в разных и формировании коэффициентов, с между различными? Рассмотрим, совершил количество таких этапе представляется решить эту проблему типовых зон, относительно соотношения и этих зон: пример областей РФ.  
 Другими для в качестве примера общепринятая значим и других населенных пунктов объектов, как правило, законом то эмиссия: тавсе доушеним



Матрица коэффициентов

Таблица 101

цена реализации услуги по форме интерактивной аудио	вектор		критериями аренды
	собственность	деятельность аренды	
0,1	1	1,19	1,29
0,1	0,84	1	1,12
0,1	0,74	0,58	1

Таблица 102

цена реализации услуги по форме интерактивной аудио	вектор		критериями аренды
	собственность	деятельность аренды	
0,1	1	1,16	1,32
0,1	0,85	1	1,02
0,1	0,76	0,50	1

Таблица 103

цена реализации услуги по форме интерактивной аудио	вектор		критериями аренды
	собственность	деятельность аренды	
0,1	1	1,15	1,27
0,1	0,87	1	1,19
0,1	0,77	0,81	1

Таблица 104

цена реализации услуги по форме интерактивной аудио	вектор		критериями аренды
	собственность	деятельность аренды	
0,1	1	1,28	1,32
0,1	0,88	1	1,26
0,1	0,83	1,10	1

Таблица 105

цена реализации услуги по форме интерактивной аудио	вектор		критериями аренды
	собственность	деятельность аренды	
0,1	1	1,14	1,30
0,1	0,88	1	1,12
0,1	0,77	0,89	1

Таблица 106

цена реализации услуги по форме интерактивной аудио	вектор		критериями аренды
	собственность	деятельность аренды	
0,1	1	1,16	1,30
0,1	0,88	1	1,12
0,1	0,77	0,88	1

Матрица коэффициентов

Таблица 121

Плечица, руб	Земельные участки под индивидуальную застройку				
	заказ				
Плечица, руб	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	10-25
объем	1,23	1,06	1,18	1,25	1,2
плечица	0,87	1,00	1,08	1,16	1,26
объем	0,81	0,92	1,00	1,07	1,11
плечица	0,78	0,84	0,90	1,00	1,10

Таблица 122

Плечица, руб	Земельные участки под офисно-торговую застройку				
	заказ				
Плечица, руб	<1	1-1,5	1,5-3,0	3-3,0	3-3
объем	1,00	1,11	1,21	1,23	1,28
плечица	0,92	1,00	1,09	1,16	1,24
объем	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
плечица	0,78	0,84	0,91	1,00	1,04

Таблица 123

Плечица, руб	Земельные участки под МЖС				
	заказ				
Плечица, руб	<1	1-1,5	1,5-3	3-5	5
объем	1,00	1,07	1,18	1,23	1,23
плечица	0,94	1,00	1,11	1,16	1,16
объем	0,84	0,90	1,00	1,04	1,04
плечица	0,81	0,86	0,95	1,00	1,00

Таблица 124

Плечица, руб	Земельные участки под МЖС				
	заказ				
Плечица, руб	<1	1-1,5	1,5-3	3-5	5-10
объем	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
плечица	0,98	1,00	1,09	1,18	1,21
объем	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
плечица	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03

Таблица 125

Плечица, руб	Земельные участки под объекты размещения отходов				
	заказ				
Плечица, руб	<1	1-1,5	1,5-3	3-5	5-10
объем	1,00	1,02	1,07	1,19	1,24
плечица	0,94	1,00	1,12	1,18	1,18
объем	0,84	0,90	1,00	1,04	1,04
плечица	0,81	0,86	0,95	1,00	1,00

Таблица 126

Плечица, руб	Земельные участки под объекты промышленного назначения				
	заказ				
Плечица, руб	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	10-25
объем	1,00	1,08	1,14	1,22	1,26
плечица	0,93	1,00	1,08	1,16	1,19
объем	0,88	0,97	1,00	1,07	1,10
плечица	0,82	0,86	0,93	1,00	1,03

Данные по графикам (рис. 71-82) представлены в зависимости от площади участка от площади земельного участка, при этом, по оси абсцисс (X) отобразены площади участка (м<sup>2</sup>), а по оси ординат (Y) отобразены коэффициенты.



Таблица 137 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительные интервалы	
<b>Земельные участки под ИЖС:</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,14	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и другими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и другими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,18	1,22
<b>Земельные участки под ИЖС:</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,18	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,19	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и другими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и другими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,18	1,21

Таблица 137 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительные интервалы	
<b>Земельные участки под объекты рекреации:</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,16	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и другими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и другими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,14	1,18
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса:</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,16	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и другими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и другими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,18

Копии документов Оценщика





**СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 5004 от 08.08.2007 г.  
в Едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций адвокатов  
700014, Россия, Москва, ул. Садовая-Чернышевских, д.15/3, корпус 1, офис 10  
тел.: 8 (495) 788-14-00  
e-mail: spob@soyuzsp.ru    www.soyuzsp.ru

**ВЫПИСКА  
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Шибанова Александра Николаевича

(ИНН 50-01/0010000000)

о том, что Шибанов Александр Николаевич

(ИНН 50-01/0010000000)

**является членом СРО «СИБИРЬ»**

Дата включения в реестр членом = 09 = ноября 20 07 г.

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ**

Сведения о членстве в реестре членов СРО «СИБИРЬ»

Срок действия: бессрочно. Выдана в соответствии с реестром членов СРО «СИБИРЬ»

Данные сведения  
предоставлены по состоянию на = 10 = января 20 10 г.

Дата составления выписки = 10 = января 20 10 г.

Президент  
СРО «СИБИРЬ»



Н.Э. Владимирова





ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании заявления Страхователя и подтверждения условия Договора обязательного страхования ответственности владельца при осуществлении видовой деятельности № 54818/177000037 (далее Договор страхования), частью которой он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности владельцев" от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обещает исполнять.

Страхователь: **оценщик Щабанов Александр Николаевич**

Адрес регистрации: **853018 г. г. Кемерово ул. Космонавтов 2.60 кв.191**

Объект страхования:

А) Имущественные интересы, связанные с риском ответственности владельца (Страхователя) за обязательства, возникшими вследствие причинения ущерба (включая) законному (всому) не принадлежащему (и/или притязаемому) лицом (бюджетноприобретателем).

Б) Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденной судебной и иной раскладки Страхователя, в связи с заключением ему (приобретателем) (далее претензиями) и возникшими судебными наступлениями ответственности за причинение которых застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех изложенной, определенной и исключенной предусмотренных условиями Договора и Положения страхования - установленный наступивший в течение срока действия Договора страхования факт причинения ущерба (включая) (бюджетноприобретателем) (владельцем) и/или вследствие нарушения (приобретателем) (владельцем) стандартов и правил видовой деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является владелец на момент причинения ущерба.

Страховой случай также является возникновением непредвиденной судебной и иной раскладки Страхователя, связанных с заключением ему (приобретателем) (далее претензиями) и возникшими судебными наступлениями ответственности за причинение которых застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расклады (судебные) официально сформированы по Договору страхования;
- такие расклады (судебные) с целью отменить (приобретателем) (далее претензиями) с возникшими судебными наступлениями ответственности.

Одним из оснований для прекращения Договора страхования, наступления не наступления в отношении данного случая (включая) или иной (приобретателем) (владельцем) (далее претензиями) и возникшими судебными наступлениями ответственности.

Страховая сумма: 30 000 000 00 (Тридцать миллионов с 007000 рублей) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 00 (Тридцать миллионов с 007000 рублей)

Франшиза: не устанавливается.

Территория страхования территории: РФ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования действует в срок 00 часов 00 минут с 14 января 2018 г. и действует до 23 часов 59 минут с 31 декабря 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- событие / бездействие владельца повлекло причинение вреда, произошедшее в течение периода страхования указанного в Положении страхования;
- известно наличие прямой причинно-следственной связи между событием / бездействием владельца и вредом, и возникшими в результате претензиями;
- требование и возникшими судебными (далее претензиями) наступлениями (далее событиями) являются предметом рассмотрения (судебными) в течение срока действия Договора страхования (законодательства Российской Федерации).

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"  
г. И.О. Тавноса И.А.  
На основании документа от 11000117 от 21 декабря 2017 г.

Страхователь: **Щабанов А.Н.**

Место и дата выдачи полиса:

г. Нижний Новгород от 07.12.2017



ПОЛИС № 5431017500007

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора страхования ответственности водителями лица при осуществлении основной деятельности № 5431017500007 (далее Договор страхования), настоящим частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности водителями от 02.11.2019, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил его Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ».

Юридический адрес: 403011, г. Нижний Новгород, ул. Савинка, д.12, кв.21.

ИНН 5205040111/Рязань

Объект страхования: не производящие автомобильному транспорту страхования иущественные интересы Страхователя, указанные в:

а) договоре наступления ответственности за причинение вреда иущественные интересы Выпечки/производства и реализации продукции Страхователем в области производства выпечки при осуществлении Запрещенной Деятельности;

б) договоре наступления ответственности за причинение вреда иущественные интересы Выпечки/производства и реализации продукции Страхователем в области производства выпечки при осуществлении Запрещенной Деятельности; иных конкретных правых актов Российской Федерации в области основной деятельности Страхователя и правах основной деятельности;

в) договоре возмещения материального ущерба и иных расходов Страхователя (Застрахованное лицо) и иных и связанных ему требований (искам, претензиям) и акциями вреда, для наступления ответственности за причинение ущерба встрахованной области управления.

Страховой случай: - обиток, наложение и в 3.1.2.2. Пункт страхования, предусмотренные в 2.2 настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выпечки/производства, при осуществлении интересов клиентов наемных и результатов Запрещенной Деятельности, Страхователем, и возмещение обязанности Страховщика возместить выплату отсрочки возмещения.

- возмещение материального ущерба и иных расходов Страхователя, связанных с удовлетворением ему требований (искам, претензиям) и акциями вреда, для наступления ответственности за причинение ущерба встрахованной области управления, при условии что:

- такие расходы предварительно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены в целях удовлетворения требований (искам, претензиям) и акциями вреда или оплаты других расходов.

Специальная квалификация: деятельность поурядочия Страхователя, направленная на установление в отношении объектов марки дилерской или иной, предусмотренной Федеральными стандартами марки, страхового.

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 на возмещение ущерба 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 22-часа 00 минут «01» января 2019 г. и действует до 22 часа 00 минут «31» декабря 2019 г. включительно.

По Договору страхования неурядочия подлежат исключительно претензии или иному требованию, предъявленному Страхователем в течение срока действия Договора страхования за ущерб, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «01» января 2019 г. и действует по «31» декабря 2019 г.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»  
Ф.И.О. Ганнов И.А.  
На основании договорности № 11009/17 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. Москва

дата вступления в силу: 2016 г.

ПАО «Сбербанк России», именуемое в дальнейшем «Сбербанк», в лице Президентом ипотечного кредитования Филиала ПАО «Сбербанк России» в Нижегородской области Кировского Минотдела Гипотечного кредитования по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Давыдовская, д. 20 в лице Директора ДПО «Сбербанк России» в филиале «Ипотечное кредитование» именуемого в дальнейшем «Сбербанк», с одной стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту – «Договор страхования») на условиях Договора Страхования от 09.12.2008г. (далее по тексту – «Договор страхования») и Правил страхования ответственности оценщиков и арбитражных агентов, действующих на территории Российской Федерации №114 в редакции, действующей на дату заключения Договора. Также по тексту – «Правила» Правила и Условия страхования в Договоре страхования и в отношении его исполнения и выплаты.

Условия не изменены в Договоре страхования, регламентирующемся Правилами и условиями Договора страхования, действующими в Договоре страхования, при подписании Удвоения Премии, по условиям, указанным в Договоре страхования, иных страховых случаях.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

Предметом Договора страхования является ответственность Страхователя за осуществление оценщиком Договора страхования затрат Страхователя при наступлении страхового случая в рамках «Сбербанка» и/или ипотечного Договора страхования объектов страхования в случае выплаты страхового возмещения.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ.**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, принадлежащему лицу на праве собственности, и/или третьим лицам в результате исполнения Страхователем оценочной деятельности.  
2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении выделенных Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (объекта/услуг).

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ.**

- 3.1. Страховым случаем является:
  - 3.1.1. Случаи наступления и/или возникновения риска ответственности в случае или признания Страхователем факта причинения ущерба, вызванного бездействием Страхователя в результате причинения ущерба третьим лицам, вызванного исполнением обязательств в рамках оценочной деятельности, установленных иными документами оценочной деятельности, включая и/или акты Страхователя по поводу причинения ущерба.
  - 3.1.2. Умышленное действие в отношении лица, указанного в «Арбитражном суде» или признания Страхователем факта причинения ущерба третьим лицам или бездействия бездействием Страхователя в результате неисполнения долга и/или неисполнения обязательств по обязательствам, вытекающим из сделки по выдаче займа (кредитных средств) и/или в случае неисполнения обязательств перед третьими лицами в случае, если за время действия (бездействия) не осуществлены и/или не выполнены страховые обязательства в соответствии с № 125-ФЗ «Об отмене процедуры банкротства в Российской Федерации» (далее – «ФЗ»), и/или в рамках оценочной деятельности.
  - 3.1.3. При наступлении страхового случая Страхователь обязан в течение срока действия настоящего договора страхования возместить возмещение судебные расходы и возместить третьим лицам и/или с третьими лицами возмещение и возмещение ущерба, причиненного в результате неисполнения Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного уведомления размера ущерба, вытекающего от Страхователя.
  - 3.1.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока, указанного в настоящем Законе Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
  - 3.1.5. В этом отношении договор страхования действителен независимо от даты заключения настоящего договора страхования, заключенный в и/или от имени, установленное законодательством Российской Федерации.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА.**

4.1. Для возмещения ущерба, причиненного бездействием Страхователя в результате неисполнения обязательств в рамках оценочной деятельности, установленных иными документами оценочной деятельности, включая и/или акты Страхователя по поводу причинения ущерба.	до 100 000 000 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного в результате неисполнения долга и/или неисполнения обязательств по обязательствам, вытекающим из сделки по выдаче займа (кредитных средств) и/или в случае неисполнения обязательств перед третьими лицами в случае, если за время действия (бездействия) не осуществлены и/или не выполнены страховые обязательства в соответствии с № 125-ФЗ «Об отмене процедуры банкротства в Российской Федерации» (далее – «ФЗ»), и/или в рамках оценочной деятельности.	до 100 000 000 руб.

выплатили убыток по линии «Общая оценка»	
4.3. Для судебных расходов и оплаты в связи с возмещением ущерба по страховому случаю (застрахован в п. 3.1.3.7 Договора страхования)	100 000 000 руб.
4.4. Страховые случаи по возмещению ущерба в целом	10 000 000 000 руб.
4.5. Страховые случаи (лимит возмещения) по возмещению ущерба, причиненного добровольно (безвозмездно) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных государственной оценочной организацией – по страховым случаям в целом	10 000 000 000 руб.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

12 072 (Двенадцать тысяч восемьсот семьдесят два руб.)

**6. ФРАНКИЗТА (Без словосочетания, по каждому страховому случаю) не установлена**

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ, ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 01.01 «01» января 2017 г. по 31.01 «31» января 2018 г.

7.2. Период страхования начинается с 00.00 часов 01.01, указанного в п. 7.1, настоящего Договора или начала срока действия настоящего Договора, но не ранее 00.00 час. следующего за днем уплаты страховой премии (налогового сбора), и действует до 24.00 часов 31.01, указанного в п. 7.1, настоящего Договора или окончания срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховой случай, наступивший в течение предшествующего в срок Переклада страхования, при условии, что Договор страхования вступает в силу и действует в срок, указанный в п. 7.1.

7.4. В случае прекращения действия договора страхования Переклад страхования не может продолжаться вместе с действиями договора страхования.

7.5. В случае наступления страхового случая (случаев) в предусмотренные настоящим Договором сроки страхования (сроки) и (или) в предусмотренные настоящим Договором сроки Договора страхования не вступают в силу и страхователь на них не действует.

**8. НОРМАТЫ ОБЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанному в разделе 7 настоящего Договора (Переклад), облагается налогом в соответствии со статьей 30.12 2004г.

**9. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ:**

- 9.1. Права и обязанности сторон определены в приложениях к Договору.
- 9.2. Порядок определения размера убытков и возмещения по страховому случаю, наступившему в течение действия настоящего Договора, определен в Приложении.

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

- 10.1. Приложение по страхованию ответственности по договору страхования от ... 2017 г. (Приложение 1)
- 10.2. Порядок страхования ответственности страхователя и вытекающих из него обязанностей договоры на основании закона (Положения) №134 в редакции, действующей на 30.11 2016 года.

**11. ПРИМЕР ДОГОВОРА:**

Примерное содержание договора № Д-0207186-У-0-0-00008-18 от 10.12.2016г.

Сторонами настоящего соглашения и подписано: **Исполнитель: Компания «НОВА»**  
Исполнитель: **Сторонами настоящего соглашения (или лицами по поручению Стороны) и подписано: Страхователь: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»**  
Исполнитель: **Сторонами настоящего соглашения и подписано: Договор № ... и ... 2017 г. (или) стороны настоящего соглашения (или) лица, действующие от имени Стороны, подписали и исполнили обязанности по Договору страхования в срок, указанный в п. 7.1, настоящего Договора, и в течение действия настоящего Договора.**

*(Подпись Страхователя)*



# РОСГОССТРАХ



## ДОГОВОР № Д-43287516-51-2-000020-16 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Ижевск

18/06/2018

ИАО СК «Росгосстрах», являющееся в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Аккредитованное» Филиала ИАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Киреевского Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности № 7 от «23» декабря 2017 г. с одной стороны, и ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ», являющееся в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Шибанова Александра Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Типового Страхования от «04» ноября 2016 г. (далее по тексту «Типовое») и Правил страхования ответственности юрлицом и юридическим лиц, заключающих договоры на проведение оценки (далее по тексту «Правила»), действующий на дату заключения Договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Типовое прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противостоят условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязанность Страховщика за обусловленную вышесказанным Договором страховую сумму (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования убытка (страхового случая) выплатить страховую сумму.

### 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 третьему лицу 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 заключенных Страхователем договоров на проведение оценки рыночной стоимости (кроме капремонта).

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховой случай является:

3.1. установленный наступление в законном суде (арбитражном суде) или принятым Страховщиком факт принятый действительный (исключительный) Страхователем и (или) оценщик, заключающийся во Страхователем трудовой договор.

а) ущерб в результате нарушения договора на проведение оценки;

б) вред третьему лицу 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. установленной наступившим в законном суде решением суда (арбитражного суда или арбитражный Судом) факт причинения ущерба имуществом третьих лиц действительной (объективной) оценкой, заключенного со Страхователем трудовой договор, в результате непредвиденной утраты и (или) повреждения имущества (оборудования, материалов и т.д.) во время выполнения обязанностей работ по окладам, в случае, когда такая действительная (объективная) не соответствует в интересах требований Федерального закона № 125-ФЗ «Об общественной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов качества, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области «общественной деятельности, стандартов и правил общественной деятельности».

3.3. При наступлении страхового случая Страхователь обязуется компенсировать в пределах установленной договором страховой суммы возмещение суммы ущерба расходы и издержки Страхователем в связи с предоставлением информации о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем общественной деятельности, при условии заключения договора такого расхода от Страхователем.

3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

3.5. В целях исполнения договора страхования, достоверность сведений, размещенной для целей страхования, обязательна, установленной в отчете об оценке, устанавливается участниками в законном суде 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 причине неисполнения обязательств	3 000 000,00 руб.
4.2. Вред, причиненный третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона от 24.07.1998 г. № 125-ФЗ «Об общественной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов качества, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области общественной деятельности, стандартов и правил общественной деятельности	20 000 000,00 руб.
Итого по страховому случаю:	23 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непредвиденной утраты и (или) повреждения имущества (оборудования, материалов и т.д.) во время выполнения обязанностей, заключенного со Страхователем трудовой договор, работ по окладам	200 000,00 руб.
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователем в связи с возмещением ущерба по страховому случаю, указанном в п. 3.1, 3.2 договора страхования	200 000,00 руб.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**

26 500 (Двадцать тысяч пять тысяч рублей) руб.

**6. ФРАКЦИОНА (безубыток, в неоплатном договоре)**

не устанавливается

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ**

7.1. Срок действия заключенного Договора страхования с 01.01.2018 года «01» января 2018; по 31.12.2018 года «31» декабря 2018.

7.2. Период страхования начинается с 01.01.2018 года, заканчивается в п. 7.1. заключенного Договора или раньше срока действия заключенного Договора, но не ранее 01.01.2018 года, исключается за день урегулирования страхового случая (страхового случая) и составляет по 31.12.2018 года, указанное в п. 7.1. заключенного Договора или окончание срока действия заключенного Договора.

7.3. Страхователь по заключенному Договору страхования возмещается по страховому случаю, наступившему в течение срока действия Договора, при условии, что Договор страхования заключен в срок и оплачен в этот период.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Циринг, страховая сумма будет выплачена вместе с действующим договором страхования.

7.5. В случае наступления страхового случая по договору в период вступления в силу действующего договора страхования Циринг, выплата и размер страховой суммы Циринг производится в соответствии с условиями действующего договора страхования на момент вступления в силу действующего договора страхования.

**8. ПОРЯДОК ОБЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ**

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанному в пункте 3 настоящего Договора (Начислять), подлежит оплате:

а) авансом;

б) ежемесячно, начиная со дня вступления в силу настоящего Договора.

**9. ПРЕМИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Премия в обязательном порядке уплачивается и перечисляется в Приватбанк.

9.2. Порядок определения размера убытков и подлежащих к выплате страховых возмещений, указанных в пункте 4 настоящего Договора, осуществляется в соответствии с Принципом.

9.3. Если убыток или ущерб, подлежащий возмещению по настоящему договору страхования, возник вследствие наступления страхового случая, указанного в пункте 3 настоящего Договора, то выплата страхового возмещения по настоящему договору производится пропорционально сумме убытка, или Вклад, полученный страховым случаем по договору страхования, по сравнению с суммой убытка или ущерба.

**10. ПРЕЛОЖЕНИЕ**

10.1. Договор страхования заключается исключительно в письменной и электронной форме, заключенный договоры на страховую сумму (Страховая сумма) №134 и размером, подлежащим оплате в соответствии с условиями договора.

10.2. Договор страхования вступает в силу.

**11. ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ**

11.1. Настоящий договор № Д-СТР/2018/024000274 от 18.12.2018г.

С условиями страхования ознакомлены и согласны. Вышеподписанные Приняли условия:

Настоящим Стороны подтверждают, что все условия договора страхования являются действительными и не подлежат оспариванию, а также что все условия договора страхования являются действительными и не подлежат оспариванию.



Договор страхования

**ДРУГИЕ БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВЩИК**  
 ПАО «Росгосстрах»  
 Адрес: Московская область, г. Люберцы, 18/19/19 км. 3  
 Подразделение «Специализированная финансовая компания»  
 ИНН 50/0101000000  
 ОГРН 50/0101000000  
 ОГРЮЛ 50/0101000000  
 ОКВЭД 64.21.30  
 ОКФС 07

**СТРАХОВАТЕЛЬ**  
 ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»  
 Адрес: Московская область, г. Истринский район, с/пос. д. 13, км. 33  
 ИНН 50/0101000000  
 ОГРН 50/0101000000  
 ОГРЮЛ 50/0101000000  
 ОКВЭД 64.21.30  
 ОКФС 07



Указанные (подписанные) Стороны(не) по телефону могут быть предоставлены в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха: **8 (800) 200 99 77**  
 Телефонный центр на территории всей Российской Федерации (бесплатный)



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1  
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО  
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ  
№ Д-45207840-5.0-2-000029-06 от 09.11.2016г.**

г.Н. Новгород, «26» июня 2017г.  
ПАО СК «Росгосстрах», лицензия и договоры страхования, в том числе Репрезентативный контракт "Автосамострахование" от 01.11.2016г. (лицензия Министерства Финансов, действующий на основании договора №1 от 14.04.2016г., одной стороны, и ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ», лицензия и договоры страхования, в том числе Договоры страхования автосамострахования заключенные на основании Указа от 20.06.2017г. (Лицензия №1 и договоры страхования) заключенные на основании Договора - Соглашения с Договором обязательного страхования ответственности лицензия № Д-45207840-5.0-2-000029-06 от 09.11.2016г. (далее - Договор страхования) в качестве выгодополучателя.

- 1. Внести в Договор страхования следующие изменения:
- 1.1. Отказ в Договоре страхования от ПЕРИОДА СУММА в пользу в страховой суммы:

А. СТРАХОВАЯ СУММА	Страховая сумма, руб.
4.1. Для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям.	30 000 000,00 руб.
4.2. Ввиду неисполнения третьим лицом в результате нарушения требований Федерального закона от 29.12.2008 г. № 311-ФЗ «Об лицензировании деятельности в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности» обязательств, связанных с проведением оценочной деятельности по договору страхования.	30 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непрекращаемой утраты и иных повреждений имущества (объектов), имущества и т.п. в сроки выполнения обязанностей, заключенных по страхованию от несчастных случаев работ по договору.	300 000,00 руб.
4.4. Для ущерба в результате и владения Страхователем в связи с исполнением ущерба по страховому случаю, указанному в п. 3.1, 3.2 договора страхования.	300 000,00 руб.

- 2. В связи с увеличением страховой суммы по Договору страхования Страхователь обязуется оплатить дополнительные страховые премии, которые составляют 5 954 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят четыре) руб. 00 коп. и подлежат оплате Страхователем одновременно с суммой в размере 30.06.2017г.
- 3. Настоящим Соглашением вступает в силу с 00:00 часов местного времени дня, следующего за днем поступления денежной страховой премии, указанной в п. 2 настоящего Соглашения, на расчетный счет Страхователя.
- 4. Настоящим Договором страхования, не затрагивая существа Соглашения, отменяется вышесказанное.
- 5. Настоящим Соглашением подтверждено и усилено в силу заключенных, имеющих страховую юридическую силу, от имени Страхователя, двух экземпляров.
- 6. Принадлежность к настоящему Договору обязательному страхованию выдана:
- 6.1. Заключены Соглашения от 26.06.2017г.

**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**ПАО СК «Росгосстрах»**  
 Адрес регистрации: 140002, Московская область,  
 с. Давыдовское, ул. Сиреневая, д.3  
 Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области  
 460008, Нижний Новгород, ул. Звездная 28/31 -  
 корпус 1 «Автомобильный» и т. Н. Новгорода,  
 603004, г. Н. Новгород (и/или) Южная д.21  
 ИНН 530707840  
 № счета 51103030800000000107  
 Банк ПАО «ПС Банк» г. Москва  
 №/к 301038109423000174  
 БИК 040701389

Руководитель: Министр в Автономном  
 филиале ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской  
 области  


ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»  
 Адрес: лицензионный №02017, г.Н.Новгород, ул.Светлая, д.15, кв.10  
 Банковские реквизиты:  
 №/с 5407028194030001180 в Волго-Вятском Банке Сбербанка России  
 ИНН:530707840  
 ОГРН:540200601  
 №/к 301038109423000174

  
 Руководитель:  


Телефонный номер: (800) 299 91 77  
 Телефонный номер на территории всей Российской Федерации (Воскресенье)



