

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 №9(5/18-П)ГК№154

об оценке рыночной стоимости объектов оценки:

- Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38;*
- Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38;*
- Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38;*
- Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38*

ЗАКАЗЧИК

Министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Дата составления отчета: 17 апреля 2018 г.

*г.Н.Новгород
2018 год*

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Валентинович!

В соответствии с Государственным контрактом №154 на оказание услуг по оценке государственного имущества Нижегородской области в рамках организации и проведения приватизации государственного имущества от 29 декабря 2017 года ООО «Новсистем Консалт» произвело оценку рыночной стоимости объектов оценки.

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

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

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

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

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС (БЕЗ УЧЕТА СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК) (округленно)	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС (БЕЗ УЧЕТА СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК)	НДС (налог на добавленную стоимость-18%), руб.
Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	26000,00	22033,90	3966,10
Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	9005000,00	7631355,93	1373644,07
Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	16000,00	13559,32	2440,68
Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	17000,00	14406,78	2593,22
ИТОГО	9064000,00	7681355,93	1382644,07

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. округленно
земельный участок кадастровый номер: 52:21:0000039:18, площадь земельного участка 11602 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации учебно-производственных зданий. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, 38	5736000,00

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

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

С уважением, директор ООО «Новсистем Консалт»

/А.Н.Шибанов/

Оглавление

1 Основные факты и выводы.....	5
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	5
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.....	6
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	7
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	8
2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	8
2.1 Объект оценки.....	8
2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.....	8
2.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	9
2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав.....	10
2.5 Цель оценки.....	11
2.6 Предполагаемое использование результатов оценки.....	11
2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки).....	11
2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки).....	11
2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка.....	11
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	12
3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	12
3.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона.....	13
4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	14
5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	15
6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки).....	16
7 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	16
8 Основные понятия и методология процесса оценки.....	17
8.1 Общие понятия оценки.....	17
8.2 Подходы к оценке.....	17
8.3 Методология процесса оценки.....	18
9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки).....	24
9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	24
9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	25
9.3 Анализ наиболее эффективного использования.....	51
10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	55
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.....	55
10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	64
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.....	66
10.4 Анализ рынка строительных материалов.....	74
10.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	77
10.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	102
11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов) к оценке.....	102
12. Расчет рыночной стоимости объектов оценки.....	104
12.1. Затратный подход.....	104
12.2 Сравнительный подход.....	141
13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости.....	161
14 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	166
Список использованной литературы.....	167
Приложения.....	168

1 Основные факты и выводы¹

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²

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

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1: Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование параметров	Описание, значение параметров
Объект оценки	Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38; Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38; Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38; Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38. 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)	04 апреля 2018 год

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

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

Место осмотра	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, д.38
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	17 апреля 2018 год
Дата составления отчета	17 апреля 2018 год
Порядковый номер отчета ³	№9(5/18-П)ГК№154

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

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

Объект оценки	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	26131,01	Отказ от применения подхода	Отказ от применения подхода
Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	13280975,82	8529939,31	Отказ от применения подхода
Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	16026,32	Отказ от применения подхода	Отказ от применения подхода
Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	16915,6	Отказ от применения подхода	Отказ от применения подхода

Таблица 3 Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке (право собственности)

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.
земельный участок кадастровый номер: 52:21:0000039:18, площадь земельного участка 11602 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации учебно-производственных зданий. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, 38	5735769,17

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

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС (БЕЗ УЧЕТА СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК) (округленно)	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС (БЕЗ УЧЕТА СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК)	НДС (налог на добавленную стоимость-18%), руб.
Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	26000,00	22033,90	3966,10
Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	9005000,00	7631355,93	1373644,07
Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	16000,00	13559,32	2440,68
Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	17000,00	14406,78	2593,22
ИТОГО	9064000,00	7681355,93	1382644,07

Таблица 5

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. округленно
земельный участок кадастровый номер: 52:21:0000039:18, площадь земельного участка 11602 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации учебно-производственных зданий. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, 38	5736000,00

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки⁴

2.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁵

Объектом оценки является: Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38; Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38; Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38; Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38.

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

Состав объекта оценки: объекты недвижимости: нежилые здания — 4 позиции. Объекты оценки являются единичными объектами, не содержат частей, подлежащих идентификации в соответствии с данными публичной кадастровой карты. Подробное описание объектов оценки представлено в разделе 9 настоящего отчета.

Земельный участок - 1 позиция (земельный участок кадастровый номер: 52:21:0000039:18, площадь земельного участка 11602 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации учебно-производственных зданий. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, 38)

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

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

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

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

Таблица 6

Параметр	Описание			
Объект недвижимости, права на который оцениваются	Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Памятник архитектуры и культуры	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
Год постройки здания	1961	1930	1961	1961
Общая площадь объекта недвижимости, кв.м.	331,8	1862,2	221,8	197,9
Этажность (наземная/подземная)	1/0	3/1	1/0	1/0
Ссылки на доступные Оценщику документы, содержащие данные характеристики	1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 52-АЕ №197259 от 29.11.2013г.; 2) Копия: Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и	1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 52-АЕ №197736 от 29.11.2013г.; 2) Копия: Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое	1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 52-АВ №431758 от 22.04.2008г.; 2) Копия: Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и	1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 52-АЕ №197737 от 29.11.2013г.; 2) Копия: Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №52/128/04/2017-81404 от

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

	сделок с ним №52/128/04/2017-81398 от 16.05.2017г.; 3) Копия: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.	имущество и сделок с ним №52/128/04/2017-81400 от 16.05.2017г.; 3) Копия: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.	сделок с ним №52/128/04/2017-81416 от 16.05.2017г.; 3) Копия: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.	16.05.2017г.; 3) Копия: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.
--	--	--	--	--

2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав⁸

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

В соответствии со ст.209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом 3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. 4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.»

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Оцениваемые права: право собственности.

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

2.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ⁹

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки.

2.6 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ¹⁰

Продажа на торгах.

2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки)¹¹

Вид определяемой стоимости

Оценке подлежит **рыночная стоимость**.

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

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

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

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

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

2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка¹³

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

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

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

⁹ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21в)

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

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

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

¹³ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21ж); Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике¹⁴

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 7: Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике	
организационно правовая форма/полное наименование	Министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области, в лице заместителя министра Андрея Валентиновича Щегрова, действующего на основании доверенности от 12.04.2018 № 326-05-8965/18
адрес (место нахождение)заказчика	603082, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Кремль, корп. 2
основной государственный регистрационный номер (ОГРН) ¹⁵	1155260014623 от 09.11.2015г.
Сведения об оценщике (об оценщике, работающем на основании трудового договора)	
Фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Шибанов Александр Николаевич, именуемый далее ОЦЕНЩИК, являющийся членом Союз СРО «СИБИРЬ», свидетельство №507 от 08.10.2009 г., включен 09.11.2007г. за регистрационным № 337 в реестр оценщиков Союз СРО «СИБИРЬ» (место нахождение: 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 13/3 с.1, оф. 12), и застраховавший гражданскую ответственность оценщика: Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № Д-45207560-5.0-2-000021-16 от 09 ноября 2016г. выданного страховой компанией ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017г по 31.12.2017г. страховая сумма ответственности оценщика 30 000 000 рублей. Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00083/7 от 10.11.2017г., выданный страховой компанией АО «Альфа Страхование», срок действия договора страхования: с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Стаж работы в оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 629676, выдан 29.03.2006 г. Нижегородским государственным университетом им. Н.И.Лобачевского. с 22 мая 2006г.
Адрес (местонахождение) оценщика	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Контактный телефон	8-951-908-28-10
Адрес электронной почты	saha@dkef.com
Основание проведения оценки Оценщиком	Трудовой договор
Степень участия в проведение оценки	Оценка, составление отчета.
Юридическое лицо (исполнитель), с которым оценщик заключил трудовой договор Организационно правовая форма/полное наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата	Общество с ограниченной ответственностью «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ» (ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»), ОГРН 1035204888806, дата присвоения ОГРН 22.08.2003г.

¹⁴ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11); ФСО-3 от 20.05.2015 №299 п.8г.

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

присвоения ОГРН	
Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Реквизиты юридического лица	р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк г.Н.Новгород, к/с 30101810900000000603 БИК 042202603
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г. выданного страховой компанией филиал ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей.</p> <p>Дополнительное соглашение №1 от 26.06.2017г. к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей.</p> <p>Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00080/7 от 10.11.2017 г., выданный страховой компанией АО «АльфаСтрахование», срок действия договора страхования с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Отчет подготовлен Оценщиком Шибановым А.Н., без привлечения сторонних организаций и специалистов.

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

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

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

4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения¹⁶

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

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Копии документов (используемые Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), представленные Заказчиком, частично не заверены должным образом, но, со слов Заказчика, соответствуют оригиналам, и у Оценщика нет оснований считать данную информацию недостоверной.
2. Типичным поведением собственников на рассматриваемом рынке в отношении аналогичных земельных участков, по мнению Оценщика, является приобретение права собственности на земельный участок (часть земельного участка) отнесенный к объекту недвижимости, права на который оцениваются. В рамках данного отчета об оценке Оценщик определяет право собственности на земельный участок (часть земельного участка), отнесенный к объекту недвижимости, права на который оцениваются.
3. Имеются расхождения в площади объекта оценки: Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38, Оценщик использует площадь объекта оценки на основании документов: Свидетельство о государственной регистрации права 52-АЕ №197259 от 29.11.2013г.; выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №52/128/04/2017-81398 от 16.05.2017г.; имеются расхождения в площади объекта оценки: Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38, Оценщик использует площадь объекта оценки на основании документов:

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

свидетельство о государственной регистрации права 52-АЕ №197736 от 29.11.2013г.; выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №52/128/04/2017-81400 от 16.05.2017г.; имеются расхождения в площади объекта оценки: Нежилое здание , общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38, Оценщик использует площадь объекта оценки на основании документов: свидетельство о государственной регистрации права 52-АЕ №197737 от 29.11.2013г.; выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №52/128/04/2017-81404 от 16.05.2017г.

4. Имеются расхождения в этажности объекта оценки: Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38, на основании визуального осмотра, а так же на основании: Технического паспорта на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.; этажность здания: 3- х этажное здание с подвалом.

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 получения¹⁷

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

Таблица 8: Дополнительная информация

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

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

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

6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки)¹⁸

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральных стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки №2: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.

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

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки, 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 оценки¹⁹

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта

¹⁸ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11), Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299) (раздел III, п.8 б).

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

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.

8 Основные понятия и методология процесса оценки²⁰

8.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

Сравнительный подход.

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

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

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

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 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 9: 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:

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

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

где:

PC – рыночная стоимость;

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

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

Пдев – прибыль девелопера;

ИΣ – суммарный износ;

Ифиз – физический износ;

Ифун – функциональное устаревание;

Иэ – экономическое (внешнее) устаревание.

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

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

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

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

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

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

Оценка улучшений.

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

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

- стоимость материалов, изделий и оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий и сооружений, мероприятия по технике безопасности, транспортно-

- складские расходы и другие затраты, нормативно принятые на местном рынке;
- прибыль и накладные расходы подрядчика.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Поправки разделяются на поправки в денежном выражении и процентные поправки. Процентные поправки вносятся последовательным умножением или кумулятивным умножением. Поправки могут быть по составу имущественных прав, условиям финансирования и продажи, времени, местоположению, техническим характеристикам. Поправки могут рассчитываться на основе статистических данных с помощью регрессионного анализа.

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

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

Методы доходного подхода:

- Метод прямой капитализации
- Метод дисконтирования денежных потоков

Последовательность оценки в рамках доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Метод прямой капитализации

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

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

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

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

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

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

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

Ставка капитализации определяется несколькими способами:

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

- по методу Элвуда (модифицированный метод связанных инвестиций);
- Модель Гордона
- Модель с учетом метода Ринга (прямолинейного возврата капитала)
- Модель с учетом метода Инвуда (равномерно – аннуитетное возмещение капитала)
- Модель с учетом метода Хоскольда
- Модель с учетом повышения стоимости капитала

Модели (методы), основанные на рыночных данных

- Модель – мультипликатор прибыли
- Балансовая модель

Методы, основанные на анализе данных рынка

- Метод рыночного анализа
- Метод выделения
- Метод мониторинга

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

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

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

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

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

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

9.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ 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:

Таблица 10

Параметр	Описание			
Объект недвижимости, права на который оцениваются	Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	Нежилое здание , общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	Нежилое здание , общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38
Ссылки на доступные Оценщику документы, содержащие данные характеристики	1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 52-АЕ №197259 от 29.11.2013г.; 2) Копия: Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №52/128/04/2017-81398 от 16.05.2017г.; 3) Копия: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.	1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 52-АЕ №197736 от 29.11.2013г.; 2) Копия: Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №52/128/04/2017-81400 от 16.05.2017г.; 3) Копия: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.	1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 52-АВ №431758 от 22.04.2008г.; 2) Копия: Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №52/128/04/2017-81416 от 16.05.2017г.; 3) Копия: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.	1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 52-АЕ №197737 от 29.11.2013г.; 2) Копия: Выписка из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №52/128/04/2017-81404 от 16.05.2017г.; 3) Копия: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

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

По земельному участку:

- 1) Копия: Выписка из Единого Государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости №99/2018/60197199 от 18.01.2018г.

9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

*Краткое описание Нижегородской области*²²

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

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

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

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

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

²² <http://www.government-nnov.ru/>; https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C



Рисунок 1

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

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

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

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

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

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

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

Краткое описание г. Дзержинска Нижегородской области²³

Город Дзержинск на карте Нижегородской области²⁴



Рисунок 2

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

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

Экономика

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг

²³ <http://dzt.xxweb.ru/>; [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA_\(%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA_(%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C))

²⁴ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%94%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./@56.2581984,43.364657,11z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x414e253e21d575eb:0x5ac6631245419a8!8m2!3d56.2440992!4d43.4351804>

собственными силами по крупным и средним предприятиям за 2016 год составил 90,9 млрд рублей. На крупных и средних предприятиях в 2015 году было занято 44,5 тысяч человек, что составляет 43 % от общего количества занятых в экономике города.

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

Наиболее крупными предприятиями города по отраслям являются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Транспорт и связь

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

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

Население

Численность населения										
1897	1926 ^[9]	1931 ^[10]	1939 ^[10]	1956 ^[11]	1959 ^[12]	1962 ^[10]	1967 ^[10]	1970 ^[13]	1973 ^[10]	1975 ^[14]
3000	↗9000	↗37 700	↗103 400	↗147 000	↗164 337	↗180 000	↗201 000	↗221 291	↗231 000	↗246 000
1976 ^[15]	1979 ^[16]	1982 ^[17]	1985 ^[18]	1986 ^[15]	1987 ^[18]	1989 ^[20]	1990 ^[21]	1991 ^[15]	1992 ^[18]	1993 ^[15]
↘246 000	↗257 119	↗266 000	↗278 000	↘272 000	↗281 000	↗285 071	↗287 000	↘287 000	↘287 000	↘287 000
1994 ^[15]	1995 ^[15]	1996 ^[18]	1997 ^[22]	1998 ^[18]	1999 ^[23]	2000 ^[24]	2001 ^[18]	2002 ^[25]	2003 ^[10]	2004
↘286 000	↘285 000	↘284 000	↘282 000	↘281 000	↘278 900	↘277 100	↘274 900	↘261 334	↘261 300	↘258 700
2005 ^[26]	2006 ^[27]	2007 ^[28]	2008 ^[29]	2009 ^[30]	2010 ^[25]	2011 ^[31]	2012 ^[32]	2013 ^[33]	2014 ^[34]	2015 ^[35]
↘255 700	↘252 500	↘249 900	↘247 500	↘245 968	↘240 742	↗240 800	↘239 007	↘237 668	↘235 840	↘234 284
2016 ^[36]	2017 ^[5]									
↘233 126	↘231 797									

Рисунок 3

Местоположение объектов недвижимости, права на которые оцениваются на карте г.Дзержинск²⁵

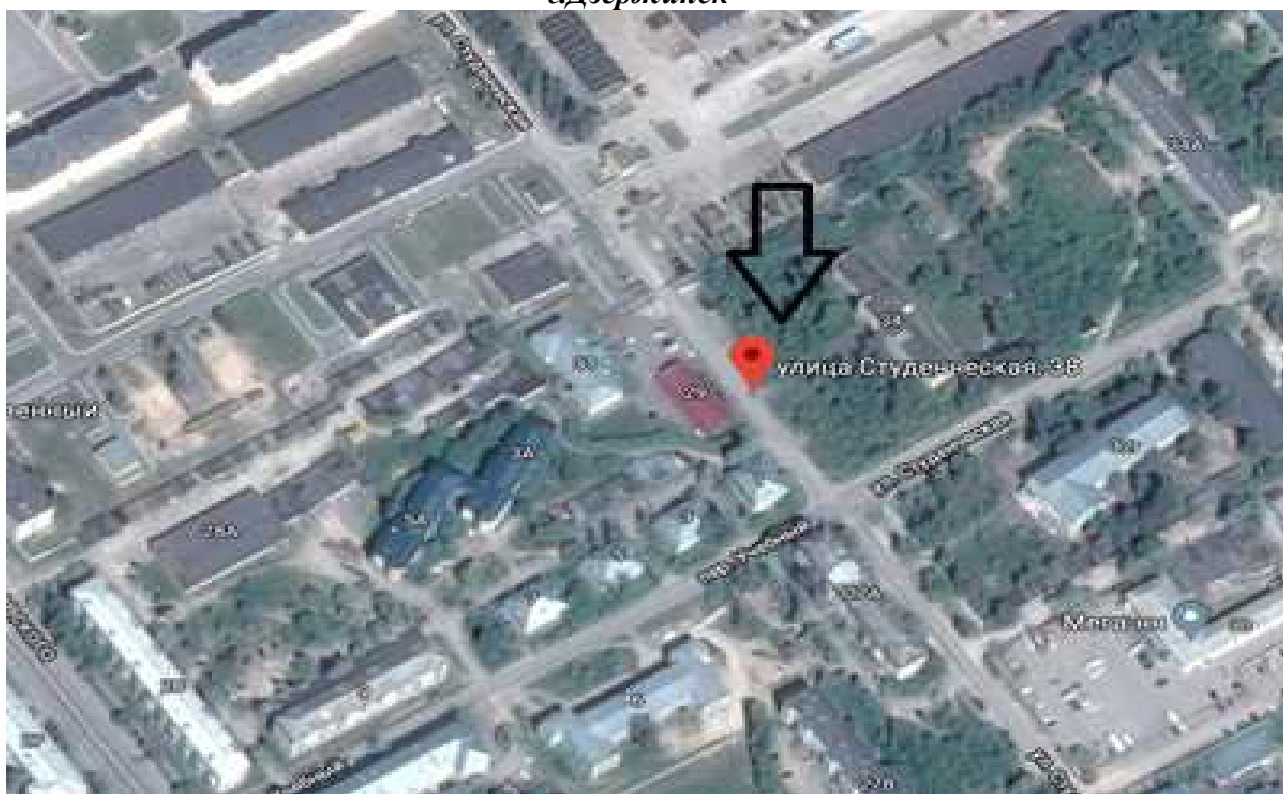


Рисунок 4 Снимок из космоса

²⁵ Источник информации: https://www.google.ru/maps/place/%D1%83%D0%BB.+%D0%A1%D1%82%D1%83%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8E+38,+%D0%94%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB. +606016/@56.2429724,43.4833323,626m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x414e3abb7e1bce1:0x1086bd2c3dea04c418m2!3d56.2429724!4d43.485521; https://2gis.ru/n_novgorod/query/%D0%B4%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%2C%20%D1%81%D1%82%D1%83%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%2C%2031/geo/2674647933957693?queryState=center%2F43.48541%2C56.244256%2Fzoom%2F16



Рисунок 5


Окружение объектов оценки²⁶



Рисунок 6

²⁶ https://www.google.ru/maps/@56.2425784,43.4860672,3a,60y,329.22h,93.4t/data=!3m6!1e1!3m4!1shfDMZHyRv1Q2_jMesbxH1Q!2e0!7i13312!8i6656

Таблица 11: Местоположение/окружение объекта недвижимости, права на который оцениваются

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон/местоположение в микрорайоне	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, д.38
Преобладающая застройка	Смешанная (жилая застройка / административные объекты / хозяйственные корпуса / производственно — складские объекты)
Транспортная доступность относительно остановок общественного транспорта	<p>Транспортная доступность относительно остановок общественного транспорта²⁷</p>  <p>Рисунок 7</p> <p>Удовлетворительная, остановка общественного транспорта «Магазин Уютный дом», находится в шаговой доступности, примерно 10-15 минут пешим ходом. Доступ к объекту оценки возможен по автодороге с твердым покрытием. Состояние автодороги удовлетворительное. Подъездные дороги со средней пропускной способностью. Объект находится на улице Студенческая, центральная улица города: улица Черняховского.</p>
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Близость к скоростным магистралям	ул.Черняховского
Окружение	Жилая застройка / административные объекты / хозяйственные корпуса / производственно — складские объекты
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная. Район с менее развитой инфраструктурой
Экологическая обстановка района	В норме
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Имеются
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Уровень деловой активности	Средний
Коммерческая привлекательность местоположения объекта недвижимости	Средняя

9.2.2 Сведения об имущественных правах на объект оценки

На здания

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность.

²⁷ 2 ГИС (апрель 2018г.)

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 расположены объекты оценки

Земельный участок на кадастровой карте²⁸

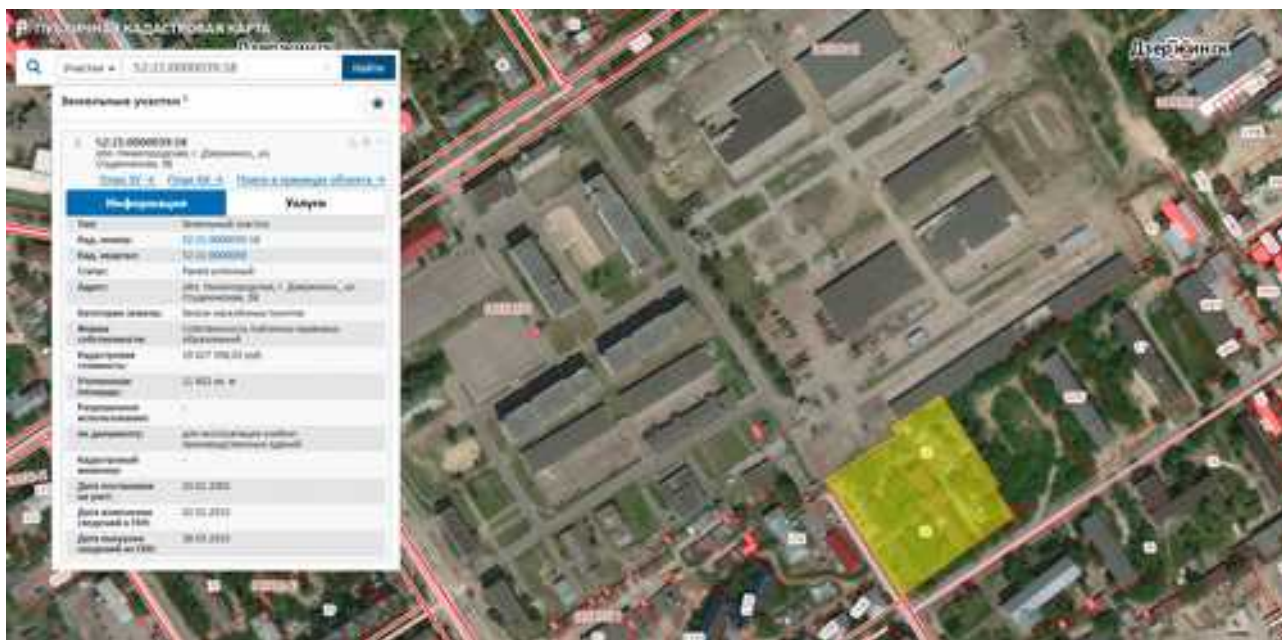


Рисунок 8: Земельный участок на кадастровой карте

²⁸ Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4840609.643566933&y=7607126.1000421755&z=17&text=52%3A21%3A0000039%3A18&type=1&app=search&opened=1>

Таблица 12: Описание земельного участка

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	земельный участок кадастровый номер: 52:21:0000039:18, площадь земельного участка 11602 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации учебно-производственных зданий. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, 38
Классификация земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для эксплуатации учебно-производственных зданий
Ландшафтные (качественные) характеристики участка	Рельеф ровный
Форма участка	многоугольная форма
Вид грунта	Суглинистый
Кадастровый номер	52:21:0000039:18
Кадастровая стоимость, руб. ²⁹	19 027 396,02
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	1640,01
Площадь земельного участка, кв.м.	11602
Улучшение, расположенное на земельном участке	Нежилые здания
Климатический район	2
Территориальный пояс	1
Подведенные коммуникации	Теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация

²⁹ Источник информации:
<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4840609.643566933&y=7607126.1000421755&z=17&text=52%3A21%3A0000039%3A18&type=1&app=search&opened=1>

Описание объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Объект недвижимости: Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38

Объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой 1-о этажное кирпичное нежилое здание. Оцениваемый объект недвижимости не используется на дату оценки. Общее состояние здания можно охарактеризовать как неудовлетворительное³⁰, состояние отделки внутренних помещений «требуется ремонт»³¹. Объект недвижимости представленный к оценке имеет коммуникации: Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (коммуникации в нерабочем состоянии).

Местоположение объекта недвижимости на кадастровой карте ³²

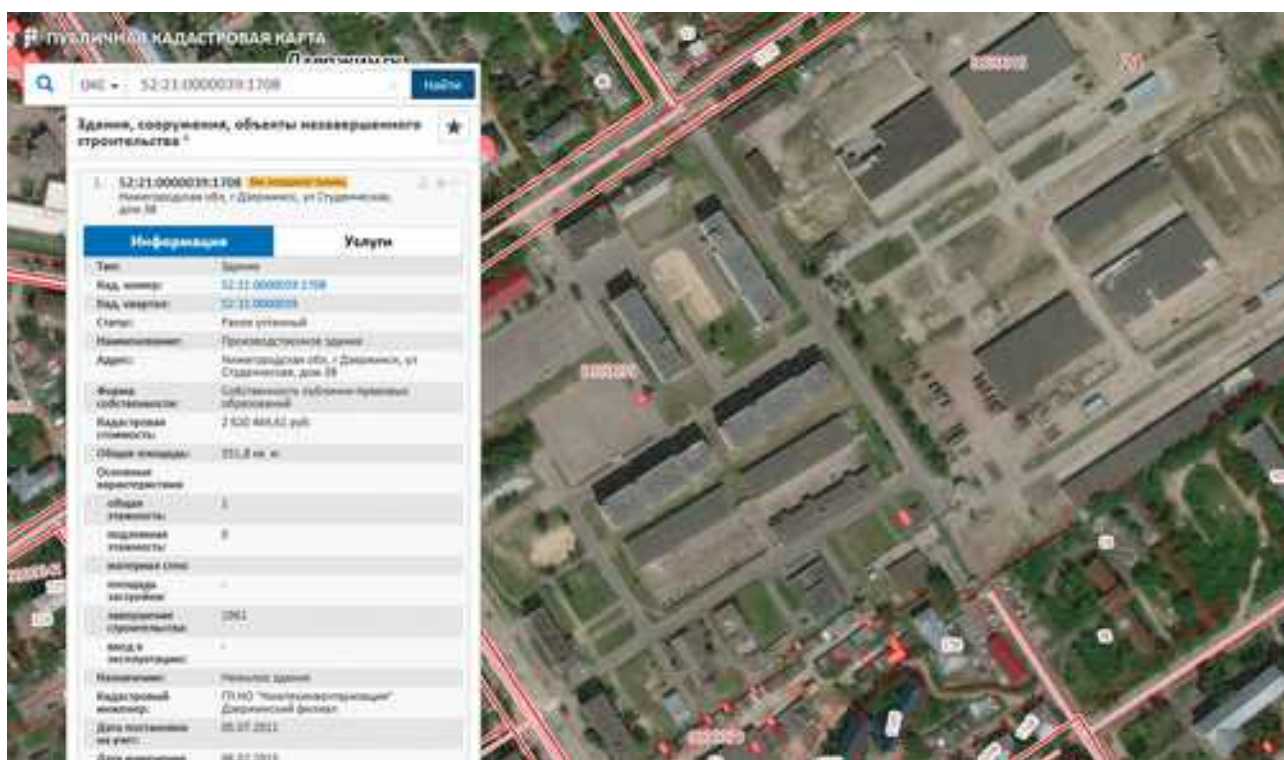


Рисунок 9

Таблица 13 Сведения об объекте недвижимости с кадастровой карты

Параметр	Описание
Кадастровый (или условный) номер	52:21:0000039:1708
Кадастровая стоимость, руб.	2 620 464,61

Таблица 14: Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область,

³⁰ Градация состояния здания приложена в приложении настоящего отчета об оценке.

³¹ Основание: визуальный осмотр помещения.

³² <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4840609.643566933&y=7607126.1000421755&z=17&text=52%3A21%3A0000039%3A1708&type=5&app=search&opened=1>

Назначение	Производственное здание
Текущее использование на дату оценки	Не используется по назначению
Литера	Б
Этажность здания	1/0
Год постройки	1961
Общая площадь, кв. м	331,8
Площадь застройки, кв. м	432,2
Строительный объем, куб. м	1244
Высота, м.	2,8
Техническое состояние здания ³³	неудовлетворительное
Группа капитальности	I
Износ по тех.паспорту, %	24
Физический износ определенный Оценщиком, %	70,88
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
Вид внутренней отделки	Простая
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	Требуется ремонт
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	Требуется замена
Техническое состояние внутренних помещений	На момент осмотра физическое состояние внутренних помещений, по мнению Оценщика, можно охарактеризовать как «требуется ремонт ³⁴ » (помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, требуется ремонт помещений).
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

³³ Источник информации: Осмотр объекта недвижимости, состояние определено на основании шкалы: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа (см.приложение)

³⁴ Основание: визуальный осмотр помещения.

Таблица 15: Описание конструктивных элементов улучшения на дату оценки

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента ³⁵	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 № 32. Здания учебных заведений и детских садов. ОТДЕЛ III. Высшие учебные заведения и техникумы, к таблице 31) ³⁶	Износ конструктивного элемента определен с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	Кирпичные ленточные	Развитие сквозных трещин в стенах здания, разрушение цоколя	8	80	6,4
Стены и перегородки	Кирпичные	Разрушение кладки местами	26	70	18,2
Перекрытия	Смешанные: в основной массе деревянные; частично ж/бетон	Конструкция на грани разрушения /множественные глубокие трещины в плитах	17	80	13,6
Крыша	Шифер	Массовое разрушение кровли	8	61	4,88
Полы	Бетонные, плитка	Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания	9	60	5,4
Проемы оконные	Двойные глухие деревянные	Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны, остекление отсутствует	12	60	7,2
дверные	Деревянные, металлические	Коробки повреждены			
Отделочные работы	Штукатурка, окраска	Массовые пятна, отслоение, вздутие	6	80	4,8

³⁵ Описание конструктивных элементов проводилось на основании технического паспорта на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.; визуальный осмотр

³⁶ http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000634.htm

наружная отделка					
внутренняя отделка					
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические работы	Отопление электроснабжение, водопровод, канализация	На дату оценки коммуникации в нерабочем состоянии, требуется ремонт	12	80	9,6
Прочие работы	Отмоска	-	2	40	0,8
Износ			100		70,88

Экспликация к поэтажному плану

Этаж	Помещение	Назначение помещений: жилой, складской, производственный, складской, торговый, бытового назначения, гаража, кухни и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру											Итого		
				общая площадь	утилитарная		жилая		техническая		прочие						
					площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь					
1	1	коридор		8,5		8,5											
	2	ванная		32,4		32,4											
	3	кабинет		12,7		12,7											
	4	пассаж. помесь		5,7			5,7										
	5	ванная		8,8		8,8											
	6	кабинет		12,7		12,7											
	7	кабинет		89,3		89,3											
	8	уборная		3,7		3,7											
	9	пассаж. помесь		40,3		40,3											
	10	кабинет		41,4		41,4											
	11	кабинет		13,2		13,2											
	12	кабинет		48,4		48,4											
	13	коридор		14,2		14,2											
	14	служб. помесь		9,22		9,22											
			Итого:	321,82		344,98		88,82									

Рисунок 10

Объект недвижимости: Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38

Объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой 1-о этажное кирпичное нежилое здание. Оцениваемый объект недвижимости не используется на дату оценки. Общее состояние здания можно охарактеризовать как «неудовлетворительное»³⁷, состояние отделки внутренних помещений «требуется ремонт»³⁸. Объект недвижимости представленный к оценке имеет коммуникации: Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация, вентиляция.

³⁷ Градация состояния здания приложена в приложении настоящего отчета об оценке.

³⁸ Основание: визуальный осмотр помещения.

Местоположение объекта недвижимости на кадастровой карте ³⁹

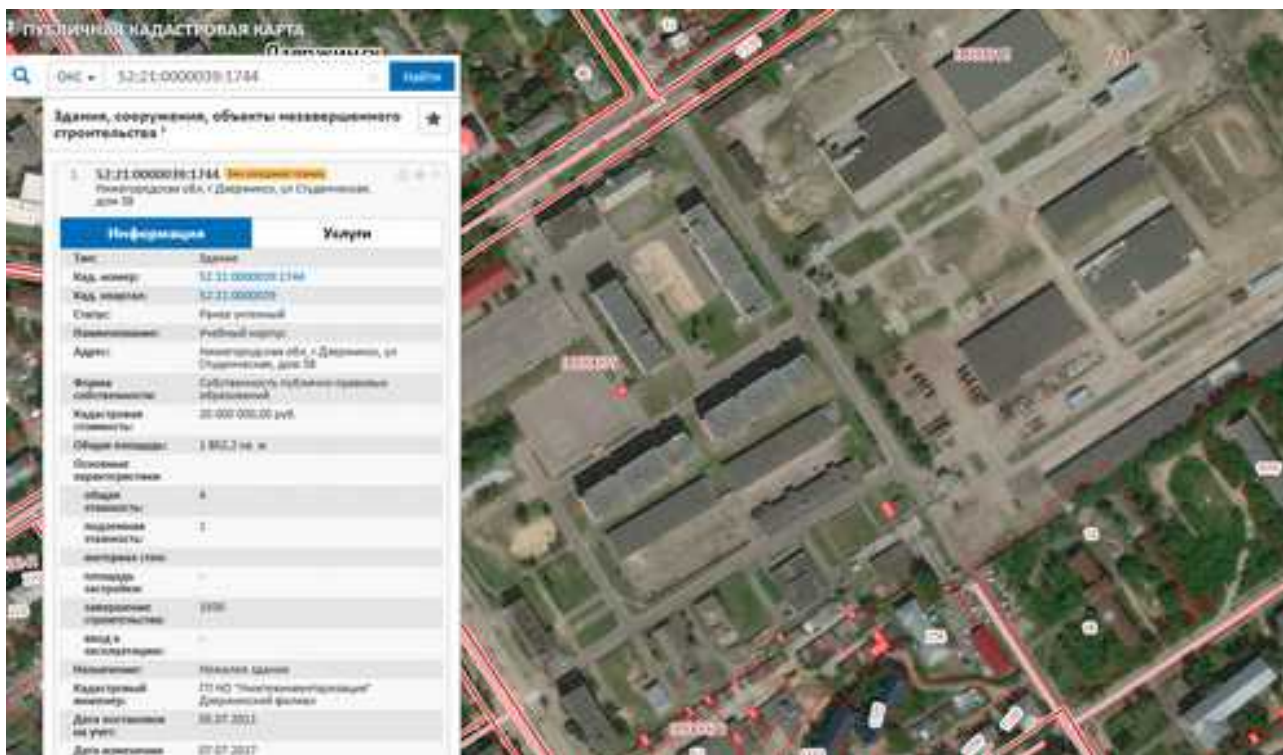


Рисунок 11

Таблица 16 Сведения об объекте недвижимости с кадастровой карты

Параметр	Описание
Кадастровый (или условный) номер	52:21:0000039:1744
Кадастровая стоимость, руб.	20 000 000,00

Таблица 17: Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38
Назначение	Учебный корпус
Текущее использование на дату оценки	Не используется по назначению
Литера	А
Этажность здания	3/1
Год постройки	1930
Общая площадь, кв. м	1862,2
Площадь застройки, кв. м	853,7
Строительный объем, куб. м	10049

³⁹ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4840609.643566933&y=7607126.1000421755&z=17&text=52%3A21%3A0000039%3A1744&type=5&app=search&opened=1>

Высота, м.	4,0/ 3,25 / 3,05/3,75/2,3/3,6/3,85
Техническое состояние здания ⁴⁰	неудовлетворительное
Группа капитальности	II
Износ по тех.документам, %	42
Физический износ определенный Оценщиком, %	70,8
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
Вид внутренней отделки	Простая
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	Требуется ремонт
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	Требуется замена
Техническое состояние внутренних помещений	На момент осмотра физическое состояние внутренних помещений, по мнению Оценщика, можно охарактеризовать как «требуется ремонт ⁴¹ » (помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, требуется ремонт помещений).
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

⁴⁰ Источник информации: Осмотр объекта недвижимости, состояние определено на основании шкалы: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа (см.приложение)

⁴¹ Основание: визуальный осмотр помещения.

Таблица 18: Описание конструктивных элементов улучшения на дату оценки

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента ⁴²	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 № 32. Здания учебных заведений и детских садов. ОТДЕЛ II. Профессионально-технические и ремесленные училища, к таблице 14г) ⁴³	Износ конструктивного элемента определен с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	Бутовый ленточный	Сквозные трещины в цоколе	5	60	3
Стены и перегородки	Кирпич	Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей	28	60	16,8
Перекрытия	Деревянное	Глубокие трещины в перекрытии	15	60	9
Крыша	Железная	Массовые протечки, сильная ржавчина	4	80	3,2
Полы	Плитка, дощатые	Массовые разрушения покрытия и основания	11	80	8,8
Проемы оконные	Двойные деревянные	Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены, остекление отсутствует	14	80	11,2
дверные	Деревянные	Полное расшатывание дверных коробок (колод), местами отсутствие дверных полотен			

⁴² Описание конструктивных элементов проводилось на основании технического паспорта на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.; визуальный осмотр

⁴³ http://upvs.kwinto.ru/interp.php?link=_000617.htm

Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, обои, побелка	Сырые пятна, отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой	10	80	8
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические работы	Отопление, электроснабжение, водопровод, канализация	На дату оценки коммуникации исправны	11	80	8,8
Прочие работы	Отмоска	-	2	100	2
Износ			100		70,8

Экспликация к поэтажному плану

Батер	Этаж	№ квартал, помещенный	№ комнат по плану	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площади по внутреннему обмеру								Высота			
						учебно-научн.		складская		гаражи		прочие					
						общая полезная площадь	вспомогательная	общая	вспомогательная	общая	вспомогательная	общая	вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
А	подвал		1	коридор		12,4		12,4								4,00	
			2	элеваторная		9,6		9,6									4,00
			3	подвал		33,85		33,85									4,00
			4	подвал		68,1		68,1									4,00
			5	подвал		37,24		37,24									3,25
						Итого:		161,19		161,19							

Рисунок 12

Литер	Этаж	№ кварт. помещений	№ кабинет по плану	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру								Высота	
						общая полезная площадь	учебно-науч.		олимпиад		гараж		прочие		
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная		вспомогательная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
A	1		1	тамбур		3,12		3,12							3,05
			2	коридор		16,4		16,4							
			3	подсобн. помещен		24,37		24,37							
			4	кабинет мастера		27,57	27,57								
			5	кабинет		15,76	15,76								
			6	коридор		8,34		8,34							
			7	подсобн. помещен		64,6		64,6							3,75
			8	подсобн. помещен		10,72		10,72							2,30
			9	лестн. клетка		10,95		10,95							3,05
			10	класс		65,0	65,0								3,75
			11	кабинет		15,11	15,11								3,05
			12	вестибюль		58,2		58,2							
			13	уборная		11,06		11,06							
			14	коридор		7,2		7,2							
			15	коридор		15,4		15,4							
			16	коридор		13,1		13,1							
			17	класс		52,07	52,07								
			18	вспомогат. помещ.		59,9		59,9							
			19	вспомогат. помещ.		38,2		38,2							
			20	коридор		17,51		17,51							
			21	лестн. клетка		18,88		18,88							
			22	вспомогат. помещ.		4,60		4,60							
			23	вспомогат. помещ.		10,04		10,04							
			24	коридор		6,08		6,08							
			25	уборная		1,27		1,27							
			26	вспомогат. помещ.		7,10		7,10							
			27	вспомогат. помещ.		43,4		43,4							
						Итого:	625,77	175,51	450,26						

Рисунок 13

Литер.	Этаж	№ квартир. помещения	№ комнат по плану	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру								Высота		
						общая полезная площадь	учебно-научн.		складская		гаражи		прочие			
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная		вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
A	2		1	лестнич. клетка		57,93		57,93							3,60	
			2	подсобн. помещ.		11,5		11,5								
			3	коридор		78,06		78,06								
			4	лестнич. клетка		18,68		18,68								
			5	класс		52,60		52,60								
			6	класс		54,46		54,46								
			7	тренижерн зал		55,08		55,08								
			8	класс		37,50		37,50								
			9	кабинет		18,90		18,90								
			10	подсобн. помещ.		19,0		19,0								
			11	кабинет		22,20		22,20								
			12	класс		129,7		129,7								4,00
			13	класс		32,6		32,6								4,00
			14	препараторская		12,40		12,40								2,30
			15	лестнич. клетка		10,95		10,95								3,60
	16	раздевалка		7,1		7,1							4,00			
						Итого:	618,66	360,36	258,30							

Рисунок 14

Литер.	Этаж	№ квартир. помещения	№ комнат по плану	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру								Высота		
						общая полезная площадь	учебно-научн.		складская		гаражи		прочие			
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная		вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
A	3		1	лестнич. клетка		57,58		57,58							3,85	
			2	подсобн. помещ.		5,0		5,0								
			3	умывальник		4,0		4,0								
			4	уборная		2,0		2,0								
			5	коридор		78,00		78,00								
			6	лестнич. клетка		18,68		18,68								
			7	класс		52,36		52,36								
			8	кабинет		22,86		22,86								
			9	класс		54,91		54,91								
			10	класс		52,40		52,40								
			11	препараторская		17,00		17,00								
			12	кабинет		17,40		17,40								
			13	кабинет		27,40		27,40								
			14	кабинет		23,90		23,90								
			15	кабинет		12,46		12,46								2,30
			16	лестнич. клетка		10,95		10,95								3,85
						Итого:	456,89	280,68	176,21							
						Всего:	1862,51	816,55	1045,96							

Рисунок 15

Объект недвижимости: Нежилое здание , общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38

Объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой 1-о этажное кирпичное нежилое здание. Оцениваемый объект недвижимости не используется на дату оценки по назначению. Общее состояние здания можно охарактеризовать как «неудовлетворительное»⁴⁴. Объект недвижимости представленный к оценке имеет коммуникации: Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (коммуникации находятся в нерабочем состоянии).

Местоположение объекта недвижимости на кадастровой карте ⁴⁵

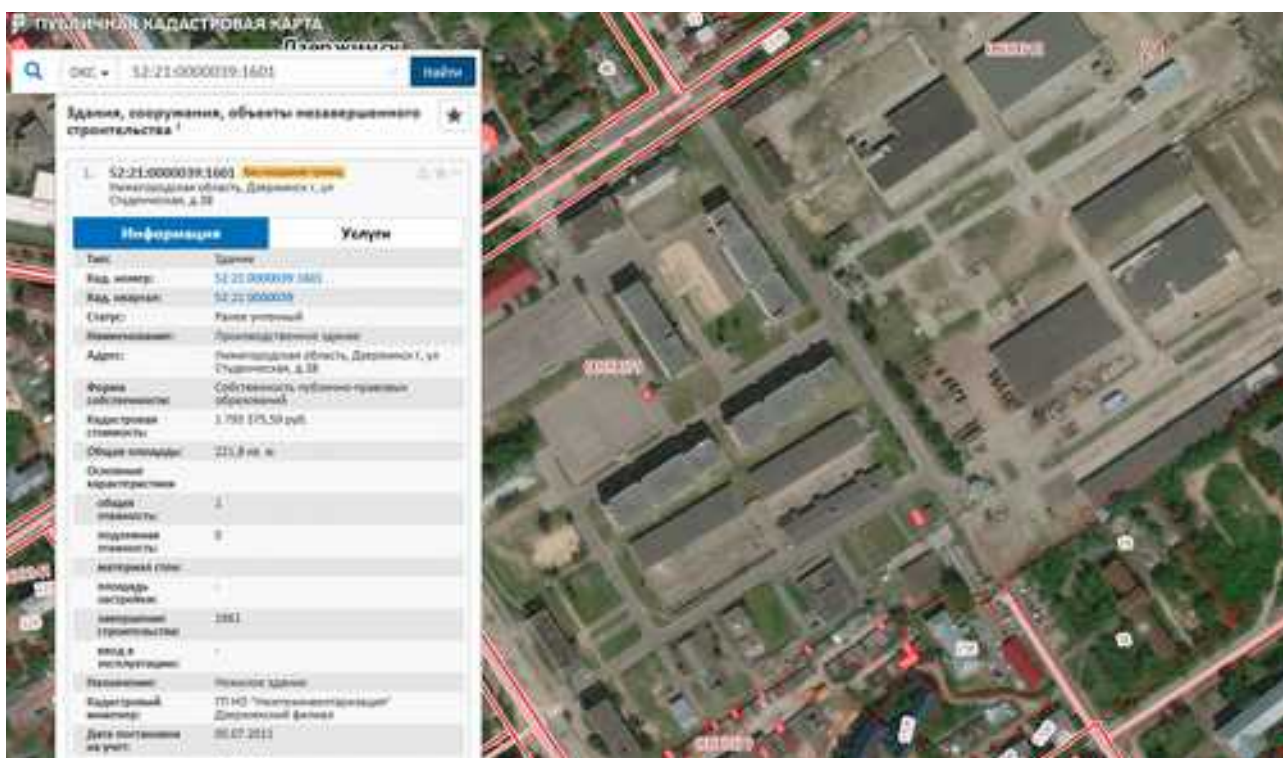


Рисунок 16

Таблица 19 Сведения об объекте недвижимости с кадастровой карты

Параметр	Описание
Кадастровый (или условный) номер	52:21:0000039:1601
Кадастровая стоимость, руб.	1 793 375,59

Таблица 20: Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	Нежилое здание , общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38

⁴⁴ Градация состояния здания приложена в приложении настоящего отчета об оценке.

⁴⁵ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4840609.643566933&y=7607126.1000421755&z=17&text=52%3A21%3A0000039%3A1601&type=5&app=search&opened=1>

Назначение	Производственное здание
Текущее использование на дату оценки	Не используется
Литера	Н
Этажность здания	1/0
Год постройки	1961
Общая площадь, кв. м	221,8
Площадь застройки, кв. м	273,9
Строительный объем, куб. м	829
Высота, м.	2,8
Техническое состояние здания ⁴⁶	неудовлетворительное
Группа капитальности	I
Износ по тех.документам, %	28
Физический износ определенный Оценщиком, %	73,2
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 замены
Техническое состояние внутренних помещений	На момент осмотра физическое состояние внутренних помещений, по мнению Оценщика, можно охарактеризовать как «требуется ремонт ⁴⁷ » (помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, требуется ремонт помещений).
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

⁴⁶ Источник информации: Осмотр объекта недвижимости, состояние определено на основании шкалы: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа (см.приложение)

⁴⁷ Основание: визуальный осмотр помещения.

Таблица 21: Описание конструктивных элементов улучшения на дату оценки

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента ⁴⁸	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 № 32. Здания учебных заведений и детских садов. ОТДЕЛ III. Высшие учебные заведения и техникумы, к таблице 31) ⁴⁹	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе, %
Фундаменты	Кирпичные ленточные	Развитие сквозных трещин в стенах здания, разрушение цоколя	8	80	6,4
Стены и перегородки	Кирпичные	Разрушение кладки местами	26	70	18,2
Перекрытия	Смешанные в основной массе деревянные; частично ж/ бетон	Конструкция на грани разрушения /множественные глубокие трещины в плитах	17	80	13,6
Крыша	Шифер	Массовое разрушение кровли	8	80	6,4
Полы	Бетонные, плитка	Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания	9	60	5,4
Проемы оконные	Двойные глухие деревянные	Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны, остекление отсутствует	12	60	7,2
дверные	Деревянные, металлические	Коробки повреждены			
Отделочные работы	Штукатурка, окраска	Массовые пятна, отслоение, вздутие	6	80	4,8

⁴⁸ Описание конструктивных элементов проводилось на основании технического паспорта на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.; визуальный осмотр

⁴⁹ http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000634.htm

наружная отделка					
внутренняя отделка					
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические работы	Отопление электроснабжение, водопровод, канализация	На дату оценки коммуникации в нерабочем состоянии, требуется ремонт	12	80	9,6
Прочие работы	Отмоска	-	2	80	1,6
Износ			100		73,2

Экспликация к поэтажному плану

Литер	Этаж	№ квартир, помещений	№ кабинет по плану	Наименование частей помещений: жилая комната, кабинет, офисное помещение, детская комната, спальня, детская комната, кухня и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру										Высота
						общая полезная площадь		учебно-научн.		оладовая		гарни		прочие		
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
	И	1	1	МЕХАНИЧЕСКАЯ мастерская		186,1	186,1									2,80
			2	кабинет		17,7	17,7									
			3	МЕХАНИЧЕСКАЯ мастерская		18,0	18,0									
					Итого:	221,8	221,8									

Рисунок 17

Объект недвижимости: Нежилое здание , общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38

Объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой 1-о этажное кирпичное нежилое здание. Оцениваемый объект недвижимости не используется на дату оценки. Общее состояние здания можно охарактеризовать как неудовлетворительное⁵⁰. Объект недвижимости представленный к оценке имеет коммуникации: Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (коммуникации находятся в нерабочем состоянии).

⁵⁰ Градация состояния здания приложена в приложении настоящего отчета об оценке.

Местоположение объекта недвижимости на кадастровой карте ⁵¹

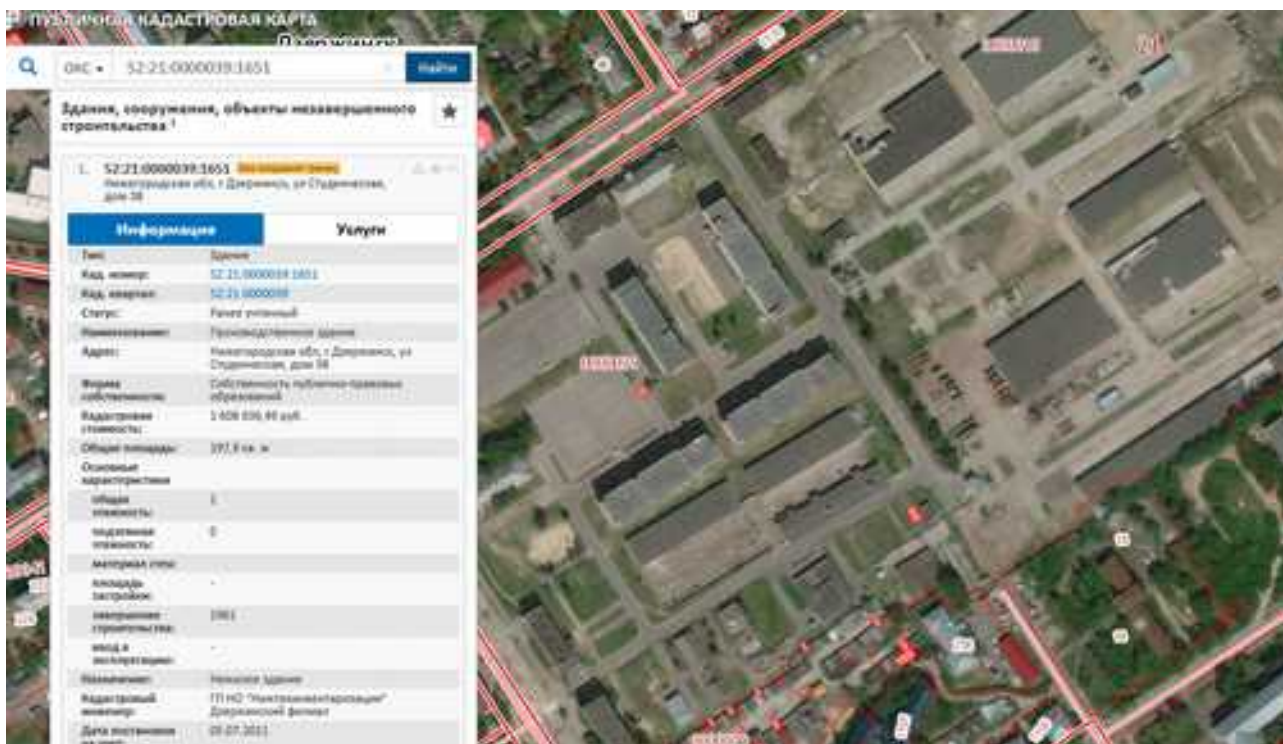


Рисунок 18

Таблица 22 Сведения об объекте недвижимости с кадастровой карты

Параметр	Описание
Кадастровый (или условный) номер	52:21:0000039:1651
Кадастровая стоимость, руб.	1 608 636,49

Таблица 23: Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	Нежилое здание , общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38
Назначение	Производственное
Текущее использование на дату оценки	Не используется
Литера	В
Этажность здания	1/0

⁵¹ <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4840609.643566933&y=7607126.1000421755&z=17&text=52%3A21%3A0000039%3A1651&type=5&app=search&opened=1>

Год постройки	1961
Общая площадь, кв. м	197,9
Площадь застройки, кв. м	289,2
Строительный объем, куб. м	875
Высота, м.	2,8
Техническое состояние здания ⁵²	неудовлетворительное
Группа капитальности	I
Износ по тех.документам, %	27
Физический износ определенный Оценщиком, %	73,2
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 замены
Техническое состояние внутренних помещений	На момент осмотра физическое состояние внутренних помещений, по мнению Оценщика, можно охарактеризовать как «требуется ремонт ⁵³ » (помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, требуется ремонт помещений).
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

Таблица 24: Описание конструктивных элементов улучшения на дату оценки

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента ⁵⁴	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 № 32. Здания учебных заведений и детских садов. ОТДЕЛ III. Высшие учебные заведения и техникумы, к таблице 31) ⁵⁵	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	Кирпичные ленточные	Развитие сквозных	8	80	6,4

⁵² Источник информации: Осмотр объекта недвижимости, состояние определено на основании шкалы: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа (см.приложение)

⁵³ Основание: визуальный осмотр помещения.

⁵⁴ Описание конструктивных элементов проводилось на основании технического паспорта на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.; визуальный осмотр

⁵⁵ http://upvs.kwinto.ru/interp.php?link=_000634.htm

		трещин в стенах здания, разрушение цоколя			
Стены и перегородки	Кирпичные	Разрушение кладки местами	26	70	18,2
Перекрытия	Смешанные: в основной массе деревянные; частично ж/бетон	Конструкция на грани разрушения /множественные глубокие трещины в плитах	17	80	13,6
Крыша	Шифер	Массовое разрушение кровли	8	80	6,4
Полы	Бетонные, плитка	Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания	9	60	5,4
Проемы оконные	Двойные глухие деревянные	Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны, остекление отсутствует	12	60	7,2
дверные	Деревянные, металлические	Коробки повреждены			
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	Штукатурка, окраска	Массовые пятна, отслоение, вздутие	6	80	4,8
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические работы	Отопление электроснабжение, водопровод, канализация	На дату оценки коммуникации в нерабочем состоянии, требуется	12	80	9,6

		ремонт			
Прочие работы	Отмоска	-	2	80	1,6
Износ			100		73,2

Экспликация к поэтажному плану домовладения

Этаж	Этаж	№ квартиры, подвальной	№ помещения по плану	Назначение частей помещений: холл, комната, канцелярское помещение, складская комната, больничная палата, кухня и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру								Высота	
						общая полезная площадь	учебно-научн.		складская		гаражи		прочие		
							основная	эксплуатационная	основная	эксплуатационная	основная	эксплуатационная	основная		эксплуатационная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Итого	5		1	слесари-мастерская		109,95	109,95								2,80
			2	инструментальная		25,87	25,87								
			3	столярная мастерск.		28,30	28,30								
			4	слесари-мастерская		34,20	34,20								
					Итого:	197,92	197,92								

Рисунок 19

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 существующими улучшениями.

Анализ НЭИ для застроенного земельного участка

Таблица 25: Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание			
<i>Физически возможные способы использования</i>	<p>Объект недвижимости, права на который оцениваются: Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38. На дату оценки здание не используется, исходя из физического состояния объекта недвижимости, использование ее по назначению не предоставляется возможным, единственный способ использования объекта - это разбор здания и реализация годных остатков.</p>	<p>Объект недвижимости, права на который оцениваются: Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38. На дату оценки здание не используется, исходя из конфигурации здания, подведенных коммуникаций, к физически возможным вариантам использования объекта недвижимости отнесен вариант использования объекта недвижимости в качестве здания административного (офисного назначения) после проведения ремонта.</p>	<p>Объект недвижимости, права на который оцениваются: Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38. На дату оценки здание не используется, исходя из физического состояния объекта недвижимости, использование ее по назначению не предоставляется возможным, единственный способ использования объекта - это разбор здания и реализация годных остатков.</p>	<p>Объект недвижимости, права на который оцениваются: Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38. На дату оценки здание не используется, исходя из физического состояния объекта недвижимости, использование ее по назначению не предоставляется возможным, единственный способ использования объекта - это разбор здания и реализация годных остатков.</p>
<i>Правомочные способы использования</i>	<p>Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения не имеет законодательных ограничений.</p>	<p>Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения не имеет законодательных ограничений.</p>	<p>Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения не имеет законодательных ограничений.</p>	<p>Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения не имеет законодательных ограничений.</p>
<i>Финансово</i>	<p>Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения финансово</p>	<p>Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения</p>	<p>Использование объекта в качестве вышеуказанного</p>	<p>Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения финансово</p>

<i>осуществимые способы использования</i>	осуществимый способ использования.	финансово осуществимый способ использования.	назначения финансово осуществимый способ использования.	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.	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.	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.	Максимальной продуктивностью обладает вариант использования, который создает большую доходность. Поскольку выявлен физически возможный, законодательно разрешенный и финансово целесообразный вариант использования объекта оценки, то он и будет являться наилучшим и наиболее эффективным.

10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость⁵⁶

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 ОЦЕНКИ⁵⁷

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 оценки⁵⁸

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

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

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

На территории Нижегородской области отсутствуют какие-либо межнациональные конфликты;

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

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

⁵⁶ ФСО №3 от 20.05.2015 №299, п. 8з

⁵⁷ ФСО №7 от 25.09.2014 №611, п. 11а

⁵⁸ Источник информации: Все о недвижимости: http://nedvigovka.ru/is/5_2.htm. Дата публикации не указана.

10.1.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации⁵⁹

	Основные показатели социально-экономического развития России (период/показатель)													
	2017 год							2018 год						
	ян.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	итог.	фев.
Промышленное производство⁶⁰														
% к/к	-23,8	-0,6	12,7	-2,3	1,2	1,7	-2,5	2,0	1,0	5,7	-0,2	8,2	-20,4	-2,0
% к/г	2,0	-2,7	0,8	2,3	5,6	3,5	1,1	1,5	0,9	0,0	-3,6	-2,5	2,9	1,5
% к/г, с мая года	2,0	-0,3	0,1	0,7	1,7	2,0	1,9	1,9	1,8	1,6	1,2	1,0	2,9	2,2
Добыча полезных ископаемых														
% к/к	-3,8	-6,2	9,4	-1,9	3,5	-2,2	2,6	-0,2	-3,5	3,3	-4,1	3,7	-2,2	-6,9
% к/г	3,3	0,0	0,2	4,2	8,8	8,2	4,0	2,9	-0,1	-0,1	-1,0	-2,0	1,1	0,3
% к/г, с мая года	3,3	1,7	1,2	1,9	2,7	3,1	3,2	3,2	2,8	2,5	2,2	2,0	1,1	0,7
Обрабатывающее производство														
% к/к	-35,2	4,7	17,4	-1,3	2,7	5,1	-4,5	3,3	2,8	4,9	0,4	8,9	-30,6	1,9
% к/г	2,0	-5,1	1,0	0,6	5,7	2,9	-0,8	0,7	1,1	0,1	-4,7	-2,0	4,7	1,9
% к/г, с мая года	2,0	-1,5	-0,8	-0,4	0,9	1,2	1,0	0,9	1,0	0,9	0,4	0,2	4,7	3,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха														
% к/к	-0,1	-11,8	-3,2	-12,7	-16,8	-12,5	1,0	2,0	8,3	25,9	10,7	11,8	3,4	-8,1
% к/г	0,8	2,7	0,4	5,5	4,7	0,6	0,1	0,2	-0,1	-2,1	-6,4	-5,5	-2,2	1,8
% к/г, с мая года	0,8	1,7	1,3	2,4	2,8	2,5	2,1	1,9	1,7	1,3	0,6	0,1	-2,2	-0,2
Восстановление, восстановление, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений														
% к/к	-17,2	-14,2	6,0	1,9	0,9	1,5	-3,9	-2,8	1,3	3,6	-3,6	7,4	-14,1	0,2
% к/г	1,6	-19,2	3,4	2,1	1,1	0,3	-4,0	-3,4	-3,6	-1,0	-5,7	-4,2	-4,5	1,4
% к/г, с мая года	1,6	-9,2	-6,1	-3,2	-2,4	-2,0	-2,2	-2,4	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-4,6	-1,6
Надежные цены производителей на промышленные товары⁶¹, в январе в среднем														
% к/к	3,3	0,8	-0,2	-1,5	-0,5	-0,3	-0,5	1,5	2,4	1,2	0,9	1,2	0,1	1,0
% к/г, с мая года	3,3	4,1	3,8	2,2	1,8	1,4	0,9	2,4	4,9	6,1	7,0	8,4	0,1	1,1
Сальдо импорта (в сопоставимых ценах)														
% к/к	-42,8	10,0	43,4	18,5	12,1	6,4	82,2	49,5	71,4	-38,2	-31,2	-56,0	-44,2	10,1
% к/г	0,8	0,4	1,4	1,0	0,5	-1,1	-2,5	5,4	8,7	-2,2	1,4	3,4	2,5	2,5
% к/г, с мая года	0,8	0,6	0,9	1,0	0,9	0,5	-0,2	1,1	3,4	2,5	2,4	2,4	2,5	2,5

Источники: Росстат

⁶⁰ Промышленное производство исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающее производство", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Восстановление, восстановление, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о производстве промышленных товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура базовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности базисного 2010 года.

⁶¹ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

⁶² За февраль 2018 г. - предварительные данные.

⁵⁹ Официальный сайт Министерства Экономического развития <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

	2017 год												2018 год	
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.
Коммерческий грузооборот транспорта (без трубопроводного)														
млрд. т-км	218,2	203,6	233,0	223,4	234,1	227,9	234,2	234,5	230,6	237,2	230,5 ¹⁾	237,3 ¹⁾	229,9 ¹⁾	211,2
% м/м	-3,6	-6,7	14,5	-4,1	4,8	-2,7	2,8	0,1	-1,6	2,9 ¹⁾	-2,9	2,9	-3,1 ¹⁾	-8,1
% г/г	10,4	1,4	7,7	8,1	7,6	7,2	8,0	8,0	8,5	8,8	8,2	4,8	8,3 ¹⁾	3,8
% г/г, с нач.года	10,4	5,9	6,5	6,9	7,1	7,1	6,8	6,5	6,4	6,3	6,2	6,1	5,3 ¹⁾	4,6
Объем коммерческих перевозок (отправлен) грузов транспортом (без трубопроводного)														
млн. тонн	213,8	210,9	250,0	238,4	280,5 ¹⁾	254,0	264,4	265,7	266,9	275,3 ¹⁾	266,7 ¹⁾	260,8 ¹⁾	219,8 ¹⁾	216,8
% м/м	-15,6	-1,3	18,5	-4,6	5,1	1,4	4,1	0,5	0,4	3,2 ¹⁾	-6,8	1,6	-15,7 ¹⁾	-1,4
% г/г	7,2	0,9	2,6	3,9	2,0	1,0	-0,5	1,5	0,9	0,2 ¹⁾	3,1 ¹⁾	2,9 ¹⁾	2,8 ¹⁾	2,8
% г/г, с нач.года	7,2	3,9	3,4	3,6	3,2	2,8	2,3	2,2	2,0	1,8	1,9	2,0 ¹⁾	2,8 ¹⁾	2,8
Объем погрузки на железнодорожном транспорте														
млн. тонн	100,4	96,4	109,4	105,7	106,9	104,3	107,0	106,7	104,3	108,5	106,1	110,6	103,9	100,1
млн. тонн, с нач. года	100,4	196,8	306,3	412,0	518,9	623,2	730,2	837,0	941,3	1049,8	1155,9	1266,5	103,9	204,0
% м/м	-4,9	-4,0	13,5	-3,4	1,1	-2,4	2,6	-0,3	-2,3	4,1	-2,2	4,2	-6,1	-3,6
% г/г	6,8	0,9	3,8	3,9	3,5	2,6	2,2	0,4	1,8	4,6	3,5	4,7	3,4	3,9
% г/г, с нач.года	6,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,6	3,4	3,0	2,9	3,0	3,1	3,2	3,4	3,6
Пассажирооборот транспорта общего пользования														
млрд. пасс.-км	34,4	30,9	35,2	36,4	40,4 ¹⁾	47,5	55,3	55,6	47,0	41,3	37,3	37,9	37,3 ¹⁾	33,1
% м/м	-1,7 ¹⁾	-10,1 ¹⁾	13,8	3,6	11,0	17,5	16,3	0,5	-15,5	-12,1 ¹⁾	-9,6	1,7	-1,6 ¹⁾	-11,4
% г/г	9,8 ¹⁾	9,4 ¹⁾	11,6 ¹⁾	12,4 ¹⁾	11,9 ¹⁾	9,3	8,1	6,8	7,7	7,7	7,7	8,5	8,7 ¹⁾	7,0
% г/г, с нач.года	9,8 ¹⁾	9,6 ¹⁾	10,3 ¹⁾	10,9	11,1 ¹⁾	10,7 ¹⁾	10,2	9,6 ¹⁾	9,4	9,2 ¹⁾	9,1	9,0 ¹⁾	8,7 ¹⁾	7,9
Индекс тарифов на грузовые перевозки														
% м/м	0,2	0,1	0,0	6,8	0,0	0,2	6,8	0,0	0,1	-5,8	0,5	0,5	-5,6	1,5 ¹⁾
% к дек. предыдущ. года	0,2	0,3	0,2	7,0	7,0	7,2	14,4	14,5	14,6	7,9	8,5	9,0	-5,6	-4,3 ¹⁾
														Источники: Росстат

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

²⁾ За февраль 2018 г. - предварительные данные.

Рисунок 20

	2017 год										2018 год			
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.
Объем работ по виду деятельности														
"Строительство"														
млрд. рублей	311,9	360,6	463,7	464,2	505,7	665,2	676,1	690,6	741,2	768,7	868,1	1067,9	301,5	371,6
% к/к	-69,3	12,6	26,4	-2,0	6,1	30,9	0,4	0,5	6,9	2,2	7,7	24,1	-69,7	12,1
% к/г	-2,5	-5,0	-5,4	-5,4	-1,9	-1,0	-0,6	0,6	0,1	-3,1	-1,1	1,9	0,2	-0,2
% к/г, с мая года	-2,5	-3,9	-4,8	-4,8	-4,1	-3,4	-2,9	-1,1	-1,0	-2,1	-1,9	-1,4	0,1	0,0
Входы и действия в рамках договора (в т.ч. в том числе в рамках фиделити-контрактов)														
млрд. руб. в общей сложности	4,5	3,9	4,9	4,2	6,3	6,4	6,4	6,3	6,7	6,9	7,1	18,2	5,0	5,2
% к/к	-	-9,9	27,5	-16,0	3,8	48,2	-15,6	15,6	6,6	2,9	3,0	156,5	-	3,9
% к/г	-21,6	-17,0	-9,0	-11,4	-2,6	-6,6	-6,4	13,1	-0,6	13,4	-2,3	6,1	16,3	33,8
% к/г, с мая года	-21,6	-19,5	-16,8	-14,8	-12,6	-11,3	-10,4	-7,3	-6,4	-4,3	-4,0	-2,1	16,3	24,6
Средний объем вкл. на одну заявку (платежи, услуги) в млн. руб. по каждому из клиентов, в т.ч. в рамках договора														
% к/к	0,5	1,6	-2,7	0,5	1,2	0,4	1,0	0,8	0,8	0,8	-0,3	0,2	-0,3	0,1 ¹⁾
% к/г, средн. по г.	0,5	1,9	-0,9	-0,3	0,3	1,2	2,2	3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	-0,3	-0,1 ²⁾
Источники: Росстат														
Продажи товаров														
млрд. руб.	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
% к/к	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% к/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% к/г, с мая года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Потребы топливно-энергетич. и в т.ч. в рамках договора														
% к/к	0,6	0,1	0,1	0,3	0,4	0,6	0,1	-0,5	-0,1	0,1	0,2	0,4	0,3	0,2
% к/г	0,6	0,8	1,0	1,3	1,7	2,3	2,4	1,5	1,7	1,9	2,1	2,6	0,3	0,6
% к/г, с мая года	0,6	0,8	0,8	0,1	0,1	0,4	3,9	3,3	3,0	2,7	2,6	2,6	2,2	2,2
Оборот розничной торговли														
млрд. руб. (в том числе сопоставимые)	2213,3	2178,8	2386,7	2338,7	2386,8	2423,8	2512,0	2593,7	2672,1	2683,2	2660,3	3081,5	2321,2	2265,8
% к/к	-24,8	-1,7	7,9	-4,1	1,9	1,1	3,8	3,8	-0,7	0,3	-1,4	19,7	-26,0	-2,6
% к/г	-2,1	-2,6	-0,2	0,4	1,0	1,5	1,3	1,9	3,2	3,1	2,7	3,1	2,8	1,8
% к/г, с мая года	-2,1	-2,4	-1,6	-1,1	-0,7	-0,3	-0,1	0,2	0,6	0,8	1,0	1,2	2,8	2,2
Товарная масса, в т.ч. в рамках договора														
млрд. рублей	1291	1301,3	1371,5	1369,1	1368,6	1361,5	1342,4	1399,2	1427,9	1473,9	1530,8	1661,2	1453,2	1453,2
% к/к	-8,4	0,8	5,2	-1,2	-0,3	-0,9	-1,0	3,2	2,2	2,9	2,9	7,4	-14,4	-0,2
Объем платных услуг и консультационных³⁾														
млрд. рублей	690,4	689,1	711,5	711,5	714,0	713,9	744,9	786,5	748,5	787,0	763,4	809,8	741,7 ⁴⁾	728,9
% к/к	-59,1	-0,2	4,9	-1,6	-0,3	0,3	0,9	4,2	-4,7	1,4	-3,0	5,6	-9,4 ⁵⁾	-1,7
% к/г	2,7	-1,2	0,1	-0,6	1,1	0,6	0,9	-0,8	0,1	1,1	-0,4	0,9	2,9 ⁶⁾	1,0
% к/г, с мая года	2,7	0,1	0,2	0,0	0,2	0,3	0,4	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	2,9 ⁷⁾	2,4
Источники: Росстат														
¹⁾ По данным оперативной отчетности.														
²⁾ Данные приведены на след. уточнение республиканского уровня при наличии информации.														

Рисунок 21

	2017 год					2018 год					2019 год				
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сентя.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.	
Доходы федерального бюджета ¹⁾, на конец периода (по данным Минфина)															
млрд. рублей	1246,0	2291,0	3633,3	4763,7	5830,4	7121,0	8371,2	9407,9	10971,6	12283,6	13418,7	14988,9	1504,4	2634,1	
к % к ВВП	19,9	18,2	17,9	17,4	18,9	16,9	16,7	16,6	16,5	16,4	16,2	16,4	18,9	18,7	
Расходы федерального бюджета ²⁾, на конец периода (по данным Минфина)															
млрд. рублей	1230,0	2271,9	3626,5	5196,5	6208,5	7529,9	8715,6	9926,4	11191,2	12501,2	13880,7	16420,2	1660,3	2507,6	
к % к ВВП	19,3	18,9	18,8	18,9	18,3	17,9	17,4	17,1	16,9	16,7	16,8	17,8	16,4	17,0	
Профицит федерального бюджета ³⁾, на конец периода (по данным Минфина)															
млрд. рублей	16,0	-18,0	-193,2	-432,8	-478,0	-407,9	-344,4	-318,5	-219,6	-218,6	-462,0	-1331,4	244,1	126,5	
к % к ВВП	0,6	-1,2	-0,9	-1,6	-1,4	-1,0	-0,7	-0,8	-0,3	-0,3	-0,6	-1,4	3,6	1,7	
Денежная масса (М2) ⁴⁾, на конец периода (по данным Банка России)															
млрд. рублей	38016,5	38475,2	38455,2	38663,8	39122,9	39623,1	39375,9	39419,3	39571,0	39667,6	40114,4	42442,1	42598,0		
к % кт	-1,0	1,2	0,2	0,5	1,4	1,0	-0,9	0,4	0,4	0,2	1,3	5,8	-2,0		
Ключевая ставка Банка России, на конец периода, % годовых	10,0	10,0	9,75	9,75	9,25	9,00	9,00	9,00	8,50	8,25	8,25	7,75	7,75	7,50	
Ставка рефинансирования Банка России, на конец периода, % годовых	10,0	10,0	9,75	9,75	9,25	9,00	9,00	9,00	8,50	8,25	8,25	7,75	7,75	7,50	
Доходы и расходы на душу населения ⁵⁾															
в абсолютном выражении, руб.	23630 ⁶⁾ /24386 ⁷⁾	29341	29291	28660	28278	32289	30782	31076	31181	31546	31591	46892	23834	31472	
к % кт	-8,4 ⁸⁾ /-4,9 ⁹⁾	23,5 ¹⁰⁾ /20,3 ¹¹⁾	-0,2	4,3	-4,2	10,2	-4,6	1,0	0,2	1,3	0,1	47,5	-49,5	33,7	
в абсолютном выражении, руб.	25497	28768	29100	29340	29056	31736	30061	30901	30922	31564	31549	44063	25266	30884	
к % кт	-40,9	12,8	1,2	0,9	-1,0	8,5	-4,7	2,8	0,1	2,1	0,0	39,7	-42,7	22,2	
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹²⁾															
к % кт	1,3 ¹³⁾ /8,2 ¹⁴⁾	-3,8	-4,2	-7,8	-0,6	-0,1	-3,9	-0,7	-0,8	-3,6	-0,1	-1,4	0,0 ¹⁵⁾ /-7,0 ¹⁶⁾	4,8	
к % кт, с конц. года ¹⁷⁾	1,3 ¹³⁾ /8,2 ¹⁴⁾	-1,7 ¹⁸⁾ /1,5	-0,6	-2,6	-2,2	-1,8	-2,1	-2,0	-1,8	-1,8	-1,6	-1,7	0,0 ¹⁵⁾ /-7,0 ¹⁶⁾	2,5 ¹⁹⁾ /-0,8	

¹⁾ С учетом ЕСИП.

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

³⁾ Матрица с учетом за январь 2019 г., с учетом учета по Российской Федерации формирования с учетом данных по Республике Крым и г. Севастополю. За периоды 2017 г. и 2018 г. – оценка.

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

⁵⁾ Показатель рассчитан с учетом административной денежной помощи, вычитаемой в соответствии с Федеральным законом от 10 ноября 2016г. № 345-ФЗ в размере 3 тысяч рублей.

Рисунок 22

	2017 год												2018 год	
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.
Номинальная и численная среднесписочная заработная плата работников организаций														
руб.	34421	35497	37899	39225	39679	41454	38073	37099	38047	38333	38848	51197	39017 ¹⁾	39600 ²⁾
% г/г	60	5,4	7,5	8,1	6,9	8,3	7,0	5,7	7,4	8,3	8,4	8,9	13,4 ¹⁾	12,1 ²⁾
% г/г, с нач. года		5,8	6,5	6,9	6,8	7,1	7,0	6,8	6,9	7,0	7,2	7,3		12,9 ²⁾
доп. США	574,1	607,9	652,3	695,5	694,1	716,9	638,1	621,9	689,5	664,0	699,3	873,7	687,2 ³⁾	700,7 ⁴⁾
Реальная и численная заработная плата работников организаций (с учетом НДС)														
% г/г	1,0	0,8	3,1	3,8	2,7	3,8	3,0	2,3	4,3	5,4	5,8	6,2	11,0 ¹⁾	9,7 ²⁾
% г/г, с нач. года	-	0,9	1,8	2,3	2,3	2,6	2,6	2,5	2,7	3,0	3,3	3,5	-	10,5 ²⁾
Суммарная просроченная задолженность по заработной плате, на конец периода														
млн. рублей	3232	3613	3636	3848	3331	3207	3485	3364	3387	3498	3123	2487	2676	2796
% млн	18,6	11,8	0,6	5,9	-13,4	-3,7	7,7	-2,9	1,0	3,5	-10,9	-20,4	7,6	4,5
Прирост сбережений и вложений во вклады и ценных бумагах, включая валюту⁵⁾, млрд. рублей	43	429,2	310,7	397,3	279,2	583,7	204,8	279,8	321,9	296,6	403,0	1253,3	-349,4	570,7
Общая численность безработных, на конец периода⁶⁾, тыс. чел.	4288,1	4236,3	4109,4	4049,8	3945,0	3845,9	3905,0	3791,7	3815,5	3855,8	3886,6	3876,1	3917,8	3807,6 ⁶⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, на конец периода, тыс. чел.	897,3	927,4	911,3	879,5	842,9	815,7	797,0	772,6	731,9	707,4	732,1	775,5	778,0	798,9 ⁶⁾
Уровень безработицы (безработные к численности ЭАН), на конец периода, %														
общей безработицы ⁷⁾	5,6	5,6	5,4	5,3	5,2	5,1	5,1	4,9	5,0	5,1	5,1	5,1	5,2	5,0 ¹⁾
официально зарегистрированной	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1
														Источники: Росстат
¹⁾ Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.														
²⁾ Оценка.														
³⁾ За 2017 г. и 2018 г. - оценка.														
⁴⁾ Предварительные данные.														
⁵⁾ Приведены данные по населению в возрасте 15-72 лет.														

Рисунок 23

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

Рисунок 24

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

Рисунок 25

10.1.2 Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области⁶⁰

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

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

Рисунок 26

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

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

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

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

⁶⁰ Источник информации: <https://minec.government-nnov.ru/?id=133686>

и РФ (1,1%).

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

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ⁶¹

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.

⁶¹ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 116

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости:

Таблица 26

Объект оценки	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости
Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	<i>Как показал анализ НЭИ, объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой здание в непригодном для дальнейшего использования состоянии, наилучшим использованием рассматриваемого объекта оценки будет разбор здания и реализация годных остатков, анализ рынка объекта как объекта недвижимости не проводился, в дальнейшем был проведен краткий анализ рынка по покупке б/у стройматериалов.</i>
Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	Объект недвижимости нежилое здание : учебный корпус. Сегмент рынка: торгово-офисная недвижимость.
Нежилое здание , общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	<i>Как показал анализ НЭИ, объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой здание в непригодном для дальнейшего использования состоянии, наилучшим использованием рассматриваемого объекта оценки будет разбор здания и реализация годных остатков, анализ рынка объекта как объекта недвижимости не проводился, в дальнейшем был проведен краткий анализ рынка по покупке б/у стройматериалов.</i>
Нежилое здание , общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	<i>Как показал анализ НЭИ, объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой здание в непригодном для дальнейшего использования состоянии, наилучшим использованием рассматриваемого объекта оценки будет разбор здания и реализация годных остатков, анализ рынка объекта как объекта недвижимости не проводился, в дальнейшем был проведен краткий анализ рынка по покупке б/у стройматериалов.</i>

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 ЦЕН⁶²

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 отнесены оцениваемые объекты недвижимости, на дату оценки.

На сегодняшний день предложения по продаже и по аренде зданий, расположенных в г.Дзержинск Нижегородской области велико, Оценщик для дальнейшего анализа цен / арендных ставок в ниже приведенных таблицах приводит лишь часть объявлений о продаже и аренде зданий.

⁶² ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11в

Таблица 27: Информация о продаже зданий, сегмент рынка: торгово-офисные объекты, расположенные в г.Дзержинск Нижегородской области(до даты оценки)

№	Дата	Адрес	Описание объекта недвижимости	Площадь (кв.м)	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Источник информации	Обоснование выбора / отказа (от выбора) аналога при применении сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки ⁶³
1	Апрель 2018г.	Нижегородская область, г.Дзержинск	нежилое отдельно стоящее 4-х этажное здание спорткомплекса общей площадью 1058,4 кв.м в г. Дзержинске Нижегородской области. Цена 25 млн. руб. Здание кирпичное, 2 сауны, спортивный зал, бильярдные, тренажерный зал, зал для аэробики, кафе. Имеется помещение с газоотопительным оборудованием. Помещение расположено на земельном участке площадью 5239 кв.м.	1058,4	25000000	23621	http://www.gipernn.ru/product/azha-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-gorodskoy-okrug-dzerzhinsk-id2407261	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	Апрель 2018г.	Нижегородская область, г.Дзержинск	Продается здание и земельный участок по адресу Клюквина 9а. 2 этажа. Фасад требует косметического ремонта. Здание сейчас сдаётся под офисы. Есть арендаторы. Первый этаж хорошая чистовая отделка. Половина второго этажа отремонтирована 10 месяцев назад. Другая половина 2-ого этажа требует ремонта. Почти во всем здании установлены пластиковые стеклопакеты. Своя газовая котельная. Подвальные помещения пригодны для сдачи в аренду.	747	15000000	20080	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_2-h_etazhnoe_s_territoriey_3917_m_1199	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как

⁶³ В соответствии с п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611

			Асфальтированная территория. Парковка на 50 машиномест. Пост охраны. Здание и территория находятся в собственности. Всё оформлено на юридическое лицо. Возможна продажа юр. лица Здание площадь- 747 м2. Общая площадь- 3917 м2.				745642	местоположение, назначение, размер и пр.
3	Апрель 2018г.	Нижегородская область, г.Дзержинск	Нежилое здание 2-х этажное (первый и цокольный) с земельным участком 1 187,8 под ним. Имеются все инженерные коммуникации: электроснабжения 2 категория, центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение. Помещения отремонтированы: подвесные потолки, стены окрашены, полы-линолеумные и керамгранит.	743,6	14760000	19849	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-dzerzhinsk-166143643	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	Апрель 2018г.	Нижегородская область, г.Дзержинск	В центре города Дзержинск, продается здание 425 кв.м 1 этаж+цоколь на земельном участке 8 соток. собственность., все коммуникации, возможность использования под салон красоты, тренажерный зал, ресторан, кафе, парикмахерская, магазин и тд.	425	5000000	11765	https://nn.cian.ru/sale/commercial/164479391/	Объект не использовался в расчетах так как находится в нижнем ценовом диапазоне
5	Апрель 2018г.	Нижегородская область, г.Дзержинск	3-х уровневое отдельно стоящее нежилое здание: подвал - 80, 4 кв. м. склад - 602, 6 кв. м. мансардный этаж - 261, 9 кв. м. Здание кирпичное, полы бетонные, перекрытия - ж/бетонные. Высота потолков: склад - 5, 05 м. подвал - 3, 25 м, мансарда - 2, 37 м. Введено в эксплуатацию с 2014 года. Все коммуникации, есть парковочные места, свободный подъезд транспорта. Территория огорожена забором.	952	15000000	15756	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/dzerzhinsk-gorod-id2422448	Объект не использовался в расчетах так как здание частично офисное / частично складное
6	Апрель	Нижегородская область,	Красная линия, парковка, телефон - 2, интернет. 1 этаж - 103 кв. м, 2 офиса по 16 кв. м, торговый зал - 50 кв. м, цокольный этаж	152	5900000	38816	http://www.gipernn.ru/prod	Объект не использовался в

2018г.	г.Дзержинск	- 49 кв. м складские помещения				azha-zdaniy/dzerzhinsk-gorod-id2411569	расчетах так как находится в верхнем ценовом диапазоне
<i>Минимальное значение, руб. кв.м.</i>						15756	
<i>Максимальное значение, руб. кв.м.</i>						38816	
<i>Средневзвешенное значение, руб. кв.м. (округленно)</i>						21648	

Из представленной таблицы видим, что диапазон цен на объекты недвижимости: нежилые здания торгово-офисного назначения, расположенные в г.Дзержинск Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет от 15756 до 38816 руб./кв.м., среднее значение принимает, равное **21648 руб./кв.м. (с учетом стоимости прав на земельный участок, без учета скидки на торг).**

На дату оценки на открытом рынке Оценщиком наблюдался дефицит объявлений о продаже земельных участков, расположенных в городском округе г.Дзержинск Нижегородской области. В связи с этим, для анализа рынка Оценщик рассматривал земельные участки под строительство коммерческих объектов, расположенные в различных районах Нижегородской области.

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

Таблица 28 Данные о продаже земельных участков под коммерческую застройку в Нижегородской области (информация до даты оценки)⁶⁴

№	Дата	Объект недвижимости	Местоположение земельного участка	Описание земельного участка	Площадь, (кв.м)	Цена, руб.	Цена, руб за кв.м.	Источник информации	Обоснование выбора / отказа (от выбора) аналога при применении сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки ⁶⁵
1	апрель 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская область, Воротынский район	Земельный участок коммерческого назначения 2, 4 га. Разрешенное использование: под строительство гостиницы, магазина, рынков, объектов складского назначения, автостанции, гаражей, автостоянки, автозаправочных станций и т.д.	24000	6500000	271	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/vorotynskiy-rayonid2410968	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется объявление о продаже в исходном виде (не выдержка из общего списка), имеется описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
2	март 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская область, Кстовский район, д.Студенец	Район: Кстовский Ближайший населённый пункт деревня Студенец Назначение Промышленное Площадь участка: 6,5 га	65000	22000000	338	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/studenec-derevnyakstovskiy-rayon-	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется объявление о продаже в исходном виде (не выдержка из общего

⁶⁴ Скрин-шоты представленных аналогов в приложении к настоящему отчету об оценке.⁶⁵ В соответствии с п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611

								id2102383	списка), имеется описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
3	апрель 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская обл, г.Бор	земли населенных пунктов, для размещения комплекса нежилых отдельно стоящих зданий. Подведены свет, газ.	8000	7000000	875	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/borskiy-rayonid2257522	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется объявление о продаже в исходном виде (не выдержка из общего списка), имеется описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
4	февраль 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская область, Кстовский район	Продается участок от собственника. Местоположение: Нижегородская обл., р-н Кстовский, с. Ближнее Борисово. Категория земель: Земли населенных пунктов. Площадь: 2, 26 Га. Цена: 12, 6 млн. Участок находится в непосредственной близости от федеральной трассы. Удаленность от города 2 км (в ближайшей перспективе - черта	22600	12600000	558	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-blichnee-borisovo-kstovskiy-rayon-id1844038	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеет расхождение с рассматриваемым участком в назначении.

				города). С учетом расширения городской границы – это надежный вариант инвестирования. Идеальное место для строительство: заправочной станции, моечного или гостиничного комплекса.					
5	февраль 2018г.	Участок под коммерческое использование	Нижегородская область, Богородский район	г. Богородск ул. Механизаторов, Участок пром. назначения (Для размещения промышленных объектов), размер 123X180м. На уч. имеются зарегистрированные здания, ТП, хороший подъезд (асфальт), ширина позволяет сделать два въезда, удачная транспортная развязка- в район Дудневского шоссе.	22140	8000000	361	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/bogorodskiy-rayon-id929843	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как в объявлении о продаже имеется информация о том, что на участке имеются объекты недвижимости стоимость которых, соответственно, входит в стоимость земельного участка.
6	февраль 2018г.	Участок под коммерческое использование	Нижегородская обл., Богородский район	под коммерческую деятельность	100000	3500000	35	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/bogorodskiy-rayon-id2119799	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как на фоне прочих рассматриваемых аналогов стоимость 1 кв.м. данного аналога значительно ниже (минимальное значение стоимости 1 кв.м. участка). По мнению

									Оценщика, с целью определения рыночной стоимости объекта следует рассматривать стоимость 1 кв.м., близкую к среднему значению с целью не занижить полученный результат.
Минимальное значение, руб./кв.м.							35		
Максимальное значение, руб./кв.м.							875		
Средневзвешенное значение, руб./кв.м.							406		

ВЫВОДЫ

1) Проведенный анализ рынка показал, что на дату оценки на открытом рынке имеются предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку в г.Дзержинск Нижегородской области.

2) Среди подобранных аналогов при проведении анализа рынка наблюдается достаточно большой разброс цен на земельные участки. Диапазон цен составляет: от 35 руб. / кв.м. до 875руб. / кв.м., средневзвешенное значение - 406 руб. / кв.м.

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

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

10.4 АНАЛИЗ РЫНКА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

*Российский рынок стройматериалов*⁶⁶

Место и роль промышленности стройматериалов в экономике страны

Промышленность стройматериалов стабильно делит 4-5 место среди отраслей промышленности по общему объему выпуска с легкой промышленностью, уступая лишь пищевой промышленности, электроэнергетике и машиностроению. Значимость промышленности стройматериалов для экономики страны обусловлена также тем, что она поставляет сырье и материалы для строительного комплекса. В себестоимости производства строительных предприятий затраты на сырье и материалы (в основном это продукция промышленности стройматериалов) в среднем составляет более 50%.

Следовательно, от эффективности функционирования промышленности стройматериалов зависит в конечном итоге решение проблем обновления основных фондов, модернизации предприятий, занятости, удовлетворения спроса населения в жилье. В конечной продукции строительства заинтересованы не только предприятия всех отраслей, но и каждый россиянин (как потребитель или работник). Налоговые поступления от предприятий строительного комплекса составляют значительную часть доходов бюджета.

Развитие промышленности стройматериалов способствует развитию стройкомплекса в целом. А строительному комплексу принадлежит роль «локомотива» экономики любой страны и любого региона. Успешное развитие строительного комплекса способно не только стимулировать рост во всех отраслях экономики города (за счет мультипликативного эффекта), но и способствовать решению наиболее острых социальных задач. Многие проблемы строительного комплекса (например, опережающий рост цен на материалы, комплектующие и энергоносители, приводящий к росту цен на жилье), обусловлены недостаточной эффективностью функционирования промышленности стройматериалов.

Негативное влияние на стоимость строительной продукции оказывают задержки платежей при бюджетном финансировании и продолжающаяся практика использования денежных суррогатов в форме векселей, бартера, взаимозачетов и т.д.

В связи с этим стимулирование деятельности предприятий этой отрасли в настоящее время является важнейшей задачей государственного регулирования, а эффективное развитие промышленности стройматериалов превращается в фактор общего экономического роста региона.

Промышленность строительных материалов справедливо называют также своеобразным индикатором реальной инвестиционной активности в экономике.

Общая характеристика отрасли

В РФ производятся все основные виды строительных материалов, изделий и конструкций, разработанные в предыдущие годы Госстроем России.

Промышленность строительных материалов и изделий является одной из наиболее топливно — и энергоемких (более 20% в структуре затрат), а также грузоемких отраслей народного хозяйства. В общем объеме российских грузоперевозок железнодорожным, автомобильным и водным транспортом перевозки строительных грузов составляют около 25%.

Промышленность строительных материалов потребляет более 20 видов минерального сырья, используя при этом свыше 100 наименований горных пород, и относится к крупнейшим горнодобывающим отраслям экономики России. Минерально-сырьевая база промышленности стройматериалов насчитывает более 7 тыс. зарегистрированных месторождений общераспространенных полезных ископаемых.

В процессе реализации федеральной и региональных программ структурной перестройки в промышленности строительных материалов осуществляются работы по перепрофилированию

⁶⁶ <http://inec.ru/documents/stroymaterial-rus.pdf>

действующих производств на выпуск новых высококачественных видов продукции, пользующихся спросом на рынке строительных материалов. Созданы новые производства по выпуску современных

эффективных строительных материалов: облицовочного и многопустотного кирпича и керамических

камней; изделий из ячеистого бетона. Организовано производство многих видов строительных материалов, которые раньше не выпускались или выпускались в незначительных объемах, в том числе: теплоизоляционных изделий из стекловолокна, различных кровельных и гидроизоляционных

материалов, широкого ассортимента отделочных материалов из гипса, теплоотражающего и тепло берегающего стекла, многих видов инженерного оборудования и другой продукции.

Создана серия

предприятий по производству изделий для малоэтажного строительства.

Приоритетным направлением в структурной перестройке отрасли стала организация производства высокоэффективных теплоизоляционных материалов на основе стекловолокна и минеральной ваты. Растет применение теплоизоляционных материалов на основе пенопластов.

В цементной промышленности главное внимание уделяется совершенствованию технологии производства, реконструкции и развитию упаковочных отделений, что позволило существенно вырастить мощности по выпуску тарированного цемента. В керамической промышленности и промышленности стеновых материалов получил развитие выпуск лицевого кирпича, эффективных

блоков из ячеистых бетонов, черепицы, крупногабаритной керамической плитки, расширен ассортимент санитарно-керамических изделий.

В промышленности полимерных материалов продолжается процесс наращивания мощностей по производству высококачественного линолеума и пластмассовых труб.

В связи с сокращением спроса на крупнопанельное домостроение и увеличением объемов индивидуального жилищного строительства, продолжается процесс развития монолитного и сборно-

монолитного домостроения, наращивания выпуска эффективных мелкоштучных стеновых материалов, сборных железобетонных конструкций и деталей для малоэтажного строительства.

Реструктуризации отрасли способствовали принятые во многих регионах РФ законодательные акты по налоговому стимулированию производственной и инвестиционной деятельности промышленности, отработке механизмов долгосрочного кредитования, привлечению средств местных и зарубежных инвесторов и стратегических партнеров, созданию цивилизованного рынка строительных материалов.

В процессе реформирования экономики наибольшая реализация рыночных принципов произошла в инвестиционной сфере. Переход предприятий преимущественно на внебюджетные источники финансирования инвестиционных проектов (собственные и заемные средства) позволил в последние годы заметно обновить ассортимент по массовым видам строительных материалов и дифференцировать его по различным ценовым группам потребления.

Особенности промышленности стройматериалов

Сезонность

Производство стройматериалов подвержено сезонности. С окончанием зимы традиционно возрастает активность на стройплощадках, что стимулирует выпуск производителей строительных материалов.

Конкуренция

Особенностью современного российского строительного рынка является острая конкуренция.

Причем конкуренты используют не только традиционные инструменты - качество продукции и цены.

Принципиально новые методы борьбы все шире применяются на одном из самых динамичных сегментов отрасли - рынке сухих строительных смесей. Смеси становятся все более популярными, поскольку помогают строителям экономить массу времени на приготовлении всевозможных растворов, шпатлевки, штукатурки. Качество приготовленных в производственных условиях смесей гораздо выше, чем на строительной площадке. Подскочивший спрос вызвал настоящий бум смесей.

Новые предприятия используют наиболее агрессивные методы проникновения на рынок, приобретают самое современное высокопроизводительное оборудование, что позволяет предельно

снизить издержки. Кроме того, они не боятся поставлять продукцию торговым организациям без предоплаты, с рассрочкой платежа и с большими скидками. По существу, производители кредитуют

сбытовую сеть, а текущие расходы относят на счет заемных средств. В своем большинстве российские предприятия, которые в лучшем случае могут предоставить небольшую скидку или отсрочку платежа, не готовы конкурировать с этими предприятиями.

Формирование цен на жилье

Стоимость стройматериалов составляет до 70% от цены готового дома. К основным группам строительных материалов, которые используются в возведении жилья, относятся: цемент, металлопрокат, щебень и песок, столярные материалы, а также электрооборудование. При производстве железобетонных изделий до 70% расходов приходится на бетон, арматуру и щебень.

Потребительские предпочтения и формирование цены на продукцию

Инфраструктура рынка строительных материалов и изделий диктует предприятиям-изготовителям уровень цен на их продукцию и условия сбыта. Цены на отечественную продукцию постоянно растут, приближаясь к мировым, что является следствием высоких удельных расходов и затрат при ее производстве, особенно на топливно-энергетические ресурсы. Соотношение между ценами производства и потребления в среднем по России равняется двум, что обусловлено транспортными, снабженческо-сбытовыми, налоговыми и прочими начислениями. При этом по отдельным регионам цены потребления различаются значительно. Удельный вес транспортных расходов в цене потребления составляет в среднем около 10%, а при поставке на значительные расстояния — около 50%.

В результате прибыль производителя сведена к минимуму, а основная часть прибавочной стоимости реализуется в сфере обращения, что снижает рентабельность производства и значительно повышает цену потребления против цены предложения.

Различные маркетинговые исследования рынка строительных материалов выявили три группы потребителей, которые различаются по мотивации покупок, и, следовательно, отдают предпочтения

разным торговым точкам. Первая группа (около 60% от общего числа) начинает ремонт с составления приблизительной сметы. Выбирая торгового оператора, они, как правило, исходят из своих финансовых возможностей. Наиболее обеспеченные прислушиваются к советам специалистов, покупатели с невысоким доходом самостоятельно объезжают близлежащие торговые точки (крупные торговые центры и строительные рынки).

Для второй группы потребителей (20%) деньги не являются главным определяющим моментом. Они нанимают дизайнеров или архитекторов, которые составляют точную смету исходя из пожеланий заказчиков, черпающих информацию об интерьере в специализированных журналах.

Главное для этой группы - качество и престиж, поэтому все необходимые товары они приобретают в дорогих специализированных магазинах.

Третья группа - спонтанные потребители (20%). Просчитать их пристрастия в отношении торговых операторов довольно сложно. Они покупают необходимые товары как в дорогих супермаркетах, так и в случайных полуподвальных магазинчиках.

Ситуация на рынке бывших в употреблении строительных материалов на дату оценки

Как показал анализ рынка имеется большой спрос на бывшие в употреблении строительные материалы. Потому что не у всех есть много денег на строительство, многие хотят сэкономить.

Бывший в употреблении строительный материал продают и покупают, источники информации : информационные интернет доски о покупке и продаже: <https://www.avito.ru/>;

<https://www.olx.ua/>, <http://nn.pulscen.ru/> и т.п.

Анализ рынка бывших в употреблении строительных материалов рассмотрим на примере бу кирпича.

Цена на бу кирпич будет значительно ниже от нового материала, но при его применении можно и многое потерять, например в качестве постройки. Но есть определенные участки, где совершенно безразлично, будет это новый или б/у материал. Вероятность вторичного применения кирпича зависит от его качества, или, точнее сказать, от его начальной цели. Изготавливается большое количество разнообразного кирпича: обыкновенный укладочный и полый, отделочный с высокой гидростойкостью, невоспламеняемый для укладки каминов и печей.

Недостатком повторного применения кирпича считается потребность в кропотливом отборе и расчете нагрузки. Отличным выходом является использование такого кирпича там, где нагрузка невелика и особенной надежности от кирпича не требуется. К тому же такой подход позволяет избежать вероятные ошибки.

Он прекрасно подойдет для заливки фундамента. Но правда нельзя здесь применять боя силикатного кирпича, так же не следует применять для заливки боя и огнеупорного материала. Для различных заливок можно использовать б/у керамического кирпича. Так же половинки и три четверти подойдет для кладки каминов и установки печей.

Б/у кирпич можно применить для: постройки внутренних перегородок, каких-либо хозяйственных строений, беседок, оснований под ограждения, канализационных колодцев.

Кроме всего прочего, повторное применение кирпича приобрело и особое социальное значение. Использование б/у материала позволило огромному количеству сограждан обзавестись личным жильем или иными постройками. Помимо того, что таким образом многие снижают расходы денежных средств на строительство, огромное количество фирм экономит на утилизации, что способствует меньшему загрязнению экологии.

10.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ⁶⁷

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

⁶⁷ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11г

недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельный участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Неактивный рынок

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

Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, Оценщик провел анализ рынка и установил объемы спроса и предложения, в ходе анализа рынка выявлен тот факт, что предложения по продаже зданий и по аренде зданий в Нижегородской области велико, **рынок объектов оценки: нежилых зданий 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 недвижимости⁶⁸.

⁶⁸ Справочник Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г., таблица 132.1, таблица 132.2 стр.233

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

Таблица 132.1

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

Таблица 132.2


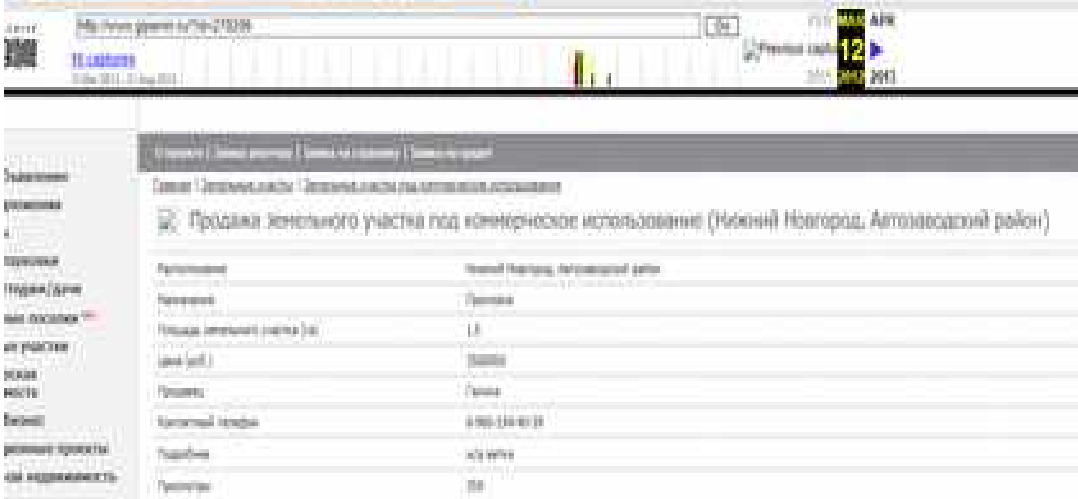

Тип недвижимости	Состояние рынка			Источник
	рынок покупателя	равновесный рынок	рынок продавца	
Недвижимость (за исключением типовых квартир и объектов стоимостью более 10 млн. \$)	6 мес.	3 мес.	1 мес.	Генеральный директор ООО "Адвус-Нева" Фаттахов М.Д./Определение типичного срока экспозиции при расчете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

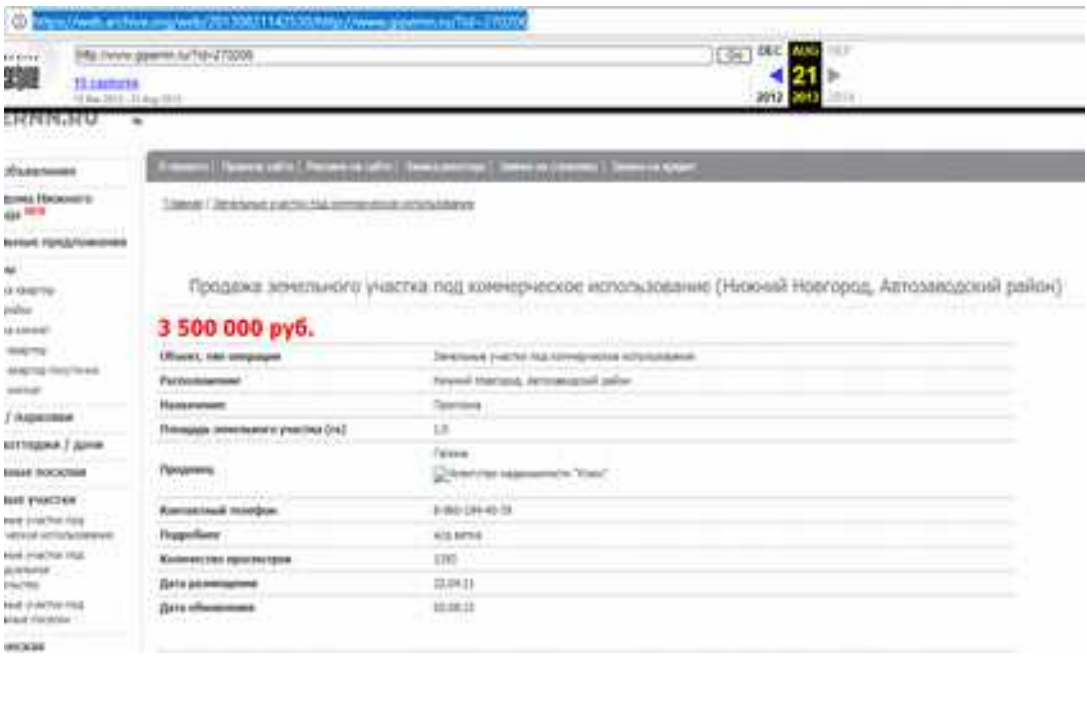
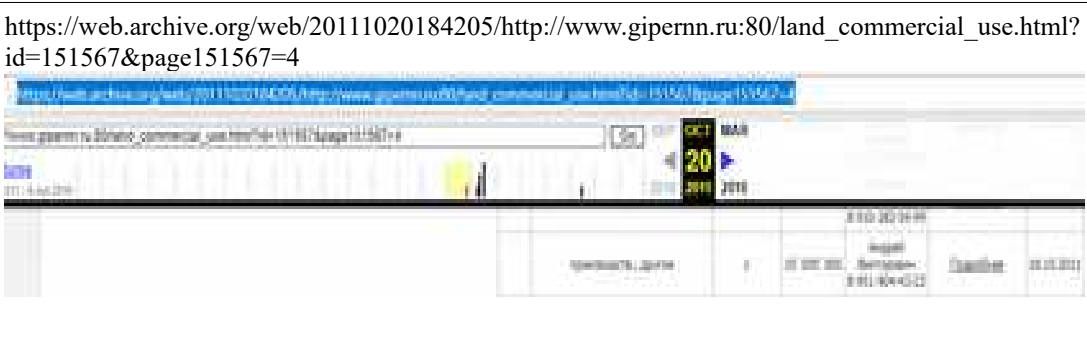
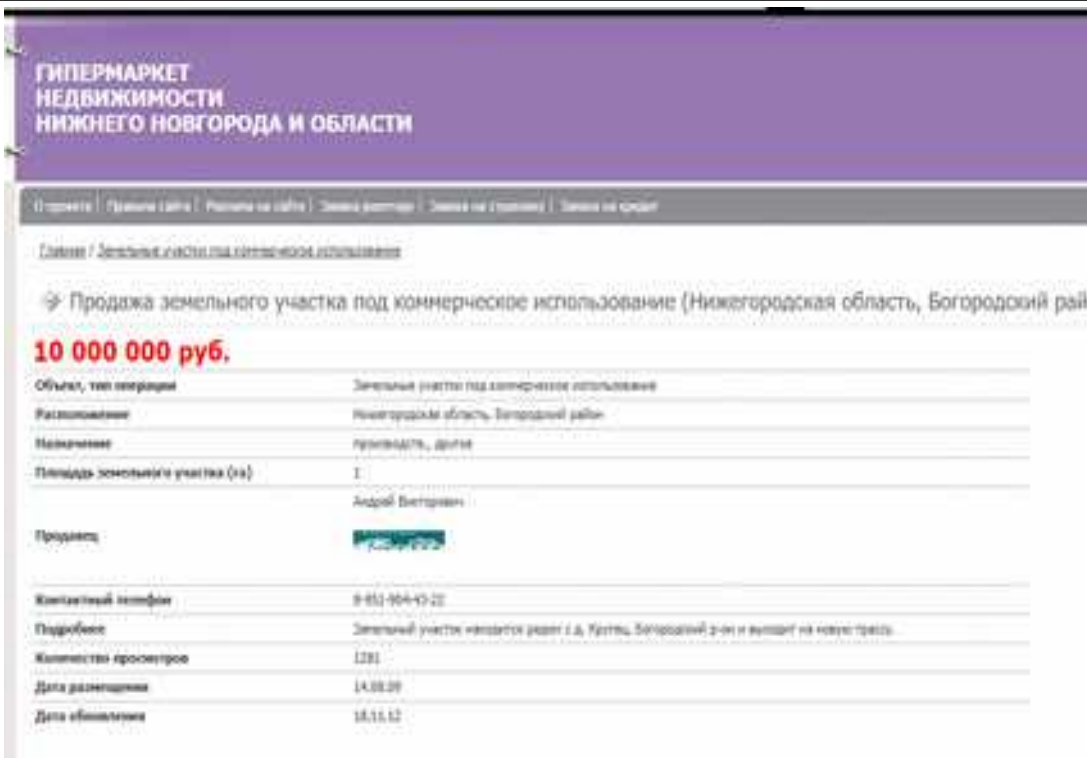
Рисунок 27




Срок экспозиции земельного участка

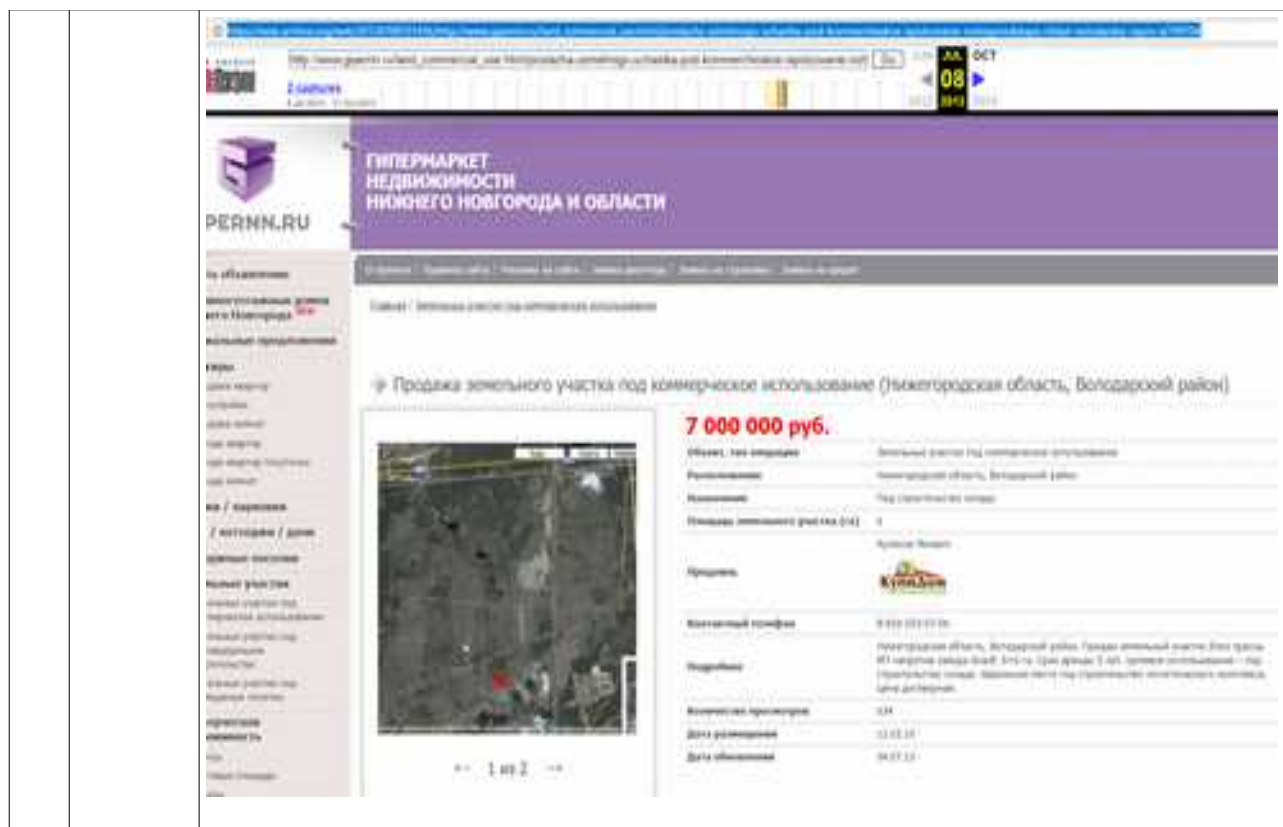
Сроки экспозиции земельных участков на рынке недвижимости зависят от категории, целевого назначения, локального местоположения, наличия коммуникаций, транспортной доступности. Оценщик провел анализ изменения величин предложений на земельные участки под коммерческое использование (под индустриальную застройку)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

Таблица 29

№	Дата объявления	Источник информации														
1	сентябрь 2011г.	<p>https://web.archive.org/web/20110902124119/http://www.gipernn.ru:80/land_commercial_use.html</p> 														
	март 2012г.	<p>https://web.archive.org/web/20120312112305/http://www.gipernn.ru/?id=270206</p>  <p>Продажа земельного участка под коммерческое использование (Нижний Новгород, Автозаводский район)</p> <table border="1" data-bbox="491 1093 1430 1330"> <tr> <td>Адрес</td> <td>Нижний Новгород, Автозаводский район</td> </tr> <tr> <td>Категория</td> <td>Продажа</td> </tr> <tr> <td>Площадь земельного участка (кв. м)</td> <td>1,8</td> </tr> <tr> <td>Цена (руб.)</td> <td>1 300 000</td> </tr> <tr> <td>Почтовый адрес</td> <td>603000, Нижегородская область, Автозаводский район, ул. Мухоморова, д. 10</td> </tr> <tr> <td>Площадь</td> <td>1,8 кв. метра</td> </tr> <tr> <td>Площадь</td> <td>1,8</td> </tr> </table>	Адрес	Нижний Новгород, Автозаводский район	Категория	Продажа	Площадь земельного участка (кв. м)	1,8	Цена (руб.)	1 300 000	Почтовый адрес	603000, Нижегородская область, Автозаводский район, ул. Мухоморова, д. 10	Площадь	1,8 кв. метра	Площадь	1,8
Адрес	Нижний Новгород, Автозаводский район															
Категория	Продажа															
Площадь земельного участка (кв. м)	1,8															
Цена (руб.)	1 300 000															
Почтовый адрес	603000, Нижегородская область, Автозаводский район, ул. Мухоморова, д. 10															
Площадь	1,8 кв. метра															
Площадь	1,8															
	август 2013г.	<p>https://web.archive.org/web/20130828104010/http://www.gipernn.ru/land_commercial_use.html</p>  <p>https://web.archive.org/web/20130821142530/http://www.gipernn.ru/?id=270206</p>														

		 <p>Продажа земельного участка под коммерческое использование (Нижний Новгород, Автозаводский район)</p> <p>3 500 000 руб.</p> <table border="1"> <tr> <td>Объект, тип операции</td> <td>Земельный участок под коммерческое использование</td> </tr> <tr> <td>Расположение</td> <td>Нижний Новгород, Автозаводский район</td> </tr> <tr> <td>Назначение</td> <td>Промышлен</td> </tr> <tr> <td>Площадь земельного участка (кв.)</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Продавец</td> <td>Галина [Скрыть контактную информацию]</td> </tr> <tr> <td>Контактный телефон</td> <td>8-800-204-40-12</td> </tr> <tr> <td>Подробнее</td> <td>402 фото</td> </tr> <tr> <td>Количество просмотров</td> <td>1280</td> </tr> <tr> <td>Дата размещения</td> <td>22.04.11</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления</td> <td>03.08.11</td> </tr> </table>	Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование	Расположение	Нижний Новгород, Автозаводский район	Назначение	Промышлен	Площадь земельного участка (кв.)	1,0	Продавец	Галина [Скрыть контактную информацию]	Контактный телефон	8-800-204-40-12	Подробнее	402 фото	Количество просмотров	1280	Дата размещения	22.04.11	Дата обновления	03.08.11
Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование																					
Расположение	Нижний Новгород, Автозаводский район																					
Назначение	Промышлен																					
Площадь земельного участка (кв.)	1,0																					
Продавец	Галина [Скрыть контактную информацию]																					
Контактный телефон	8-800-204-40-12																					
Подробнее	402 фото																					
Количество просмотров	1280																					
Дата размещения	22.04.11																					
Дата обновления	03.08.11																					
<p>2</p> <p>октябрь 2011г.</p>	<p>https://web.archive.org/web/20111020184205/http://www.gipernn.ru:80/land_commercial_use.html?id=151567&page151567=4</p>	 <p>Продажа земельного участка под коммерческое использование (Нижегородская область, Богородский район)</p> <p>10 000 000 руб.</p> <table border="1"> <tr> <td>Объект, тип операции</td> <td>Земельный участок под коммерческое использование</td> </tr> <tr> <td>Расположение</td> <td>Нижегородская область, Богородский район</td> </tr> <tr> <td>Назначение</td> <td>Промышлен, другие</td> </tr> <tr> <td>Площадь земельного участка (кв.)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Продавец</td> <td>Андрей Ветрован</td> </tr> <tr> <td>Контактный телефон</td> <td>8-800-204-40-12</td> </tr> <tr> <td>Подробнее</td> <td>Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородский район и выходит на новую трассу.</td> </tr> <tr> <td>Количество просмотров</td> <td>1281</td> </tr> <tr> <td>Дата размещения</td> <td>14.03.09</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления</td> <td>18.11.12</td> </tr> </table>	Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование	Расположение	Нижегородская область, Богородский район	Назначение	Промышлен, другие	Площадь земельного участка (кв.)	1	Продавец	Андрей Ветрован	Контактный телефон	8-800-204-40-12	Подробнее	Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородский район и выходит на новую трассу.	Количество просмотров	1281	Дата размещения	14.03.09	Дата обновления	18.11.12
Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование																					
Расположение	Нижегородская область, Богородский район																					
Назначение	Промышлен, другие																					
Площадь земельного участка (кв.)	1																					
Продавец	Андрей Ветрован																					
Контактный телефон	8-800-204-40-12																					
Подробнее	Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородский район и выходит на новую трассу.																					
Количество просмотров	1281																					
Дата размещения	14.03.09																					
Дата обновления	18.11.12																					
<p>ноябрь 2012г.</p>		 <p>Продажа земельного участка под коммерческое использование (Нижегородская область, Богородский район)</p> <p>10 000 000 руб.</p> <table border="1"> <tr> <td>Объект, тип операции</td> <td>Земельный участок под коммерческое использование</td> </tr> <tr> <td>Расположение</td> <td>Нижегородская область, Богородский район</td> </tr> <tr> <td>Назначение</td> <td>Промышлен, другие</td> </tr> <tr> <td>Площадь земельного участка (кв.)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Продавец</td> <td>Андрей Ветрован</td> </tr> <tr> <td>Контактный телефон</td> <td>8-800-204-40-12</td> </tr> <tr> <td>Подробнее</td> <td>Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородский район и выходит на новую трассу.</td> </tr> <tr> <td>Количество просмотров</td> <td>1281</td> </tr> <tr> <td>Дата размещения</td> <td>14.03.09</td> </tr> <tr> <td>Дата обновления</td> <td>18.11.12</td> </tr> </table>	Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование	Расположение	Нижегородская область, Богородский район	Назначение	Промышлен, другие	Площадь земельного участка (кв.)	1	Продавец	Андрей Ветрован	Контактный телефон	8-800-204-40-12	Подробнее	Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородский район и выходит на новую трассу.	Количество просмотров	1281	Дата размещения	14.03.09	Дата обновления	18.11.12
Объект, тип операции	Земельный участок под коммерческое использование																					
Расположение	Нижегородская область, Богородский район																					
Назначение	Промышлен, другие																					
Площадь земельного участка (кв.)	1																					
Продавец	Андрей Ветрован																					
Контактный телефон	8-800-204-40-12																					
Подробнее	Земельный участок находится рядом с д. Курты, Богородский район и выходит на новую трассу.																					
Количество просмотров	1281																					
Дата размещения	14.03.09																					
Дата обновления	18.11.12																					

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



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

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

Понятие о ликвидности имущества⁶⁹.

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.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Иными основными факторами, влияющими на ликвидность на примере объекта

⁶⁹ 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

недвижимости, являются:

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

Таблица 30

Объект оценки	Степень ликвидности ⁷⁰	Срок экспозиции ⁷¹
Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	Ниже средней	3
Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	Ниже средней	5
Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	Ниже средней	3
Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	Ниже средней	3

3) Ставки доходности рынка

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

Таблица 31 Ставки капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости и складской недвижимости

Значение ставки капитализации	Источник информации
Ставки капитализации в сегменте офисной недвижимости достигли 10,5%, в торговой недвижимости - 10,0-11,0%, в складской недвижимости 12,0-13,0%.	http://www.knightfrank.ru/news/
Ставки капитализации для московской премиальной недвижимости остаются: на уровне 10% для торгового и офисного сегментов, и 12,5% для складского, в Санкт-Петербурге это 11,5 и 11,25% для офисных и торговых центров соответственно и 13,5% для складских комплексов.	http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/09/19/657574-kakuyu-vedvizhimot-vibirayut-investori-krizis
Ставки капитализации составили: офисные здания – 10,50%, торговые центры – 11,00%, складские объекты – 12,75%.	http://zdanie.info/2393/2467/news/7305

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

⁷⁰ 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

⁷¹ Справочник Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г., таблица 132.1, стр.233

4) Ценообразующие факторы**Ценообразующие факторы**

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 32: Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения⁷²

№	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
15	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,04

⁷² 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

В таблицах/ на рисунках ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁷³.

Местоположение

Статус населенного пункта

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

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

Классификация типовых территориальных зон

Таблица 9

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

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

Рисунок 28

⁷³ Источник информации: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.



Рисунок 29
Местонахождение в пределах города

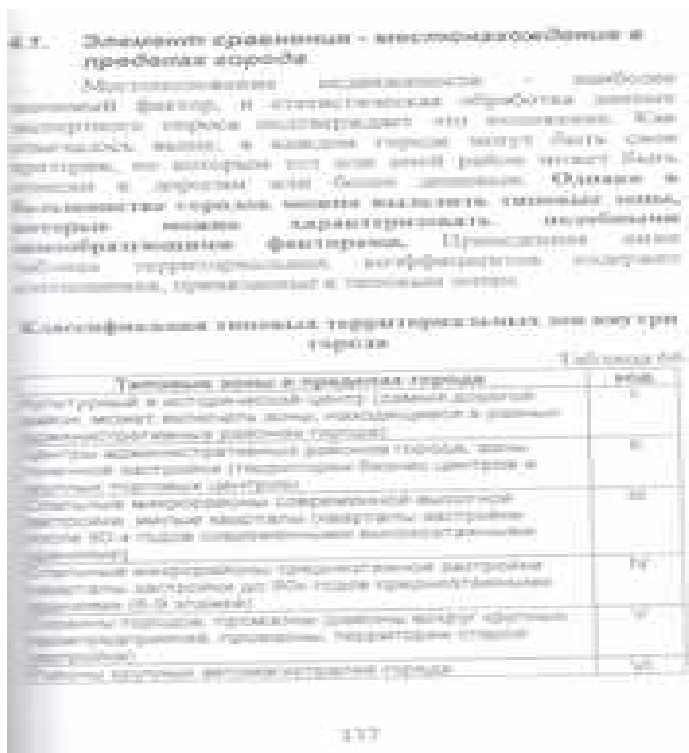


Рисунок 30

Матрицы коэффициентов

Таблица 69

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

Таблица 70

арендные ставки	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,15	1,25	1,35	1,64	1,35
II	0,87	1,00	1,09	1,18	1,43	1,18
III	0,80	0,92	1,00	1,08	1,31	1,08
IV	0,74	0,85	0,93	1,00	1,21	1,00
V	0,61	0,70	0,76	0,82	1,00	0,82
VI	0,74	0,85	0,93	1,00	1,21	1,00

Рисунок 31

Расположение относительно красной линии

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

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

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Рисунок 32

Общая площадь (фактор масштаба)

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,48
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,38
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,25
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,18
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,13
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
	>2000	0,68	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 104

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,68	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,68

Рисунок 33

Этаж (для встроенных помещений)

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

Объект-аналог		Аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект-аналог	подвал	1	0,88	0,73	0,65
	цоколь	1,12	1	0,82	0,65
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,85	1

Таблица 130

Объект-аналог		Аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект-аналог	подвал	1	0,88	0,73	0,65
	цоколь	1,12	1	0,82	0,65
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,85	1

Рисунок 34

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

Физическое состояние объектов недвижимости определялось на основании шкалы экспертных оценок для определения величины физического износа (см. Таблицу ниже). Физический износ объекта оценки определялся в рамках п.9.2.4 Сведения о физических свойствах объекта оценки настоящего отчета об оценке.

Таблица 33 Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа⁷⁴

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

⁷⁴ Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

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

Наличие отдельного входа

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

Таблица 123

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

Рисунок 35

Состояние отделки

Матрицы коэффициентов

Таблица 1.47

цены офисно-торговых объектов		индекс			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект цены	без отделки	1	0,55	0,75	0,8
	требует косметического ремонта	1,06	1	0,85	0,9
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,8
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 1.48

арендные ставки офисно-торговых объектов		индекс			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект ставки	без отделки	1	0,81	0,77	0,8
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,9
	среднее состояние	1,20	1,18	1	0,8
	отделка "люкс"	1,58	1,43	1,22	1

Рисунок 36

Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)

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

Таблица 89

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 90

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

Рисунок 37

Близость к остановкам общественного транспорта

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

Таблица 85.

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

167

Рисунок 38

Возможность парковки (для объектов в городах)

Матрицы коэффициентов

Таблица 98

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

Рисунок 39

Материал стен

Матрицы коэффициентов

Таблица 117

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

Таблица 118

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

Рисунок 40

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)

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

Таблица 109

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

Рисунок 41

Отношение арендопригодной к общей площади⁷⁵

Таблица 34

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	

⁷⁵ 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 объекту⁷⁶**МЕТОДИКА РАСЧЕТА НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНОЙ ДОЛИ ЗЕМЛИ В РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где

Ξ — этажность здания, в котором расположено помещение;

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

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

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

$$S_z / S_{\text{об.}} = 5.$$

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

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 35: Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка⁷⁷

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

⁷⁶ <http://inform-ocenka.ru/wp-content/uploads/2016/03/22.pdf>; Вопросы оценки №2 2003 г.

⁷⁷ 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 ПЦФКО⁷⁸.

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокорезными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI

Рисунок 42

⁷⁸ 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	
объект оценки	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 43

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 близлежащей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Рисунок 44

Таблица 17

офисно-торговая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,27	1,39	1,64	1,92
	II	0,79	1,00	1,10	1,30	1,52
	III	0,72	0,91	1,00	1,15	1,38
	IV	0,61	0,77	0,85	1,00	1,17
	V	0,52	0,66	0,72	0,85	1,00

Рисунок 45

-Масштаб земельного участка.

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁷⁹.

Таблица 122

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	0,80	0,88	0,96	1,00

Рисунок 46

- 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 ПЦФКО⁸⁰.

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 47

⁷⁹ 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

⁸⁰ 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 ПЦФКО⁸¹.

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	1,15	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 48

-Расположение относительно красной линии

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁸².

Таблица 7-			
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 49

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

⁸¹ 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

⁸² 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

Во всех сегментах недвижимости владельцы предлагают скидки на торг. По данным ЗАО ПЦФКО размер скидки на торг при продаже земельных участков составляет⁸³:

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 194

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

Рисунок 50

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 195

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

Рисунок 51

⁸³ 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

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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,0%	12,8%	14,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	10,7%	10,4%	11,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг
Таблица 213

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

Рисунок 52

10.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА⁸⁴

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

- диапазон цен на объекты недвижимости: нежилые здания торгово-офисного назначения, расположенные в г.Дзержинск Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет от 15756 до 38816 руб./кв.м., среднее значение принимает, равное 21648 руб./кв.м. (с учетом стоимости прав на земельный участок, без учета скидки на торг).
- диапазон цен составляет: от 35 руб. / кв.м. до 875 руб. / кв.м., средневзвешенное значение - 406 руб. / кв.м.
- основным ценообразующим фактором рассматриваемого сегмента рынка является местоположение.
- коммерческая привлекательность местоположения объектов оценки оценивается как средняя.

11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов) к оценке⁸⁵

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов⁸⁶

Расчетные методы для оценки объектов недвижимости: Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38; Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38; Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38; Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38

⁸⁴ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11д

⁸⁵ Федеральный стандарт оценки №3 п.8и: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299)

⁸⁶ ФСО №3 от 20.05.2015г. №299 п.8и

Для оценки недвижимости, Оценщик использовал следующие подходы:

Сравнительный подход использовался для объекта оценки: **Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38**

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

Метод сравнения продаж.

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

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

Отказ от применения доходного подхода при оценке объектов оценки

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 рассматриваемых объектов оценки.

Отказ от применения сравнительного подхода для объектов оценки: Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38; Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38; Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38

Согласно ФСО №1 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297): сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При оценке объекта оценки сравнительным подходом Оценщиком были выявлены факторы, которые не позволили применить сравнительный подход к объекту оценки, а именно: Оценщик не располагает достаточной и достоверной информацией по продаже объектов,

сопоставимых по своему целевому назначению с рассматриваемым (цены сделок и предложений отсутствуют).

Таким образом, Оценщик решил отказаться от использования сравнительного подхода при оценке стоимости рассматриваемых объектов оценки.

12. Расчет рыночной стоимости объектов оценки

12.1. Затратный подход

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

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

Базовая формула затратного подхода:

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

где:

$C_{он}$ – стоимость объекта недвижимости;

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

$ВЗВ$ – величина затрат на воспроизводство улучшений;

$ВЗЗ$ – величина затрат на замещение улучшений;

$И$ – износ объекта оценки.

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

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

Частный случай для зданий, сооружений под разбор: базовая формула затратного подхода будет иметь вид:

$$C_0 = VЗВ \times H \text{ в.м. или } C = ВЗЗ \times H \text{ в.м.,}$$

где:

H в.м.- норма выхода материалов, получаемая от разборки сооружения, здания (в % от восстановительной стоимости зданий (сооружений)).

Норма выхода материалов, получаемая от разборки сооружений при их разборе, определяется по СН 436-72 (Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 года).

В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно-разгрузочные работы и хранение.

1) определение величины затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения здания (сооружения) и расчет износа (расчет износа производится для определения третьего индекса шифра, который обозначает категорию износа здания (сооружения) по СН 436-72 (Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 года);

2) определение нормы выхода материала (H в.м, в % от величины затрат на воспроизводство (замещение) зданий) (СН 436-72 Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе);

3) расчет итоговой стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

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

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

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

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

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

Методика расчета по ним представляет собой определение стоимости объекта на основе укрупненного показателя стоимости измерителя (m^2 или m^3) в ценах 1969 года.

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

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

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

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

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

$C_{\text{тек}}$ – в данном отчете используются индексы цен указанные в документе: Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 марта 2018 г. № КЦ/2018-03ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на март 2018 года»

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

$$ВЗЗ (04.2018) = C1(1969) * So * I(1969 \rightarrow 1984) * I(1984 \rightarrow 1991) * I(1991 \rightarrow 04.2018) * 1,18 * C_{\text{застройщика}}$$

где:

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

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

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

I(1984→1991) – индекс пересчета цен 1984 года в цены 1991 года, указан в справочнике: Индексы цен в строительстве. Региональный информационный бюллетень №3 (107) 3 квартал 2017 г., г. Нижний Новгород

I(1991→04.2018) – индекс пересчета цен 1991 года в цены 2018 года, указан в справочнике: Индексы цен в строительстве. Региональный информационный бюллетень №3 (107) 3 квартал 2017 г., г. Нижний Новгород

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

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

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

1,18 – коэффициент, учитывающий НДС.

$C_{\text{застройщика}}$ – прибыль застройщика (предпринимателя).

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

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

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

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

Прибыль предпринимателя может варьироваться в значительных пределах (источником информации служат статьи и пособия опубликованные в свободном доступе в сети интернет и в печатных изданиях). Например, в одном из примеров расчета прибыли предпринимателя в пособии⁸⁷, она принималась равной 30%. В примерах, помещенных в книге Е.И. Тарасевича⁸⁸, прибыль инвестора равна 15% - 20%. Имеется статистическая информация о прибыли предпринимателя в источнике: 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. Значение прибыли предпринимателя принимается равным 10,0% или коэф. 1,10⁸⁹

⁸⁷ Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.

⁸⁸ Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000.

⁸⁹ Источник информации: 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., таблица 51, стр.95

Описание объекта аналога

Таблица 36 Описание аналогичного здания принятого за прототип рассматриваемого объекта недвижимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Описание подобранного объекта аналога	Источник информации
Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	<p>УЧЕБНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОРПУСА ПРИ ТЕХНИКУМАХ ОДНОЭТАЖНЫЕ</p> <p>Характеристика зданий</p> <p>Фундаменты бутобетонные, стены кирпичные, перекрытия железобетонные, полы торцовые, мозаичные, метлахские, дощатые, кровли железная и асбестоцементная.</p> <p>Центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение.</p> <p>Группа капитальности I.</p>	УПВС Сборник № 32. Здания учебных заведений и детских садов. ОТДЕЛ III. Высшие учебные заведения и техникумы, таблица 31
Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	<p>РЕМЕСЛЕННЫЕ УЧИЛИЩА ДВУХ- И ТРЕХ-ЧЕТЫРЕХЭТАЖНЫЕ</p> <p>Характеристика зданий</p> <p>Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные, перекрытия деревянные и железобетонные. Кровли железные, асбестоцементные, черепичные. Полы дощатые и паркетные.</p> <p>Водопровод, канализация, центральное отопление и вентиляция, электроосвещение.</p> <p>Группа капитальности II.</p>	Сборник № 32. Здания учебных заведений и детских садов. ОТДЕЛ II. Профессионально-технические и ремесленные училища, таблица 14
Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	<p>УЧЕБНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОРПУСА ПРИ ТЕХНИКУМАХ ОДНОЭТАЖНЫЕ</p> <p>Характеристика зданий</p>	УПВС Сборник № 32. Здания учебных заведений и детских садов. ОТДЕЛ III. Высшие

	<p>Фундаменты бутобетонные, стены кирпичные, перекрытия железобетонные, полы торцовые, мозаичные, метлахские, дощатые, кровли железная и асбестоцементная.</p> <p>Центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение.</p> <p>Группа капитальности I.</p>	учебные заведения и техникумы, таблица 31
<p>Нежилое здание , общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38</p>	<p>УЧЕБНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ КОРПУСА ПРИ ТЕХНИКУМАХ ОДНОЭТАЖНЫЕ</p> <p>Характеристика зданий</p> <p>Фундаменты бутобетонные, стены кирпичные, перекрытия железобетонные, полы торцовые, мозаичные, метлахские, дощатые, кровли железная и асбестоцементная.</p> <p>Центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение.</p> <p>Группа капитальности I.</p>	<p>УПВС Сборник № 32. Здания учебных заведений и детских садов. ОТДЕЛ III. Высшие учебные заведения и техникумы, таблица 31</p>

Таблица 37: Расчет величины затрат на замещение объекта оценки

Объект недвижимости, права на который оцениваются	So, .куб.м.	С1 (1969), руб. (Восстановительная стоимость 1 м3 здания в руб.)	I(1969→1984) Отраслевой Территориальный (1,18 x 1,04)	I(1984→1991)	I(1991→04.2018)	Коэффициент учета НДС	Прибыль застройщика	ВЗЗ (04.2018), руб. с НДС
Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	1244	25,5	1,23	1,6	79,1	1,18	1,10	6409687,12

Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	10049	22,4	1,23	1,6	79,1	1,18	1,10	45482793,91
Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	829	25,5	1,23	1,6	79,1	1,18	1,10	4271407,26
Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	875	25,5	1,23	1,6	79,1	1,18	1,10	4508421,41

Расчет износа имущества

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ИЗНОСА ИМУЩЕСТВА

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

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

Теория оценки недвижимости выделяет три основных метода расчета износа:

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

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

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

2. *Метод срока службы* базируется на требовании инвестора о 100% амортизации здания в течение срока его экономической службы, так как это обеспечивает полный возврат инвестированного капитала. В данном методе действительный возраст и срок экономической службы здания являются основными понятиями, которые использует оценщик. Процент общего износа определяется как отношение действительного возраста объекта к сроку его экономической службы. Сумма износа рассчитывается последующим умножением этого коэффициента износа на величину полной восстановительной стоимости.

Расчет износа методом срока жизни

При расчете износа методом эффективного возраста используются понятия: физическая жизнь здания, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни.

Рассмотрим периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели.

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

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

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

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с

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

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



Рисунок 53

Определение износа зданий методом срока жизни базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания.

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

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

где И – износ, %;

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

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

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

$$И = (\text{ХВ} : \text{ФЖ}) \cdot 100\%,$$

где И – износ, %;

ФЖ – типичный срок физической жизни.

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

$$О = СВ \cdot (И : 100),$$

где I – износ, %;

СВ – стоимость воспроизводства (стоимость замещения).

3. Метод разбивки

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



Рисунок 54

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

Физический износ имущества определяется следующими методами:

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

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

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

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

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

РАСЧЕТ ИЗНОСА

Физический износ :

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

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

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

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

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

i – номер элемента.

Таблица 38: Расчет физического износа (лит.Б)

Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 32. Здания учебных заведений и детских садов. ОТДЕЛ III. Высшие учебные заведения и техникумы, к таблице 31) ⁹⁰	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	8	80	6,4
Стены и перегородки	26	70	18,2
Перекрытия	17	80	13,6
Крыша	8	61	4,88
Полы	9	60	5,4
Проемы оконные	12	60	7,2
дверные			
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	6	80	4,8
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические работы	12	80	9,6
Прочие работы	2	40	0,8
Износ	100		70,88

⁹⁰ http://upvs.kwinto.ru/interp.php?link=_000634.htm

Таблица 39: Расчет физического износа (лит.А)

Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 32. Здания учебных заведений и детских садов. ОТДЕЛ II. Профессионально-технические и ремесленные училища, к таблице 14г)⁹¹	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	5	60	3
Стены и перегородки	28	60	16,8
Перекрытия	15	60	9
Крыша	4	80	3,2
Полы	11	80	8,8
Проемы оконные	14	80	11,2
дверные			
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	10	80	8
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические работы	11	80	8,8
Прочие работы	2	100	2
Износ	100		70,8

Таблица 40: Расчет физического износа (лит.Н)

Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 32. Здания учебных заведений и детских садов. ОТДЕЛ III. Высшие учебные заведения и техникумы, к таблице 31)⁹²	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	8	80	6,4
Стены и перегородки	26	70	18,2
Перекрытия	17	80	13,6
Крыша	8	80	6,4

⁹¹ http://upvs.kwinto.ru/interp.php?link=_000617.htm

⁹² http://upvs.kwinto.ru/interp.php?link=_000634.htm

Полы	9	60	5,4
Проемы оконные	12	60	7,2
дверные			
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	6	80	4,8
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические работы	12	80	9,6
Прочие работы	2	80	1,6
Износ	100		73,2

Таблица 41: Расчет физического износа (лит.В)

Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 32. Здания учебных заведений и детских садов. ОТДЕЛ III. Высшие учебные заведения и техникумы, к таблице 31)⁹³	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	8	80	6,4
Стены и перегородки	26	70	18,2
Перекрытия	17	80	13,6
Крыша	8	80	6,4
Полы	9	60	5,4
Проемы оконные	12	60	7,2
дверные			
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	6	80	4,8
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические работы	12	80	9,6
Прочие работы	2	80	1,6
Износ	100		73,2

Функциональный износ:

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

⁹³ http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000634.htm

Внешний износ:

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

Общий износ:

Общий износ можно определить по формуле:

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

Определение величины затрат на замещение улучшения с учетом совокупного износа

Таблица 42 Определение величины затрат на воспроизводство (замещение) улучшения с учетом совокупного износа

№ п/п	Объект недвижимости, права на который оцениваются	ВЗВ (ВЗЗ) (04.2018), руб. с НДС	$I_{\text{общ}} \%$	Величина затрат на замещение улучшения с учетом совокупного износа (04.2018) рублей с НДС
1	Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	6409687,12	70,88	1866500,89
2	Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	45482793,91	70,80	13280975,82
3	Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	4271407,26	73,20	1144737,14
4	Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	4508421,41	73,20	1208256,94

Определение нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе

Таблица 43: Определение нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Н в.м, в %⁹⁴	Шифр	Пояснения
Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	1,4	1-1-4	Первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2 - деревянные, 3 - стены смешанной конструкции; второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные; третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20%; 2 - от 21 до 40%; 3 - от 41 до 60%; 4 - от 61 до 80%; четвертый индекс шифра определяет объем здания.
Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	1,4	1-1-4	
Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	1,4	1-1-4	

⁹⁴ Источник информации: СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ 436-72. Примерные нормы выхода материалов (Н.в.м.), получаемых от разборки зданий при их сносе. РАЗРАБОТАНЫ Научно-исследовательским институтом экономики строительства Госстроя СССР с участием институтов Мосжилпроект Мосгорисполкома, Белкоммунпроект Министерства коммунального хозяйства Белорусской ССР и Южгипроиниисельстрой Минсельстроя СССР и предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов. ВНЕСЕНЫ Научно-исследовательским институтом экономики строительства Госстроя СССР. УТВЕРЖДЕНЫ Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 года.

Определение величины затрат на замещение улучшения с учетом совокупного износа и учетом нормы выхода материалов

Таблица 44: Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода

<i>Объект недвижимости, права на который оцениваются</i>	<i>Величина затрат на замещение улучшения с учетом совокупного износа (04.2018) рублей с НДС</i>	<i>Н в.м, в %</i>	<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках затратного подхода, руб. с НДС гр. 4 = гр. 2 x гр.3</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	1866500,89	1,4	26131,01
Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	1144737,14	1,4	16026,32
Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	1208256,94	1,4	16915,6

Расчет рыночной стоимости 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.

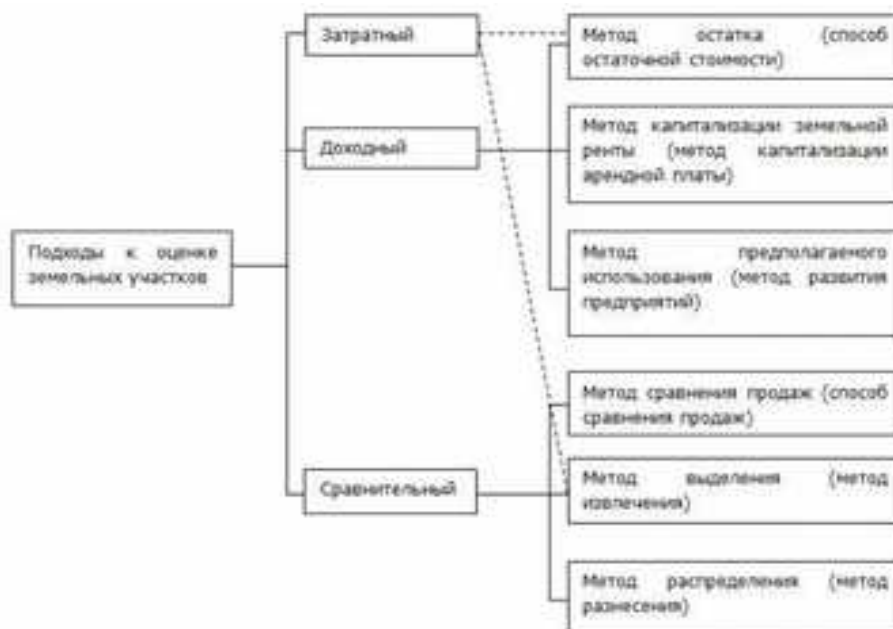


Рисунок 55: Методы оценки земельных участков

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

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений)	Применяется	Проведенный анализ показал, что на рынке имеется информация о ценах сделок (предложений) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. В связи с тем, что на рынке отсутствуют данные о продажах аналогичных объектов, данный метод не применим
Метод распределения	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: -наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); -наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Оценщик не выявил информацию (информация 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.
Вывод	<i>Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений)</i>	

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 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

вносятся 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 расчетов⁹⁵.

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

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

В 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».

⁹⁵ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

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 м² (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:

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

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

B_1, B_2, \dots, B_n — веса.

Внесение корректировок

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

Таблица 46: Описание подобранных объектов - аналогов

Параметр	Ед.изм	<u>Объект недвижимости, права на который оцениваются</u>	объект -аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3
Категория объекта		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения	рубли		6500000	22000000	7000000
Цена предложения	рубли/ м ²		270,83	338,46	875
Состав передаваемых прав на объект		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

<i>Условия продажи</i>			Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Условия предложения</i>			Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<i>Существующие обременения прав на объект</i>			Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены
<i>Дата предложения / продажи</i>		17 апреля 2018 год	апрель 2018 год	март 2018 год	апрель 2018 год
<i>Местоположение</i>		Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, д.38 внутри квартала	Нижегородская обл, Воротынский район красная линия вдоль трассы М-7	Нижегородская обл, Кстовский район, деревня Студенец красная линия вдоль трассы М-7	Нижегородская обл, г.Бор внутри квартала
<i>Описание объекта</i>		земельный участок кадастровый номер: 52:21:0000039:18, площадь земельного участка 11602 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации учебно-производственных зданий	Земельный участок под многофункциональное строительство	Земельный участок под многофункциональное строительство	Земельный участок под многофункциональное строительство
<i>Назначение (разрешенное использование)</i>		для эксплуатации учебно-производственных зданий	под строительство гостиницы, магазина, рынков, объектов складского назначения, автостанции, гаражей, автостоянки, автозаправочных станций	Коммерческое использование	Коммерческое использование

Подъездные пути, транспортная доступность		Транспортная доступность Удовлетворительная. 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.
Подведенные к участку коммуникации (инфраструктура) ⁹⁶		Теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация	На границе участка	На границе участка	Электроснабжение, газоснабжение
Площадь земельного участка	м ²	11602	24000	65000	8000
Рельеф, форма объекта		Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма
Источник информации		Документы предоставлены Заказчиком; копии документов хранятся в архиве Оценщика	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/vorotynskiy-rayonid2410968	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/studenec-derevnya-kstovskiy-rayon-id2102383	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/borskiy-rayonid2257522
Ссылка на источник информации		Документы предоставлены Заказчиком; копии документов хранятся в архиве Оценщика	Штурмина Светлана Валерьевна Адрес 8-915-953-19-16	т.89030551545	Соколова Светлана Александровна Модус 8-999-136-98-40 8-950-375-20-42

Таблица 47: Внесение корректировок

Элемент сравнения	Ед.изм.	Объект недвижимости, права на который оцениваются	объект -аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3
Цена предложения	рубли		6500000	22000000	7000000
Общая площадь	м ²	11602	24000	65000	8000

⁹⁶ Источник информации: информация по коммуникациям предоставлена продавцами земельного участка.

<i>Единица сравнения</i>	м ²	м ²	м ²	м ²	м ²
Цена за ед.площади	рубли/м ²		270,83	338,46	875
<i>(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)</i>					
Состав передаваемых прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	рубли/м ²		270,83	338,46	875
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	рубли/м ²		270,83	338,46	875
Условия продажи			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	рубли/м ²		270,83	338,46	875
Условия предложения			Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	коэф.		0,897	0,897	0,897
Скорректированная цена	рубли/м ²		242,94	303,6	784,88
Дата продажи (дата оценки)		17 апреля 2018 год	апрель 2018 год	март 2018 год	апрель 2018 год
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	рубли/м ²		242,94	303,6	784,88
Местоположение		Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, д.38 внутри квартала	Нижегородская обл, Воротынский район красная линия вдоль трассы М-7	Нижегородская обл, Кстовский район, деревня Студенец красная линия вдоль трассы М-7	Нижегородская обл, г.Бор внутри квартала
Корректировка	коэф.		1,520	1,000	1,000
Скорректированная цена	рубли/м ²		369,27	303,6	784,88
Корректировка на выход на красную линию		внутри квартала	красная линия	красная линия	внутри квартала
Корректировка	коэф.		0,78	0,78	1
Скорректированная цена	рубли/м ²		286,18	235,29	784,88
Физические характеристики					
Назначение		для эксплуатации учебно-производственных зданий	Коммерческое использование	Коммерческое использование	Коммерческое использование

Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	рубли/м ²		286,18	235,29	784,88
Подъездные пути, транспортная доступность		Транспортная доступность Удовлетворительная. 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 ²		286,18	235,29	784,88
Инженерные коммуникации (инфраструктура)		Теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация	На границе участка	На границе участка	Электроснабжение, газоснабжение
Корректировка	коэф.		1,350	1,350	0,990
Скорректированная цена	рубли/м ²		386,34	317,64	777,03
Площадь земельного участка	м ²	11602	24000	65000	8000
Корректировка	коэф.		1	1,09	0,9
Скорректированная цена	рубли/м ²		386,34	346,23	699,32
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 ²		386,34	346,23	699,32
Вес аналога*			0,31	0,31	0,38
Скорректированная стоимость	рубли/м ²		118,87	106,53	268,97
Скорректированная стоимость земельного участка, права на который оцениваются	рубли/м ²		494,38		
Площадь участка, права на который оцениваются (застроенная площадь)	м ²		11602		
Рыночная стоимость земельного участка	рубли		5735769,17		

* 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 формуле⁹⁷:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S₁ - сумма корректировок 1 –го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Таблица 48: 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_{т.кв.м.}) оцениваемого объекта определяется по формуле:

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

Ц_{п.откор.} -скорректированная цена соответствующего аналога;

K_n — вес соответствующего аналога;

n- номер аналога.

Внесение корректировок

Корректировка на состав передаваемых прав.

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

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

⁹⁷ Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе, Слепцов С.В.

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)⁹⁸.

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. Объекты-аналоги находятся в различных типовых зонах в пределах Нижегородской области, обладают разным окружением и разной инвестиционной привлекательностью.

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

Таблица 49: Классификация типовых зон⁹⁹

Типовые зоны в пределах области	Код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Таблица 50: Отношения цен объектов недвижимости в пределах области, заданные в матричном виде (**среднее значение**)¹⁰⁰

Под офисно торговую застройку						
цены		Код типовой зоны объекта аналога в пределах области				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,27	1,39	1,64	1,92
	II	0,79	1,00	1,10	1,3	1,52
	III	0,72	0,91	1,00	1,18	1,38
	IV	0,61	0,77	0,85	1,00	1,17
	V	0,52	0,66	0,72	0,85	1,00

⁹⁸ 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

⁹⁹ 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

¹⁰⁰ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.16, стр.66

Таблица 51: Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	объект-аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3
	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, д.38	Нижегородская обл, Воротынский район	Нижегородская обл, Кстовский район, деревня Студенец	Нижегородская обл, г.Бор
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах области	II	V	II	II
Корректировка в зависимости от типовой зоны, коэф.		1,52	1	1

Объект оценки расположен в г.Дзержинск Нижегородской области - населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра г.Н.Новгорода, объект-аналог №1 расположен в Воротынском районе, Оценщик относит данный объект к V типовой зоне; объекты-аналоги №2 и №3 расположены в ближайшей окрестности областного центра г.Н.Новгорода.

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 52

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, д.38 внутри квартала	Нижегородская обл, Воротынский район красная линия вдоль трассы М-7	Нижегородская обл, Кстовский район, деревня Студенец красная линия вдоль трассы М-7	Нижегородская обл, г.Бор внутри квартала
Корректировка, коэф. ¹⁰¹	0,78	0,78	1

Объект недвижимости, права на который оцениваются, расположен на улице Студенческая, д.38, данное местоположение не является красной линией в г.Дзержинск, улица со средним транспортным и пешеходным потоком, в объявлениях по продаже объектов-аналогов №1 и №2 отражена информация о расположении земельных участков относительно оживленной автотрассы М7, Оценщик считает данные объекты как расположенные на красной линии, по информации предоставленной продавцом объекта-аналога №3 (контактная информация указана в объявлении о продаже земельного участка)

¹⁰¹ 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

земельный участок расположен внутри квартала.

Корректировка на назначение

Объявление о продаже объекта-аналога №2 содержит информацию о том, что категория данного земельного участка - это земли промышленности, согласно классификации, приведенной в справочнике «Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таблица 5, стр. 45-46», к одному и тому же сегменту рынка земельных участков можно отнести и земли населенных пунктов, и земли промышленности. Основным критерием, отвечающим процессу ценообразования, является разрешенное использование (Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таблица 5, стр. 45-46). Исходя из вышесказанного, объект-аналог №2 и объект оценки относятся к одному сегменту рынка (рынок земельных участков под торгово-офисную застройку). В связи с этим, корректировка не применялась.

Корректировка на подъездные пути, транспортная доступность

Ценообразующий параметр «подъездные пути, транспортная доступность» не указан в таблице 9 «Ценообразующие факторы. Земельные участки под торгово-офисную застройку» стр. 56 Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, но, несмотря на это, Оценщик считает необходимым обосновать отсутствие вышеуказанной корректировки.

Таблица 53

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Транспортная доступность Удовлетворительная. 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	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 54 *Корректирующие коэффициенты на наличие /отсутствие коммуникаций*¹⁰²

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

Таблица 55

<i>Параметр</i>	<i>Объект недвижимости, права на который оцениваются</i>	<i>объект-аналог №1</i>	<i>объект-аналог №2</i>	<i>объект-аналог №3</i>
Инженерные коммуникации (инфраструктура)	Теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация	На границе участка	На границе участка	Электроснабжение, газоснабжение
электроснабжение	да	нет	нет	да
водоснабжение и канализация	да	нет	нет	нет
газ	нет	нет	нет	да
Корректировка на подведенные коммуникации		1,35	1,35	0,99

*Объект недвижимости, права на который оцениваются, обеспечен коммуникациями: Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (коммуникации в нерабочем состоянии), у объекта-аналога №1 коммуникации на границе участка; у объекта-аналога №2 коммуникации на границе участка, корректировка рассчитывалась по формуле $1,16 * 1,16$; у объекта-аналога №3 отражена информация о том, что на участке имеется электроснабжение и газ, расчет корректировки: отсутствует водоснабжение и канализация $1/1,16$, имеется газоснабжение $1,15$, итоговая корректировка $1,15 * 0,86 = 0,99$.*

Корректировка на площадь

Таблица 56: *Корректировка на площадь (фактор масштаба)*¹⁰³

<i>Площадь, га</i>		<i>аналог</i>				
		<i><0,1</i>	<i>0,1-0,5</i>	<i>0,5-1,0</i>	<i>1,0-3,0</i>	<i>>3</i>
Объект оценки	<i><0,1</i>	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	<i>0,5-1,0</i>	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14

¹⁰² 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

¹⁰³ 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

	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

Таблица 57: 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	1,160	2,400	6,500	0,800
Корректировка на масштаб		1	1,09	0,9

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 58

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С(сравнительный подход), рублей
земельный участок кадастровый номер: 52:21:0000039:18, площадь земельного участка 11602 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации учебно-производственных зданий. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, 38	5735769,17

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

Таблица 59: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках затратного подхода

№ п/п	Объект недвижимости, права на который оцениваются	С(затратный подход), руб. с НДС	С земельный участок (сравнительный подход), рублей	С(затратный подход), рублей с НДС с учетом стоимости прав на земельный участок
1	Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	26131,01	5735769,17	19075817,93
2	Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	13280975,82		

3	Нежилое здание , общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	16026,32		
4	Нежилое здание , общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	16915,6		
ИТОГО, руб. с НДС		13340048,75	5735769,17	

12.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Методика оценки

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

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

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

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

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

Основные этапы применения метода сравнения продаж

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

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

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

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

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

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения незастроенных земельных участков:

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

Единицы сравнения объектов капитального строительства:

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

Классификация и суть корректировок

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

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

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

Расчет и внесение корректировок

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок

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

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

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

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

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

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

Процесс оценки

1 этап

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов¹⁰⁴.

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

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

Из 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 (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.

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. 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

¹⁰⁴ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

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 60: Описание подобранных объектов - аналогов

параметр	Объект оценки	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3
<i>местоположение объекта-аналога</i>	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, д.38	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Молодежная	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Клюквина, 9А	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Урицкого, д.10а
<i>расположение на красной линии</i>	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
<i>размер (площадь) объекта аналога, м2</i>	1862,2	1058,4	747	743,6
<i>условия финансирования</i>		типичные	типичные	типичные
<i>условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные
<i>состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)</i>		право собственности	право собственности	право собственности
<i>текущее назначение</i>	Не используется по назначению	офисное торговое услуги	офисное торговое услуги	офисное торговое услуги
<i>состояние объекта (нежилого здания)</i>	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>состояние объекта (вид внутренней отделки/ состояние отделки)</i>	требуется ремонт	Среднее состояние	Большая часть среднее состояние / частично требуется косметический ремонт	Среднее состояние

<i>описание объекта аналога</i>	Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	нежилое отдельно стоящее 4-х этажное здание, общей площадью 1058,4 кв.м Помещение расположено на земельном участке площадью 5239 кв.м.	Здание и земельный участок 2 этажа. Фасад требует косметического ремонта. Здание сейчас сдается под офисы. Первый этаж хорошая чистовая отделка. Половина второго этажа отремонтирована 10 месяцев назад. Другая половина 2-ого этажа требует ремонта. Почти во всем здании установлены пластиковые стеклопакеты. Своя газовая котельная.	Нежилое здание 2-х этажное (первый и цокольный) с земельным участком 1 187,8 под ним. Имеются все инженерные коммуникации: электроснабжения 2 категория, центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение. Помещения отремонтированы: подвесные потолки, стены окрашены, полы-линолеумные и керамгранит.
<i>Информация по земельному участку</i>		Земельный участок в собственности, 5239 кв.м. ¹⁰⁵	Земельный участок в собственности, площадь 3917 кв.м.	Земельный участок в собственности, 1187,8 кв.м. ¹⁰⁶
<i>подведенные коммуникации</i>	Не функционируют	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение/газоснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение/газоснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение
<i>состояние рынка(цена/оферта)</i>		оферта	оферта	оферта
<i>условия рынка (дата оферты /дата продажи)</i>		апрель 2018г.	апрель 2018г.	апрель 2018г.
Цена предложения (рубли)		25000000	15000000	14760000

¹⁰⁵ Информация по земельному участку получена от продавца объекта недвижимости по тел.8-951-919-53-68

¹⁰⁶ Информация по земельному участку получена от продавца объекта недвижимости по тел.т.8831416-66-94

источник информации	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-gorodskoy-okrug-dzerzhinsk-id2407261	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_2-h_etazhnoe_s_territoriey_3917_m_1_199745642	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-dzerzhinsk-166143643
контактная информация	Денис 8-951-919-53-68	т.89302871064	т.8831416-66-94
НДС	Включен	Включен	Включен

Таблица 61: Внесение корректировок

корректировки	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3
Величина оферты (рубли)	25000000	15000000	14760000
Величина оферты (рубли/м2)	23620,56	20080,32	19849,38
Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг), коэф.	0,859	0,859	0,859
Величина оферты с учетом стоимости прав на земельный участок (рубли) с учетом скидки на торг	21475000	12885000	12678840
расчет стоимости объектов-аналогов без учета стоимости земельного участка			
Площадь земельного участка, кв.м.	5239	3917	1187,8
Стоимость земельного участка (стоимость участка за кв.м. определена в затратном подходе к настоящему отчету об оценке), руб./кв.м.	494,38	494,38	494,38
Корректировка на состав передаваемых прав, коэф.	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	494,38	494,38	494,38
Корректировка на масштаб, коэф.	1,1	1,2	1,2
Откорректированная величина (рубли/м2)	543,82	593,25	593,25
Стоимость земельного участка, руб.	2849048,8	2323772,58	704666,09
Величина оферты без учета стоимости участка (рубли)	18625951,2	10561227,42	11974173,91

<i>Величина оферты без учета стоимости участка (рубли/кв.м.)</i>	17598,22	14138,19	16102,98
внесение корректировок			
<i>Корректировка на условия финансирования, коэф.</i>	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	17598,22	14138,19	16102,98
<i>Корректировка на условия продажи, коэф.</i>	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	17598,22	14138,19	16102,98
<i>Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение), коэф.</i>	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	17598,22	14138,19	16102,98
<i>Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи), коэф.</i>	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	17598,22	14138,19	16102,98
<i>Корректировка на местоположение, коэф.</i>	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	17598,22	14138,19	16102,98
<i>Корректировка на выход на красную линию, коэф.</i>	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	17598,22	14138,19	16102,98
<i>Корректировка на состояние здания, коэф.</i>	0,45	0,45	0,45
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	7905,66	6351,31	7233,95
<i>Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки, коэф.</i>	0,79	0,79	0,79
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	6245,47	5017,53	5714,82
<i>Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций, коэф.</i>	0,89	0,89	0,89
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	5558,47	4465,61	5086,19

Корректировка на масштаб (площадь), коэф.	0,96	0,88	0,88
Откорректированная величина (рубли/м2)	5336,13	3929,73	4475,85
Корректировка на функциональное назначение помещения/здания, коэф.	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	5336,13	3929,73	4475,85
Корректировка на НДС, коэф.	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	5336,13	3929,73	4475,85
Вес аналога	0,33	0,33	0,33
Вклад аналога (рубли/м2)	1778,71	1309,91	1491,95
Откорректированная величина (рубли/м2)		4580,57	
Площадь оцениваемого объекта (м2)		1862,2	
Величина рыночной стоимости объекта, полученная методом рыночного сравнения (рубли)**		8529939,31	
Величина рыночной стоимости объекта, полученная методом рыночного сравнения без учета стоимости прав на земельный участок (рубли)		8529939,31	

* - 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 формуле¹⁰⁷:

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

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;

¹⁰⁷ Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Таблица 62: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	сумма
количество корректировок	6	6	6	18
вес аналога (K)	0,33	0,33	0,33	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 63

Показатель	Значение показателя	$C = C_{т.кв.м.} * S$, руб.
С _т	4580,57	8529939,31
S	1862,2	

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»¹⁰⁸.

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 не применяется все объекты: земельные участки переходят на праве собственности.

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 64: Корректировка на площадь (фактор масштаба)¹⁰⁹

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

¹⁰⁸ 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 состояние объекта недвижимости, представленного к оценке)

¹⁰⁹ 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 65: 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 объекта	1,1602	0,5239	0,3917	0,1188
Корректировка на масштаб, коэф.		1,1	1,2	1,2

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 №1, №2, №3, 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 66: Классификация типовых территориальных зон внутри города¹¹⁰

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

¹¹⁰ 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 67: Отношения цен объектов недвижимости внутри города, заданные в матричном виде (среднее значение)¹¹¹

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 68: Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, д.38	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Молодежная	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Клюквина, 9А	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Урицкого, д.10а
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах города	IV	IV	IV	IV
Корректировка в зависимости от типовых территориальных зон внутри города		1	1	1

В объявлениях о продаже объектов-аналогов №1, №2, №3 указано местоположение объектов недвижимости. На основании данных карты города и фотографий, представленных на карте: <https://www.google.ru/maps/place/>, местоположение объектов-аналогов определено как: объект-аналог №1, №2, №3 — IV группа.

¹¹¹ 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

Объекты-аналоги №1, №2, №3 на карте города
Объект-аналог №1 на карте города¹¹²



Рисунок 56

¹¹² <https://www.google.ru/maps/place/%D1%83%D0%BB.-%D0%9C%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%B6%D0%BD%D0%B0%D1%8F,+13%D0%90,+%D0%94%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB.,+606036/@56.255616,43.4484594,626m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x414e3adc59e13c5f:0x59bfabfd55625289!8m2!3d56.255616!4d43.4506481>

Объект-аналог №2 на карте города¹¹³

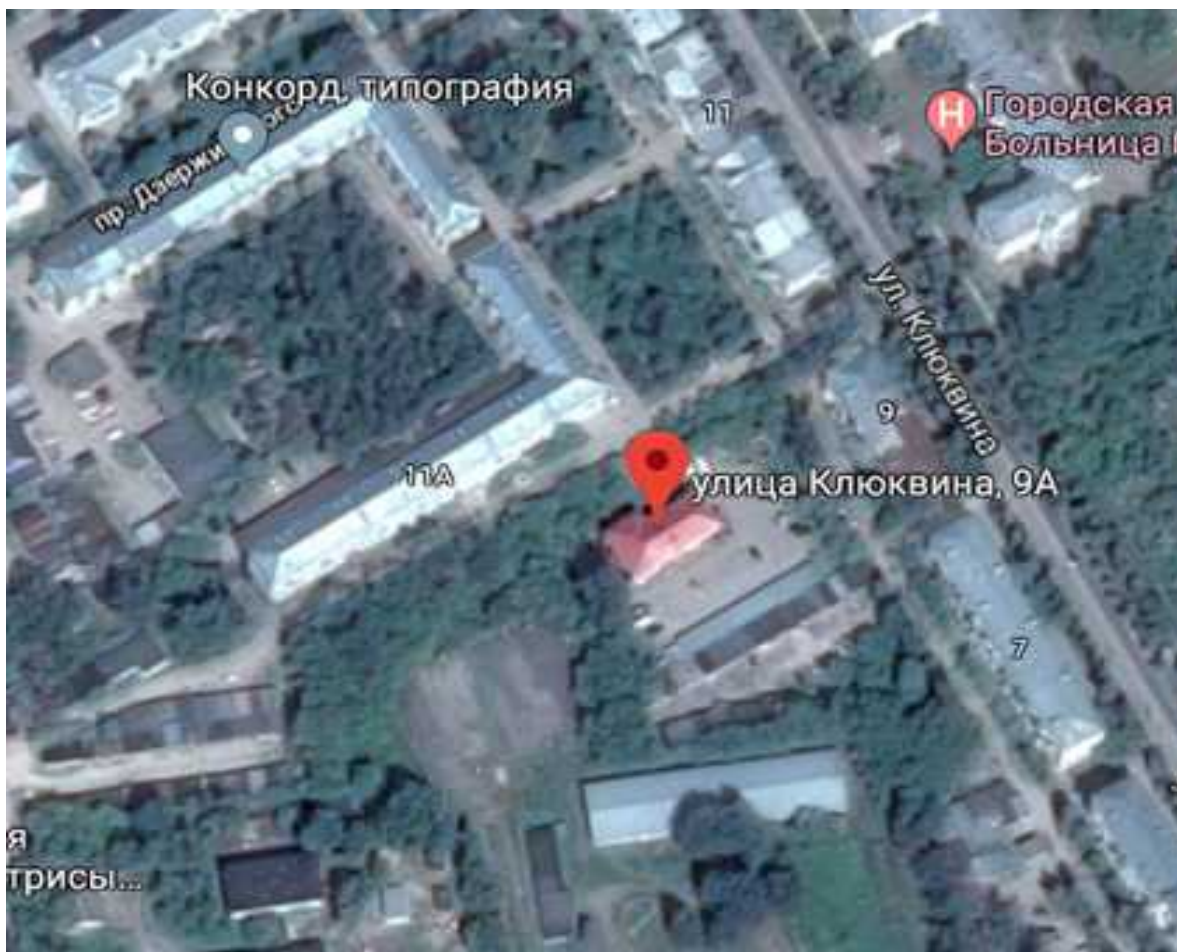


Рисунок 57

¹¹³ <https://www.google.ru/maps/place/%D1%83%D0%BB.+%D0%9A%D0%BB%D1%8E%D0%BA%D0%B2%D0%B8%D0%BD%D0%B0,+9%D0%90,+%D0%94%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB.,+606010/@56.240625,43.4706963,626m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x414e3a960879c98f:0x8db06def6620d77a!8m2!3d56.240625!4d43.472885>

Объект-аналог №3 на карте города¹¹⁴

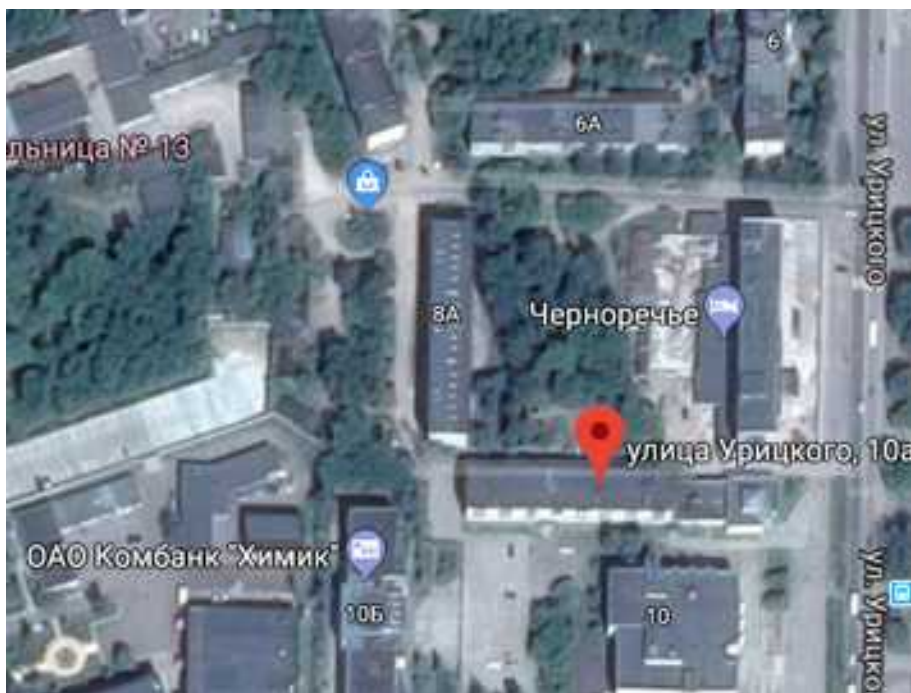


Рисунок 58

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 69 Расчет корректировки на красную линию

параметр	Объект оценки	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3
расположение на красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
корректировка на красную линию ¹¹⁵		1	1	1

В объявлениях о продаже объектов-аналогов №1, №2, №3 не отражена информация по поводу расположения объектов относительно красной линии, но имеется адрес объектов-аналогов. Оценщик идентифицировал объекты на карте города Дзержинск..

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

¹¹⁴ <https://www.google.ru/maps/place/%D1%83%D0%BB.+%D0%A3%D1%80%D0%B8%D1%86%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE,+10%D0%B0,+%D0%94%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB,+606000/@56.2330637,43.4535532,626m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x414e3a8ddc44aa6f:0xbe2e6c28cc1dc56b!8m2!3d56.2330637!4d43.4557419>

¹¹⁵ 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

свойствах объекта оценки, составляет:

Таблица 70

Физический износ, %
70,8

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

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 71: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа¹¹⁶

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

Корректировка на физическое состояние рассчитывается по следующей формуле :

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

где:

a_{ij} - величина корректировки на физическое состояние

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

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

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

¹¹⁶ Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

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

Параметр	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние объекта	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Физический износ объекта, %	70,8	35	35	35
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние здания), коэф.		0,45	0,45	0,45

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка применяется к объектам-аналогам на основании матрицы коэффициентов¹¹⁷.

Таблица 73

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 74: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)¹¹⁸

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

¹¹⁷ 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.

¹¹⁸ На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога

Для внесения корректировки на вид внутренней отделки Оценщик приравнивает вид внутренней отделки рассматриваемого объекта недвижимости к состоянию «без отделки», 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.

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

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

Корректировка составляет коэф.0,89 (-11% или коэф. 0,89, источник информации: http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000617.htm, вес конструктивного элемента: Внутренние санитарно-технические и электрические устройства, составляет 11 %).

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

Таблица 75: Корректировка на площадь (фактор масштаба)¹¹⁹

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 76: 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	1862,2	1058,4	747	743,6
Корректировка на масштаб, коэф.		0,96	0,88	0,88

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.

¹¹⁹ 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.

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

Таблица 77: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С(сравнительный подход), руб. с НДС без учета стоимости прав на земельный участок
Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	8529939,31

13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости

Согласование результатов, полученных различными подходами при оценке права собственности

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

Таблица 78: Результаты оценки

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	26131,01	Отказ от применения подхода	Отказ от применения подхода
Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	13280975,82	8529939,31	Отказ от применения подхода
Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	16026,32	Отказ от применения подхода	Отказ от применения подхода
Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	16915,6	Отказ от применения подхода	Отказ от применения подхода

Для объектов оценки: Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38; Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38; Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38, в расчетах использовался только один подход, в данном случае согласование результатов не требуется.

Для объекта недвижимости, права на который оцениваются: земельный участок кадастровый номер: 52:21:0000039:18, площадь земельного участка 11602 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации учебно-производственных зданий. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, 38, в расчетах использовался только один подход, в данном случае согласование результатов не требуется.

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемого объекта: Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38, является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

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

Метод анализа иерархий (МАИ):

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. Существует несколько видов иерархий, самые простые из них доминантные, на которых основано дальнейшее рассмотрение метода. После иерархического воспроизведения проблемы возникает вопрос: как установить приоритеты критериев и оценить каждую из альтернатив по критериям, выбрав самую вероятную из них. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметрической матрицы.

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

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

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

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

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

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

который воздействует элемент.

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

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



Рисунок 59

А – учет цели оценки;

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

В - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г - способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Оценщиком, в процессе исследования вопросов согласования результатов оценки, строится матрица сравнения критериев.

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

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

Таблица 79: Сравнительный анализ и результаты оценки критериев согласования

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

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

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

Таблица 80: Оценка подходов по критерию А (учет цели оценки).

Подходы оценки	Затратный	Сравнительный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию А
Затратный	1	0,1111	0,33	0,10
Сравнительный	9	1	3	0,90
Сумма			3,33	1

Таблица 81: Оценка подходов по критерию Б (тип, качество, обширность исходных данных, по которым проводится анализ)

Подходы оценки	Затратный	Сравнительный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию Б
Затратный	1	0,1111	0,33	0,10
Сравнительный	9	1	3	0,90
Сумма			3,33	1

Таблица 82: Оценка подходов по критерию В (способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания)

Подходы оценки	Затратный	Сравнительный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию В
Затратный	1	0,1111	0,33	0,10
Сравнительный	9	1	3	0,90
Сумма			3,33	1

Таблица 83: Оценка подходов по критерию Г (способность учитывать особенности объекта, влияющие на его стоимость)

Подходы оценки	Затратный	Сравнительный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию Г
Затратный	1	0,1111	0,33	0,10
Сравнительный	9	1	3	0,90
Сумма			3,33	1

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

Таблица 84: Весовые коэффициенты для согласования подходов оценки

Подходы оценки	Весовые коэффициенты по критериям и приоритета				Итоговое значение весов для каждого подхода (с учетом округления)
	А	Б	В	Г	
Критерии					
Веса критериев	0,19	0,27	0,46	0,08	
Затратный	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Сравнительный	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9

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

Таблица 85

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

Рыночная стоимость определяется по следующей формуле:

$$PC = PC \text{ затр.} * 0,1 + PC \text{ срав.} * 0,9$$

Таблица 86: Определение рыночной стоимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Загрatный подход, руб. с НДС	Вес подхода	Сравнительный подход, руб. с НДС	Вес подхода	Итоговая стоимость, руб. с НДС
Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	13280975,82	0,1	8529939,31	0,9	9005042,96

14 Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

Таблица 87 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС (БЕЗ УЧЕТА СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК) (округленно)	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС (БЕЗ УЧЕТА СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК)	НДС (налог на добавленную стоимость-18%), руб.
Нежилое здание, общей площадью 331,80 кв.м., этажность: 1, лит.Б, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	26000,00	22033,90	3966,10
Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	9005000,00	7631355,93	1373644,07
Нежилое здание, общей площадью 221,80 кв.м., этажность: 1, лит.Н, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	16000,00	13559,32	2440,68
Нежилое здание, общей площадью 197,90 кв.м., этажность: 1, лит.В, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	17000,00	14406,78	2593,22
ИТОГО	9064000,00	7681355,93	1382644,07

Таблица 88

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. округленно
земельный участок кадастровый номер: 52:21:0000039:18, площадь земельного участка 11602 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации учебно-производственных зданий. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, 38	5736000,00

Директор

_____ А.Н. Шибанов

Оценщик

_____ А.Н. Шибанов

Список использованной литературы

Российские нормативные документы

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

Литература

- 1) Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Тазикина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с.
- 2) Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
- 3) Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000.
- 4) Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с.
- 5) Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
- 6) Методологические основы оценки стоимости имущества/ Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. -М.: Интерреклама, 2003. -688с.
- 7) Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2017г.
- 8) Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.
- 9) Справочник Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г.
- 10) Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года. Приложение к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных

Приложения

Таблица 89: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа¹²⁰

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 90 Градация по степени ликвидности имущества¹²¹

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

¹²⁰ Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

¹²¹ Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года. Приложение к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога.

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

		Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями Жилая загородная недвижимость
		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 объектов оценки

Фотографии окружения объектов оценки / прилегающей территории



Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38













Фотографии остальных объектов оценки









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

ФГИС ЕГРН
наименование органа регистрации прав

Листы 1

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

На основании запроса от 18.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № Л Раздела Л Всего листов раздела Л: Всего разделов Всего листов выписки
(из объекта недвижимости)

18.01.2018 № 99/2018/00197199
Кадастровый номер: 52:21:0000039:18

Номер кадастрового квартала:	52:21:0000039
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2002
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено ориентирно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: обл. Нижегородская, г. Дзержинск, ул. Студенческая, 38
Площадь:	11602 +/- 37,7 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	19027396,02
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о заключении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	родпись	инициалы, фамилия
	МП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

Лист 1

Земельный участок

(или объект недвижимости)

Лист № Раздела 1 Всего листов раздела 1: Всего разделов: Всего листов выписки:
 18.01.2018 № 99/2018/60197199
 Кадастровый номер: 52:21:0000039-18

Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	для эксплуатации учебно-производственных зданий	
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной особой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проекты межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФИО И.И.ИИ	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Лист 1

Земельный участок			
<small>(Объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
18.01.2018 № 99/2018/60197199			
Кадастровый номер:	52:21:06006039-18		

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусмотренных законодательством неопределенным органом государственной власти или органом местного самоуправления в отношении земельного участка для строительства недвижимого имущества или иного назначения или иного назначения дома индивидуального жилищного строительства:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "бухучастие, ранее учтенное"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус "бухучастие (независительное), право (оправление) права, оформление объекта недвижимости зарегистрировано на земельный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки».
Получатель выписки:	Министерство инвестиций, земельная и имущественных отношений Новгородской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Земельный участок			
(на объект недвижимости)			
Лист № <u>Решения 2</u>	Всего листов решения <u>2:</u>	Всего разделов	Всего листов выписки
<u>18.01.2018 № 99/2018/60197199</u>			
Кадастровый номер:		<u>52:21:0000039:18</u>	
1. Правообладатель (правообладатели)		1.1. Нижегородская область	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права		2.1. Собственность, № 52-52-1/067/2010-299 от 12.07.2010	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		не зарегистрировано	
4. Дополнительные сведения в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Заключения в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возведении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правовые акты и сведения о наличии доступных, но не рассмотренных заявителем о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

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

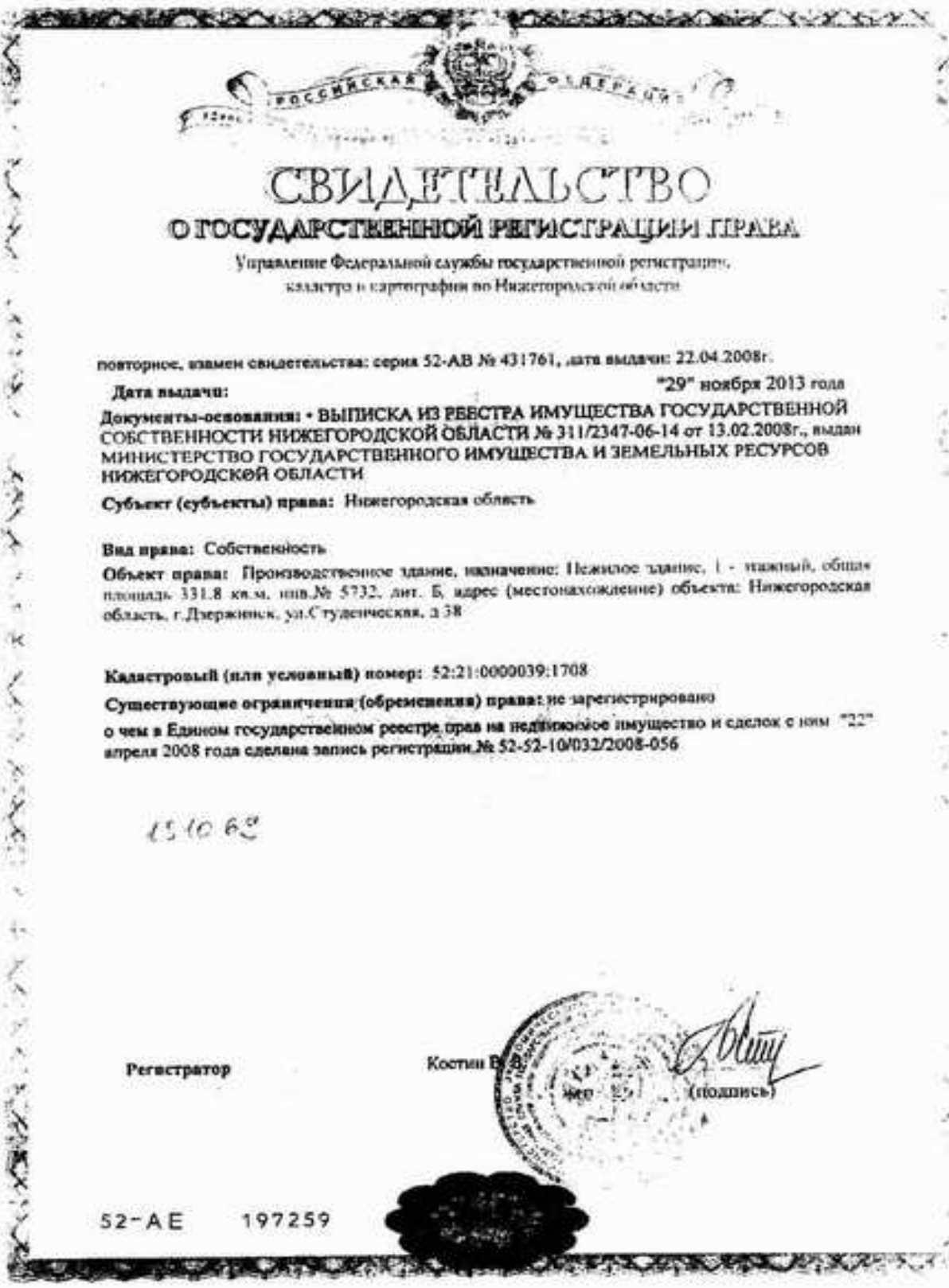
Лист 3

Земельный участок			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов
18.01.2018	№ 99/2018/60197199		
Кадастровый номер:	52:21:0000039:18		

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

Государственный регистратор	подпись	Ф/И/О ЕП РН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП



52 04 128 04 2017 81398
17.05.2017

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 16.05.2017

№ 52/128/04/2017-81398

На основании запроса от 16.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 16.05.2017 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:	52:21:0000039:1708
наименование объекта:	Производственное здание
назначение объекта:	Нежилое здание
площадь объекта:	331,8 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 5732, литер Б
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д. 38
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Нижегородская область
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 52-52-10/032/2008-056 от 22.04.2008
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Министерство инвестиций

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

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

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

(должность, наименование должностного лица, подпись)

(подпись, МП)

Бобкова Т. С.

(подпись, печать)

Министерство государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области
 Государственное предприятие Нижегородской области
 "Нижтехинвентаризация"
 (ГП НО "Нижтехинвентаризация")
 Дзержинский филиал
 606026, г. Дзержинск Нижегородской обл., б-р. Правды, 2, тел 34-88-13.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Адрес:
 Область: Нижегородская
 Район: _____
 Город (др. поселение): Дзержинск
 Улица (пер.): Студенческая
 Дом №: 38
 Литера дома: Б
 Наименование: Производственное здание

	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый №						
Условный №						
Инвентарный №					05732	

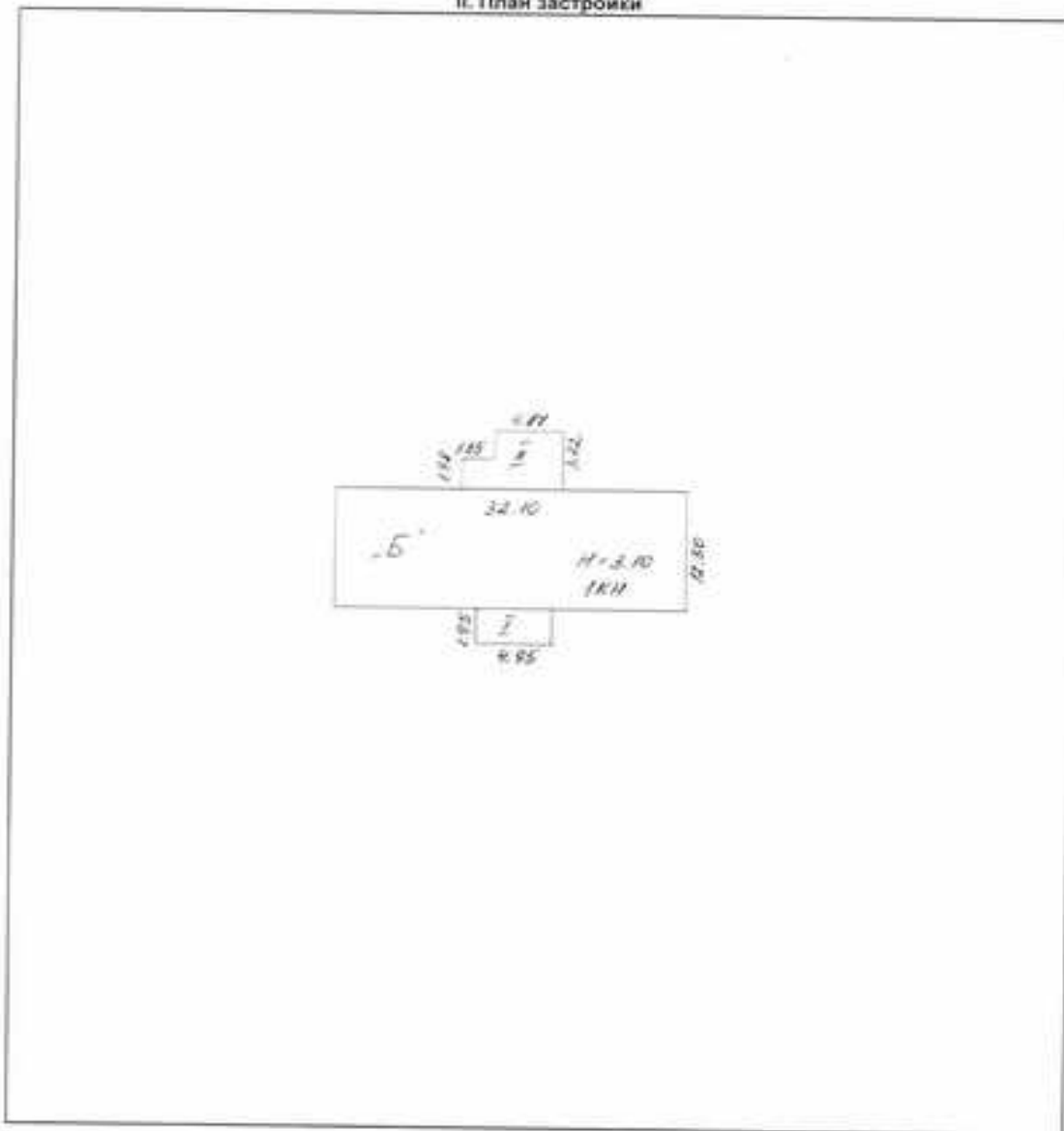
Составлен по состоянию на 12 декабря 2006г.

I. Регистрация прав собственности

(Реестровый №) _____ Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
1	2	3	4	5

II. План застройки



II. Экспликация земельного участка, кв.м

По документам	Площадь участка		Незастроенная площадь		
	Фактически	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая
		432,2			

III. Общие сведения

Назначение: _____ Нежилое
 Использование: _____ учебно - научное

Количество мест (мощность): _____

а) V лит = Б = 1244 м³

б) _____

в) _____

г) _____

IV. Благоустройство здания, кв.м. 331,82

Водоснабж.	Отопление						центральное горячее водоснабжение С центральным присоединением к водоснабжению	Ванны		Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты			
	Канализация	от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от электростанции	иные		С газовыми колонками	С газовыми котлами	С газовыми колонками	С газовыми котлами		Жидким газом	Пассажирские	Грузовые	Вентиляция
331,82	331,82	331,82										331,82				

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек)

№, или литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
Б	Производственное здание	32,10*12,50	401,3	3,10	1244
I	тамбур	1,95*4,95	9,7	2,70	26
II	приточно-вытяжная камера	1,55*1,98+4,87*3,72	21,2		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Эксп. Б 1981 Число этажей 1
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая
 Сборник № 32 Таблица № 31*а*

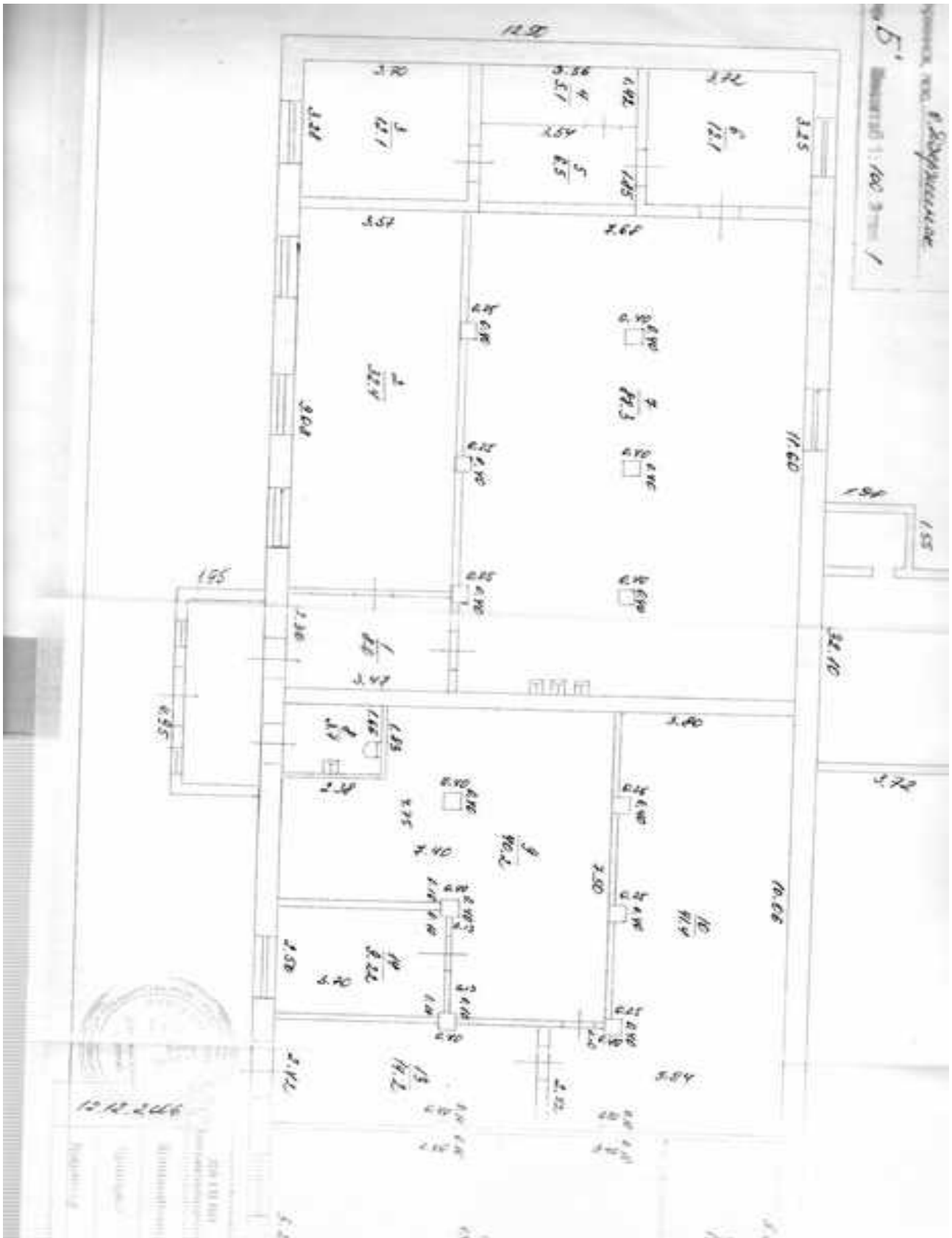
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Прониз. % износа на уд. вес конструк. элемента	Текущие изменения, износ%		
									к элементу	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	кирпич. ленточн.	трещины	8	1	8,00	20	1,60			
2	а) наружные и внутренние капитальные стены б) перегородки	кирпичные	трещины	26	0,73	26,00	20	5,20			
		кирпичные	трещины		0,27						
3	Перегородки чердачные междуетажные подвальные	ж/бетон	трещины	17							
						1	17,00	25	4,25		
4	Крыша	шифер	частич. ремонт	8	1	8,00	30	2,40			
3	Полы	бетон, частично покрыт плиткой	стертость в ходовых местах	9	1	9,00	25	2,25			
8	Проблемы	Оконные	доски створн.	12	0,48	12,00	25	3,00			
		Дверные	филенчат.		незначит. перекос				0,52		
4	Отделочные работы	Наружная отделка	оштукат								
		Архитект. Отделка	побелено								
		а)									
		б)									
		в)									
		внутренняя отделка	оштукат	потери	6	1	6,00	25	1,50		
а)	окрашено	окрасочного									
б)		слоя									
в)											

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, пень и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Процент износа на уд. вес конструк. элемента	Текущие изменения, износ%		
									к элементу	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
II	Центральное отоплен.	да									
	Печное отопление										
	Водопровод	да	коррозия								
	Канализация	да	труб								
	Электричество	да	потеря эласт.		12	1	12	30	3,60		
	Радио	-									
	Телефон	-									
	Телевидение	-									
	Газоснабжение	-									
	Ванны	с газовой колонкой	-								
		с дровян. колонкой	-								
		с гор. водоснабж.	-								
	Горячее водоснабжен.										
	Вентиляция										
Мусоропровод											
Разные работы	входы	трещины		2	1	2,00	30	0,60			
Итого:				100		100,00		24,40			
% износа, приведенный к 100 по формуле:				% износа(гр. 5)х100 удельный вес (гр. 7)				=	24		
24,40				=	100	/	100,00	=	24	%	
0,73	Поправка на удельный вес стен										
0,27	Поправка на удельный вес перегородок										
0,48	Поправка на удельный вес оконных проемов										
0,52	Поправка на удельный вес дверных проемов										
	Поправка на отсутствие стен и фундамента										
Исчисление К на отсутствие стен и фундамента											
Хотят П наличие / П полный											

П полный =	=
П наличие =	=

		К отс.	=		
--	--	--------	---	--	--

Определение процентного отношения внутренних сан.тех.и электротех работ			
Наименование	% к уд. весу	% наличие	% к уд. весу
Центральное отоп.			
Вентиляция			
Водопровод			
ГВС			
Канализация			
Газоснабжение			
Электричество			
Радио			
Телефон			
Итого:			



Экспликация															
к поэтажному плану нежилого здания, расположенного по адресу:														г. Дзержинск	
по улице														№	
Студенческая														38	
Литер	Этаж	№ квартир, помещений	№ комнат по плану	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площади по внутреннему обмеру								Высота	
						общая полезная площадь	учебн-научн.		складская		гаражи		прочие		
							общая	эксплуатационная	общая	эксплуатационная	общая	эксплуатационная	общая		эксплуатационная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Б	1		1	коридор		8,0		8,0							2,80
			2	класс		32,4	32,4								
			3	кабинет		12,1	12,1								
			4	подсобн.помещ.		5,1		5,1							
			5	коридор		6,5		6,5							
			6	кабинет		12,1	12,1								
			7	лаборатория		66,3	66,3								
			8	уборная		3,7		3,7							
			9	подсобн.помещ.		40,2		40,2							
			10	мастерская		41,4	41,4								
			11	мастерская		13,2	13,2								
			12	мастерская		45,4	45,4								
			13	коридор		14,2		14,2							
			14	служебн.помещ.		9,22		9,22							
					Итого:	331,82	244,90	86,92							

16 80413

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Нижегородской области

повторное, взамен свидетельства: серия 52-АВ № 431764, дата выдачи 22.04.2008.

Дата выдачи: 29 ноября 2013 года

Документы-основания: • ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ИМУЩЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ № 311/2343-06-14 от 13.02.2008г., выдан МИНИСТЕРСТВО ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Субъект (субъекты) права: Нижегородская область

Вид права: Собственность

Объект права: Учебный корпус, назначенный для размещения, 1 - этажный, общая площадь 1 162,2 кв.м, инв.№ 05732, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, д.38

Кадастровый (или условный) номер: 52:21:0000039:1744

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" апреля 2008 года сделана запись регистрации № 52-52-10/032/2008-054

15 1073

Регистратор

Пырьева Н. Н.

М.П.

(подпись)

52-АЕ 197736



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

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

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

Дата 16.05.2017№ 52/128/04/2017-81400

На основании запроса от 16.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 16.05.2017 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:	52:21:0000039:1744
наименование объекта:	Учебный корпус
назначение объекта:	Нежилое здание
площадь объекта:	1 862, 2 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 05732, литер А
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д. 38
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Нижегородская область
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 52-52-10/032/2008-054 от 22.04.2008
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Министерство инвестиций

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

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

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

(подпись, наименование должности лица, ответственного за достоверность сведений)

(подпись, И.П.О.)

Бобкова Т. С.

(подпись, наименование)

Министерство государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области
Государственное предприятие Нижегородской области
"Нижтехинвентаризация"
(ГП НО "Нижтехинвентаризация")
Дзержинский филиал
 606026 г. Дзержинск Нижегородской обл., б-р. Правды, 2, тел 34-88-13

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Адрес:	
Область	Нижегородская
Район	
Город (др. поселение)	Дзержинск
Улица (пер.)	Студенческая
Дом №	38
Литера дома	А
Наименование:	Учебный корпус

	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый №						
Условный №						
Инвентарный №					05732	

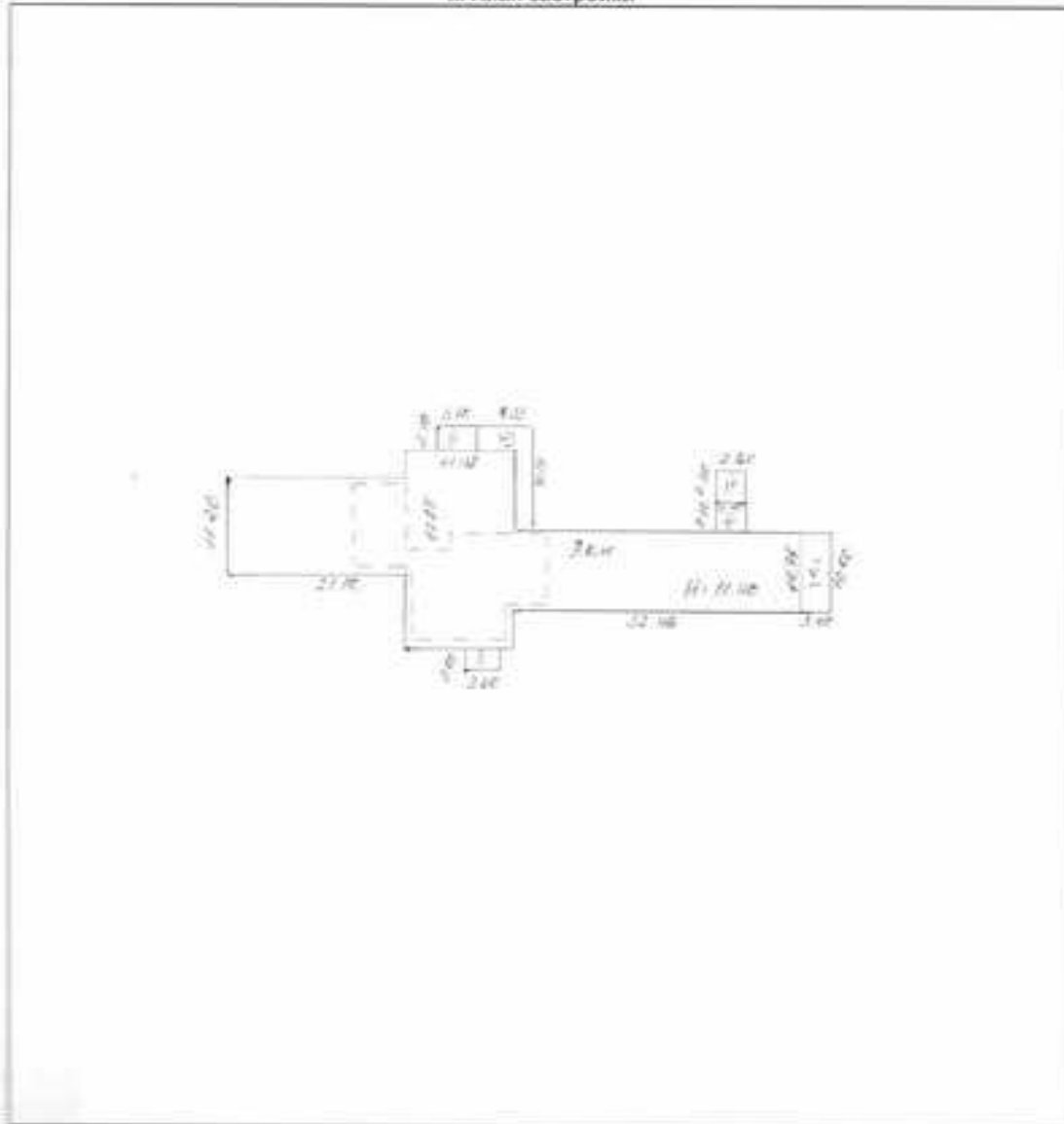
Составлен по состоянию на 12 декабря 2006г.

I. Регистрация прав собственности

(Реестровый №) _____ Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
1	2	3	4	5

II. План застройки



II. Экспликация земельного участка, кв.м

По документам	Площадь участка		Незастроенная площадь		
	Фактически	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая
		853.7			

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А 1930 Число этажей 3
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая
 Сборник № 32 Таблица № 14"Г"

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осыпа, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	Процент износа на уд. вес конструктивного элемента	Текущие изменения, износ%			
									к элементу	к строению		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	Фундаменты	бутовый ленточный	трещины	5	1	5,00	40	2,00				
2	а) наружные и внутренние капитальные стены б) перегородки	кирпичные	отделка	28	0,56	28,00	40	11,20				
			трещины		0,14							
3	Перекрытия	деревянные	трещины	15		15,00	50	7,50				
					деревянные							
					деревянные							
4	Крыша	железная	частичн ремонт	4	1	4,00	45	1,80				
5	Полы	дошат., в сан узлах плитка	стертость в ходовых местах	11	1	11,00	40	4,40				
6	Проблемы	двойн створч.	порак гнилью	14	0,56	14,00	40	5,60				
					0,44							
7	Отделочные работы	оштукат.	потеря	10	1	10,00	45	4,50				
									Архитект. Отделка	окрасочн. слой		
									а)			
									б)			
									в)			
Внутренняя отделка	а)	лобелено	окрасочн. слой									
	б)	окрашено										
	в)	обои										

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произв. % износа на уд. вес констр. элемента	Текущие изменения, износ%		
									к элементу	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
в	Центральное отоплен.	да									
	Печное отопление										
	Водопровод	да	коррозия								
	Канализация	да	труб								
	Электричество	да	потеря эласт.	11	1	11	40	4.40			
	Радио	-									
	Телефон										
	Телевидение	-									
	Газоснабжение	-									
	Ванны	с газовой колонкой	-								
		с дровян. колонкой	-								
		с гор. водоснабж.									
	Горячее водоснабжен.										
	Вентиляция	да									
	Мусоропровод										
Разные работы	крыльца, входы	трещины	2	1	2.00	40	0.80				
Итого:				100		100.00	42.20				
% износа, приведенный к 100 по формуле:				% износа(гр. 9)х100 удельный вес (гр. 7)				=	42		
				42.20	*	100	/	100.00	=	42 %	
0.86	Поправка на удельный вес стен										
0.14	Поправка на удельный вес перегородок										
0.56	Поправка на удельный вес оконных проемов										
0.44	Поправка на удельный вес дверных проемов										
	Поправка на отсутствие стен и фундамента										
Исчисление К на отсутствие стен и фундамента											
Котса: П наличие / П полный											
П полный = (=			
П наличие =								=			

Определение процентного отношения внутренних сан.тех и электротех работ			
Наименование	% к уд. весу	% наличия	% к уд. весу
Центральное отоп.			
Вентиляция			
Водопровод			
ГВС			
Канализация			
Газоснабжение			
Электричество			
Радио			
Телефон			
Итого:			

Экспликация																	
« поэтажному плану нежилого здания, расположенного по адресу:														г. Дзержинск			
по улице														19		38	
Литер	Этаж	№ квартир, помещений	№ комнат по плану	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру								Высота			
						общая полезная площадь	учебн-научн.		складская		гаражи		прочие				
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная		вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
А	подвал		1	коридор		12,4		12,4							4,00		
			2	элеваторная		9,6		9,6								4,00	
			3	подвал		33,85		33,85								4,00	
			4	подвал		68,1		68,1								4,00	
			5	подвал		37,24		37,24								3,25	
						Итого:		161,19		161,19							

Экспликация																	
к поэтажному плану нежилого здания, расположенного по адресу:														г.Дзержинск			
по улице														16		38	
Литер	Этаж	№ квартир, помещений	№ комнат по плану	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру									Высота		
						общая полезная площадь	учебн-научн.		складская		гаражи		прочие				
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
A	1		1	тамбур		3,12		3,12							3,05		
			2	коридор		16,4		16,4									
			3	подсобн помещен.		24,37		24,37									
			4	кабинет мастера		27,57	27,57										
			5	кабинет		15,76	15,76										
			6	коридор		8,34		8,34									
			7	подсобн помещен.		64,6		64,6							3,75		
			8	подсобн помещен.		10,72		10,72							2,30		
			9	лестн. клетка		10,95		10,95							3,05		
			10	класс		65,0	65,0								3,75		
			11	кабинет		15,11	15,11								3,05		
			12	вестибюль		56,2		56,2									
			13	уборная		11,06		11,06									
			14	коридор		7,2		7,2									
			15	коридор		15,4		15,4									
			16	коридор		13,1		13,1									
			17	класс		52,07	52,07										
			18	вспомогат. помещ.		59,9		59,9									
			19	вспомогат. помещ.		38,2		38,2									
			20	коридор		17,51		17,51									
			21	лестн. клетка		18,66		18,66									
			22	вспомогат. помещ.		4,60		4,60									
			23	вспомогат. помещ.		10,04		10,04									
			24	коридор		6,08		6,08									
			25	уборная		1,27		1,27									
			26	вспомогат. помещ.		7,10		7,10									
			27	вспомогат. помещ.		43,4		43,4									
						Итого:	625,77	175,51	450,26								

Экспликация																
к поэтажному плану нежилого здания, расположенного по адресу:														г. Дзержинск		
по улице														№		
Студенческая														38		
Литер.	Этаж	№ квартир, помещений	№ комнат по плану	Назначение частей помещений: жилая, комната, канцелярское помещение, классная, больничная палата, кухня и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру									Площадь	
						общая полезная площадь	учебно-научн.		складская		гаражи		прочие			
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
А	2		1	лестн. клетка		57,93		57,93							3,60	
			2	подсобн. помещ.		11,5		11,5								
			3	коридор		78,06		78,06								
			4	лестн. клетка		18,68		18,68								
			5	класс		52,60		52,60								
			6	класс		54,48		54,48								
			7	тренажерн. зал		55,08		55,08								
			8	класс		37,50		37,50								
			9	кабинет		18,90		18,90								
			10	подсобн. помещ.		19,0		19,0								
			11	кабинет		22,20		22,20								
			12	класс		129,7		129,7								4,00
			13	класс		32,6		32,6								4,00
			14	препараторская		12,40		12,40								2,30
			15	лестн. клетка		10,95		10,95								3,60
			16	раздевалка		7,1		7,1								4,00
				Итого:		618,66	360,36	258,30								

Экспликация																		
к поэтажному плану нежилого здания, расположенного по адресу: _____ г. Дзержинск																		
по улице _____ № _____																		
Студенческая № _____ 38																		
Литер	Этаж	№ квартир, помещений	№ комнат по плану	Назначение частей помещений: жилая комната, нежилая комната, классная комната, больничная палата, кухня и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру								Высота				
						общая полезная площадь		учебн-научн		складская		гаражи			прочие			
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16			
А	3		1	лестн.клетка		57,58		57,58								3,85		
			2	подсобн.помещ		5,0		5,0										
			3	умывальник		4,0		4,0										
			4	уборная		2,0		2,0										
			5	коридор		78,00		78,00										
			6	лестн.клетка		18,68		18,68										
			7	класс		52,35		52,35										
			8	кабинет		22,88		22,88										
			9	класс		54,91		54,91										
			10	класс		52,40		52,40										
			11	препараторская		17,00		17,00										
			12	кабинет		17,40		17,40										
			13	кабинет		27,40		27,40										
			14	кабинет		23,90		23,90										
			15	кабинет		12,46		12,46										2,30
			16	лестн.клетка				10,95			10,95							3,85
					Итого:	456,89	280,68	176,21										
					Всего:	1862,51	816,55	1045,96										



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**
Управление Федеральной регистрационной службы
по Нижегородской области

Дата выдачи: 22 апреля 2008 года

Документы-основания: 1. ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ИМУЩЕСТВА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ Номер
311/2345-06-14 Кто выдал: МИНИСТЕРСТВО ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА И
ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ 13 февраля 2008 года

Субъект (субъекты) права:
НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

Вид права: СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права: производственное здание (нежилое), площадь: общая 221,80 кв.м.,
инвентарный номер: 05732, литер: Н, этажность: 1
Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Город ДЗЕРЖИНСК, улица
СТУДЕНЧЕСКАЯ, дом 38

Кадастровый (или указанный) номер: 52-52-10/032/2008-058

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
" 22 " апреля 2008 года сделана запись регистрации № 52-52-10/032/2008-058

Государственный регистратор ГУСЕВА А.М.

(подпись)

8E0151



52-AB 431758



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 16.05.2017

№ 52/128/04/2017-81416

На основании запроса от 16.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 16.05.2017 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:	52:21:0000039:1601
наименование объекта:	ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ
назначение объекта:	НЕЖИЛОЕ
площадь объекта:	221,8 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв. № 05732, литер Н
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д. 38
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Нижегородская область
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 52-52-10/032/2008-058 от 22.04.2008
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Министерство инвестиций

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

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

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

(подпись, наименование должности лица, права)

(подпись, ФИО)

Бобкова Т. С.

(подпись, инициалы)

Министерство государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области
 Государственное предприятие Нижегородской области
 "Нижтехинвентаризация"
 (ГП НО "Нижтехинвентаризация")
 Дзержинский филиал
 606026, г. Дзержинск Нижегородской обл., б-р. Прады, 2, тел 34-88-13

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Адрес: _____
 Область: _____ Нижегородская _____
 Район: _____
 Город (др. поселение): _____ Дзержинск _____
 Улица (пер.): _____ Студенческая _____
 Дом №: _____ 38 _____
 Литера дома: _____ Н _____
 Наименование: _____ Производственное здание _____

	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый №						
Условный №						
Инвентарный №					05732	

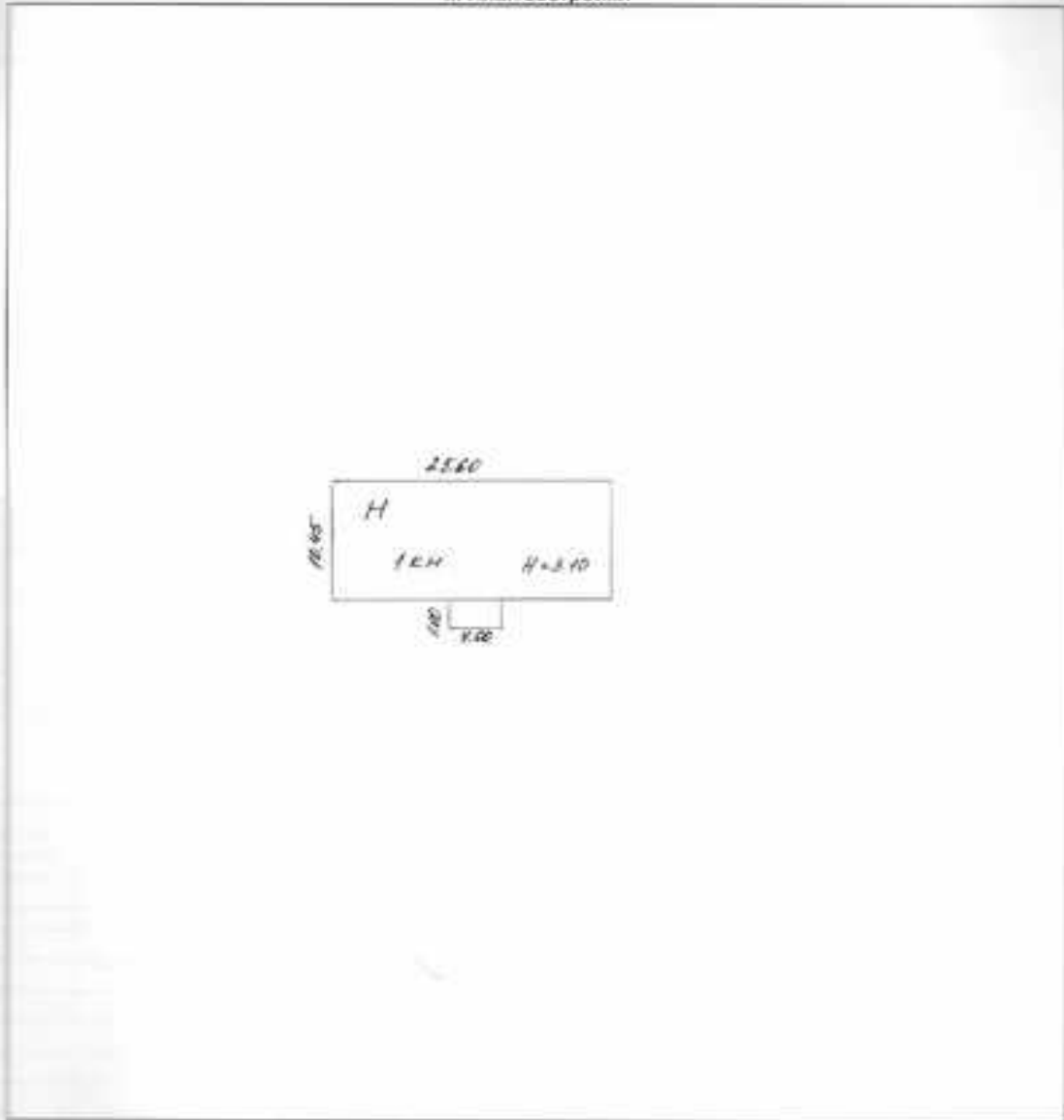
лен по состоянию на 12 декабря 2006г.

I. Регистрация прав собственности

Реестровый №) _____ Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
1	2	3	4	5

II. План застройки



II. Экспликация земельного участка, кв.м

По документам	Площадь участка		Незастроенная площадь		
	Фактически	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая
		273.9			

III. Общие сведения

Назначение: _____ Нежилое
 Использование: _____ учебно - научное

Количество мест (мощность): _____

а) $V_{лит} \cdot H = 829 \text{ м}^3$

б) _____

в) _____

г) _____

IV. Благоустройство здания, кв.м. 221,8

Подогрев	Канализация	Отопление					Централ. горение	С газовыми котлами	С дровяными котлами	Газоснабж.	Жидким газом	Электроснабжению	Лифты				
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от электроснабжения	печное							Пассажирские	Грузовые	Вентиляция	Телефон	
221,8	221,8	221,8										221,8					

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек)

№, или литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
Н	Производственное здание	$10,45 \cdot 25,60$	267,5	3,10	829
Г	крыльцо	$1,60 \cdot 4,00$	6,4		

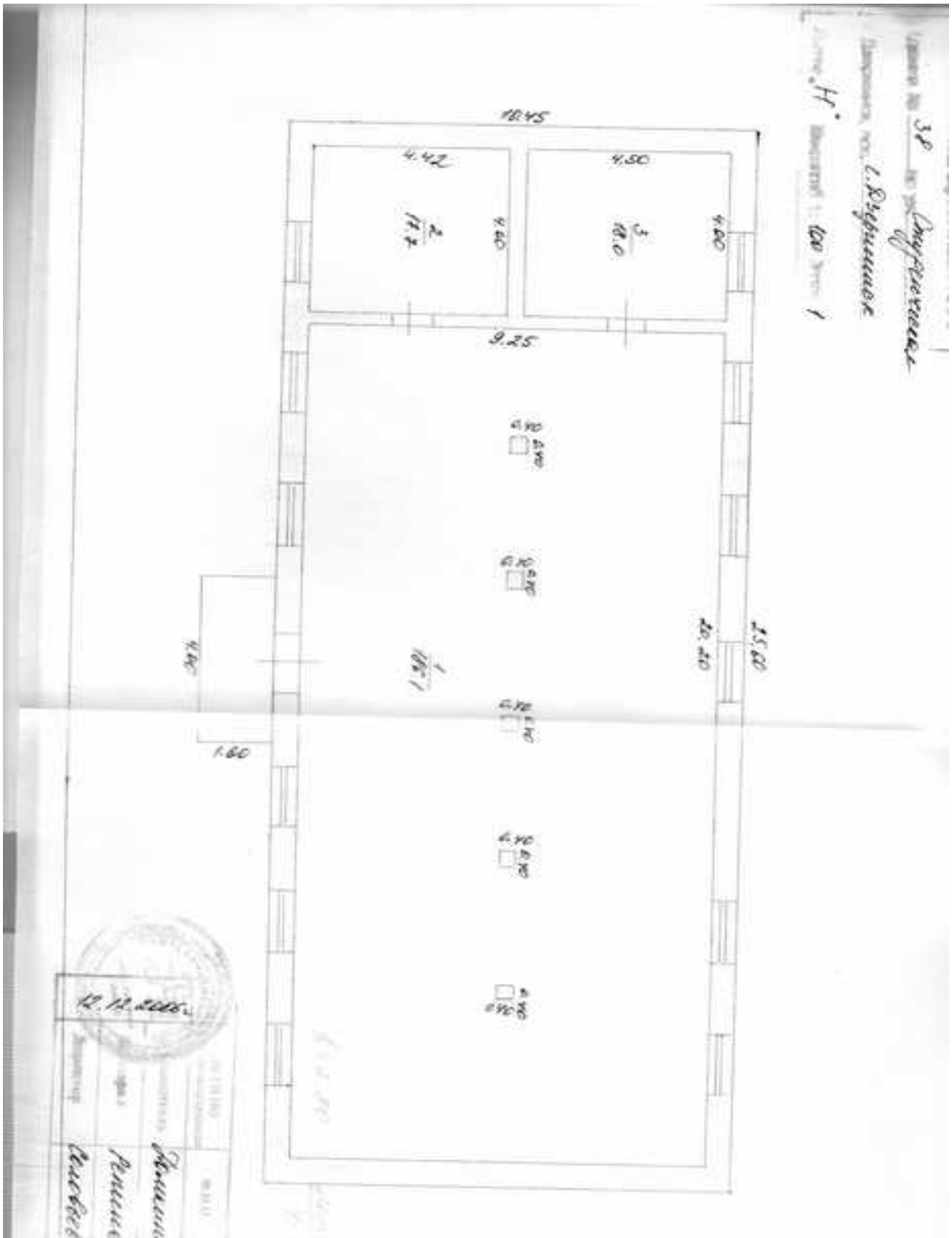
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Н 1961 Число этажей 1
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая
 Сборник № 32 Таблица № 31"а"

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, осыль и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Процент износа на уд. вес констр. элемента	Текущие изменения износа%						
									к элементу	к строению					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					
1	Фундаменты	кирпич, ленточн.	трещины	8	1	8,00	25	2,00							
2	а) наружные и внутренние капитальные стены б) перегородки	кирпичные	трещины	28	0,73	28,00	25	6,50							
			трещины		0,27										
3	Перекрытия	ж/бетон	трещины	17											
					чердачные										
					междэтажные		1	17,00	25	4,25					
	подвальные														
4	Крыша	шифер	сколы отдельных листов	8	1	8,00	30	2,40							
5	Полы	бетонированные	стертость в ходовых местах	9	1	9,00	25	2,25							
6	Проемы	Оконные	двойн. створк.	12	0,48	12,00	30	3,60							
					Дверные				филенчат.	незначит. перекос	0,52				
7	Отделочные работы	Наружная отделка	оштукат.												
			Архитект. Отделка	побелено											
		Внутренняя отделка	оштукат.	потеря окрасочного слоя	6	1	6,00	35	2,10						
										а)					
										б)					
		в)													

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, пиль и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Процент износа на уд. вес констр. элемента	Текущие изменения, износ%		
									к элементу	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
в	Центральное отоплен.	да									
	Печное отопление										
	Водопровод	да	коррозия								
	Канализация	да	труб								
	Электричество	да	потери эласт.		12	1	12	35	4,20		
	Радио	-									
	Телефон										
	Телевидение	-									
	Газоснабжения	-									
	Ваны	с газовой колонкой	-								
		с дровян. колонкой	-								
		с гор. водоснабж.									
	Горячее водоснабжен.										
	Вентиляция										
Мусоропровод											
Разные работы	крыльцо	трещины		2	1	2,00	35	0,70			
Итого:											
				100		100,00		28,00			
% износа, приведенный к 100 по формуле:				% износа(гр. 9х100 / удельный вес (гр. 7))			*	28			
				28,00	*	100	/	100,00	*	28 %	
0,73	Поправка на удельный вес стен										
0,27	Поправка на удельный вес перегородок										
0,48	Поправка на удельный вес оконных проемов										
0,52	Поправка на удельный вес дверных проемов										
	Поправка на отсутствие стен и фундамента										
Исчисление К на отсутствие стен и фундамента											
Котс=П наличие / П полный											
П полный = (=							
П наличие =				=							

Определение процентного отношения внутренних сан.тех. и электротех работ			
Наименование	% к уд. весу	% наличие	% к уд. весу
Центральное отоп.			
Вентиляция			
Водопровод			
ГВС			
Канализация			
Газоснабжение			
Электричество			
Радио			
Телефон			
Итого:			



Экспликация															
к поэтажному плану нежилого здания, расположенного по адресу:															
по улице <u>Студенческая</u> № <u>38</u> г. Дзержинск															
Литер.	Этаж	№ квартиры, помещения	№ комнат по плану	Назначение частей помещений: жилые комнаты, канцелярские помещения, классная комната, больничная палата, кухня и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру:									Высота
						общая полезная площадь	учебно-науч.		складская		гаражи		прочие		
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	Н	1	1	механическая мастерская		185,1	185,1								
			2	кабинет		17,7	17,7								
			3	механическая мастерская		19,0	19,0								
				Итого:		221,8	221,8								


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Нижегородской области

повторное, взамен свидетельства: серия 52-АВ № 431763, дата выдачи 22.04.2008;

Дата выдачи: "29" ноября 2013 года

Документы-основания: • ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ИМУЩЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ № 311/2346-06-14 от 13.02.2008г., выдан МИНИСТЕРСТВО ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Субъект (субъекты) права: Нижегородская область

Вид права: Собственность

Объект права: Производственное здание, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 197,9 кв.м, инв.№ 05732, лит. В, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Студенческая, д.38

Кадастровый (или условный) номер: 52:21:0000039:1651

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" апреля 2008 года сделана запись регистрации № 52-52-10/032/2008-060

151076

Регистратор

Пырева



52-АЕ 197737



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 ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 16.05.2017 № 52/128/04/2017-81404

На основании запроса от 16.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 16.05.2017 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:	52:21:0000039:1651	
наименование объекта:	Производственное здание	
назначение объекта:	Нежилое здание	
площадь объекта:	197,9 кв. м	
инвентарный номер, литер:	кв.№ 05732, литер В	
этажность (этаж):	1	
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Нижегородская область
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 52-52-10/032/2008-060 от 22.04.2008
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6. Правопритязания:	отсутствуют	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

Выписка выдана: Министерство инвестиций

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

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

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ (подпись, ИЛП) **Бобкова Т.С.**
(подпись, удостоверение специалиста) (подпись, ИЛП) (подпись, печать)

Министерство государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области
Государственное предприятие Нижегородской области
"Нижтехинвентаризация"
(ГП НО "Нижтехинвентаризация")
Дзержинский филиал
 606026, г. Дзержинск Нижегородской обл., б-р. Правды, 2, тел 34-88-13.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Адрес:
 Область Нижегородская
 Район _____
 Город (др. поселения) Дзержинск
 Улица (пер.) Студенческая
 Дом № 38
 Литера дома В
Наименование: Производственное здание

	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый №						
Условный №						
Инвентарный №					05732	

Составлен по состоянию на 12 декабря 2006г.

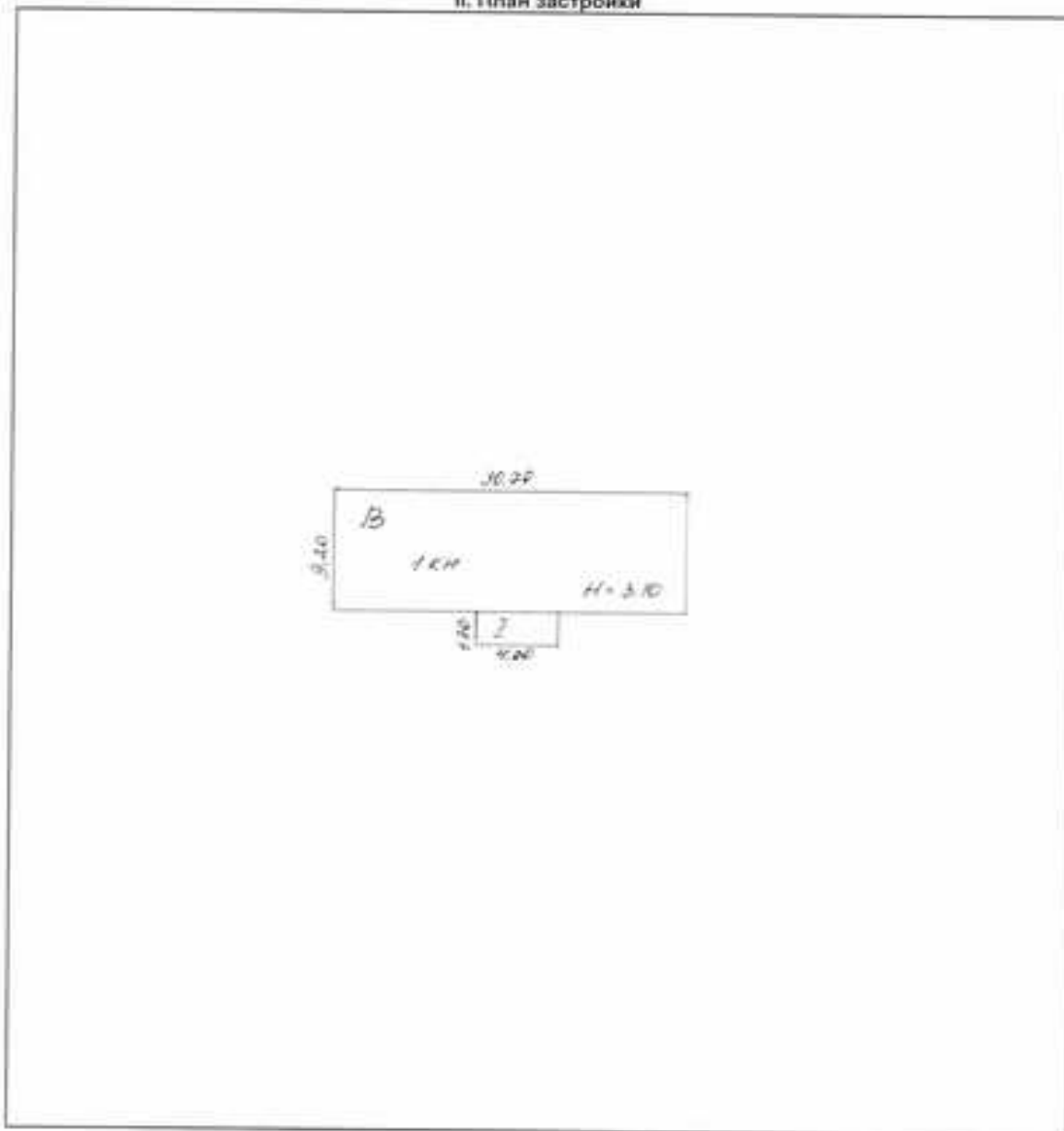
I. Регистрация прав собственности

(Реестровый №) _____ Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильности записи
1	2	3	4	5

2

II. План застройки



III. Экспликация земельного участка, кв.м

По документам	Площадь участка		Незастроенная площадь		
	Фактически	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая
		289.2			

III. Общие сведения

Назначение: _____ Нежилое

Использование: _____ учебно - научное

Количество мест (мощность): _____

а) V лит " В " = 875 м³

б) _____

в) _____

г) _____

IV. Благоустройство здания, кв.м. 197,92

Вид услуги	Канализация	Отопление				Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты					
		от ТЭЦ	от тепловой котельной	от собственной котельной	от электричества		печи	С газовыми котлами	С дровяными котлами	Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые	Вентиляция	Телефон		
197,92	197,92	197,92										197,92						

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек)

№, или литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
В	Производственное здание	30,70*9,20	282,4	3,10	875
Г	крыльцо	1,70*4,00	6,8		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера В 1961 Число этажей 1
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая
 Сборник № 32 Таблица № 31"а"

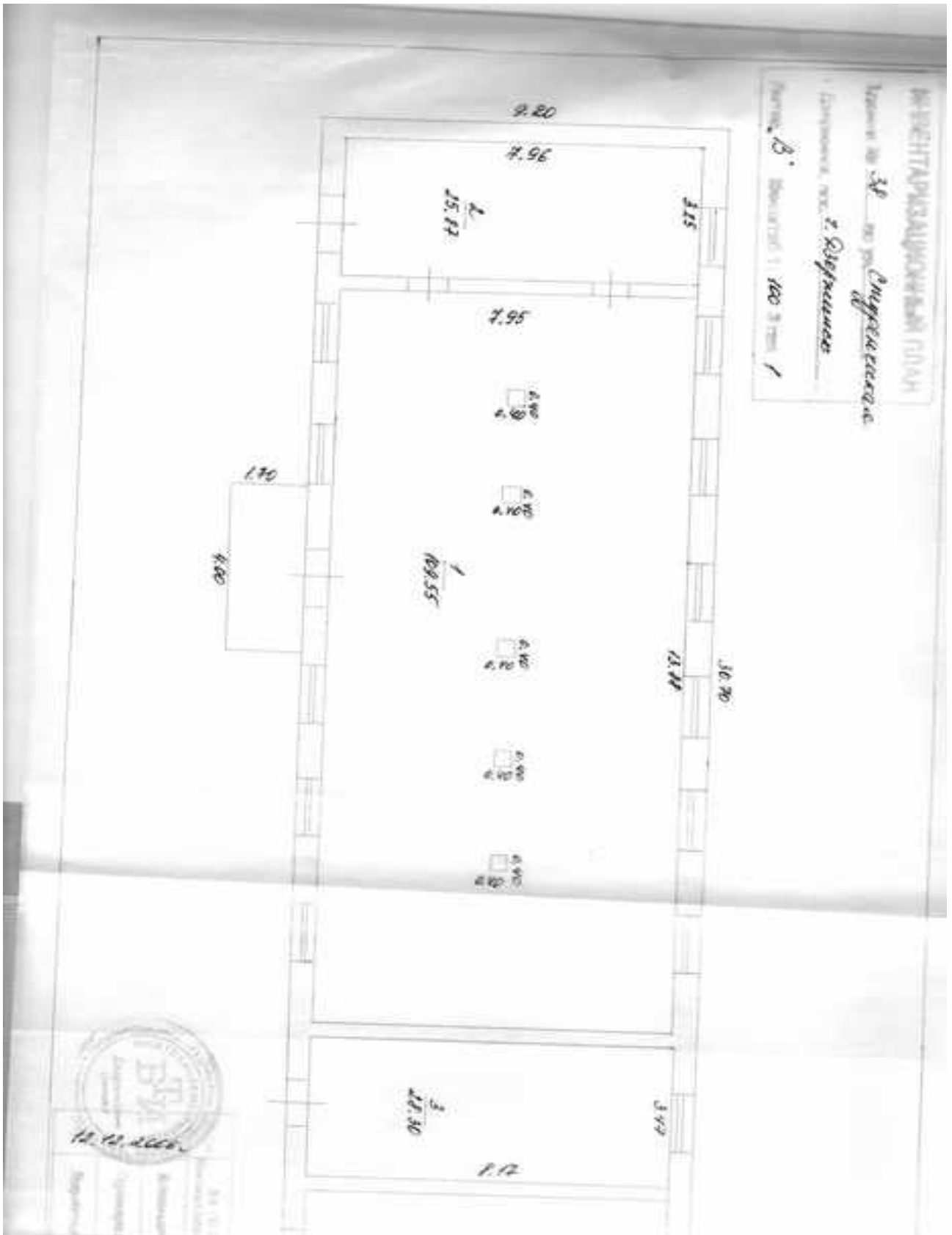
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Прокв. % износа на уд. вес констр. элемента	Текущие изменения, износ%	
									к элементу	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	кирпич. ленточн.	трещины	8	1	8,00	25	2,00		
2	а) наружные и внутренние капитальные стены б) перегородки	кирпичные	трещины	26	0,73	26,00	25	6,50		
		кирпичные	трещины		0,27					
3	Перекрытия	чердачные	ж/бетон	17						
		междэтажные			1	17,00	25	4,25		
		подвальные								
4	Крыша	шифер	сколы отдельных листов	8	1	8,00	30	2,40		
5	Полы	бетонированные	стертость в ходовых местах	9	1	9,00	25	2,25		
6	Проемы	Оконные	двойн. створн.	12	0,48	12,00	30	3,60		
		Дверные	филенчат.		незначит. перекос				0,52	
7	Отделочные работы	Наружная отделка	штукат.							
		Архитект. отделка	побелено							
		а)								
		б)								
		в)								
		Внутренняя отделка	штукат.	потеря	6	1	6,00	25	1,50	
а)	окрашено	окрасочного слоя								
б)										
в)										

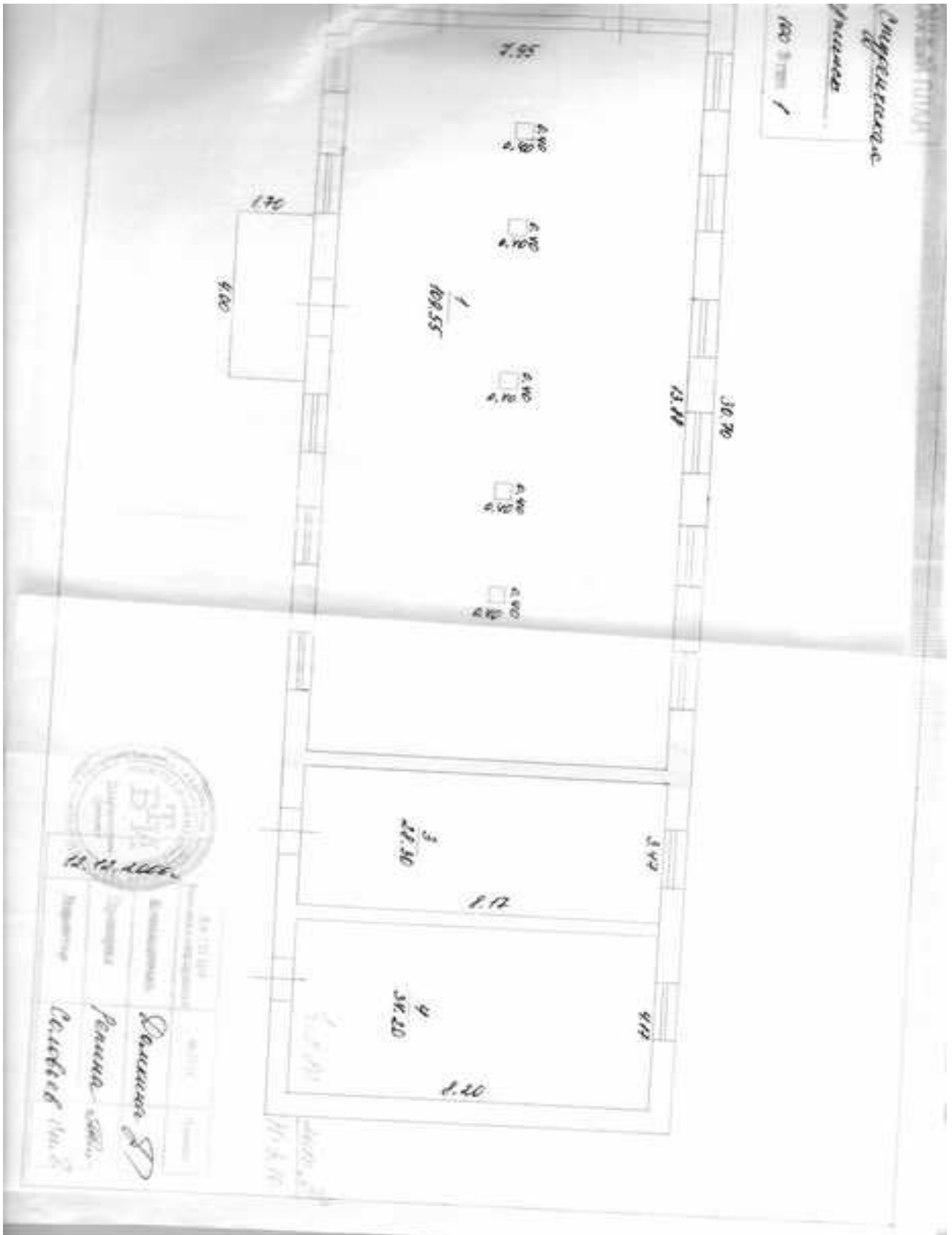
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. д.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Процент износа на уд. вес констр. элемента	Текущие изменения, износ%		
									к элементу	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
в	Центральное отоплен.	да									
	Теплое отопление										
	Водопровод	да	коррозия								
	Канализация	да	труб								
	Электричество	да	потеря элест.		12	1	12	30	3.60		
	Радио	-									
	Телефон										
	Телевидение	-									
	Газоснабжение	-									
	Ванны	с газовой колонкой	-								
		с др. колонкой	-								
		с гор. водоснабж.									
	Горение водоснабжен.										
	Вентиляция										
	Мусоропровод										
Разные работы	крыльцо	трещины		2	1	2.00	30	0.60			
Итого:				100		100.00		26.70			
% износа, приведенный к 100 по формуле:				% износа(гр. 9)х100 удельный вес (гр. 7)		=	27				
				26.70	*	100	/	100.00	=	27 %	
0.73	Поправка на удельный вес стен										
0.27	Поправка на удельный вес перегородок										
0.48	Поправка на удельный вес оконных проемов										
0.52	Поправка на удельный вес дверных проемов										
	Поправка на отсутствие стен и фундамента										
Исчисление К на отсутствие стен и фундамента Котс=П наличие / П полный											

П полный = (=	
П наличие =	=	

	К отс.	=	
--	---------------	----------	--

Определение процентного отношения внутренних сан.тех. и электротех работ			
Наименование	% к уд. весу	% наличия	% к уд. весу
Центральное отоп.			
Вентиляция			
Водопровод			
ГВС			
Канализация			
Газоснабжение			
Электричество			
Радио			
Телефон			
Итого:			





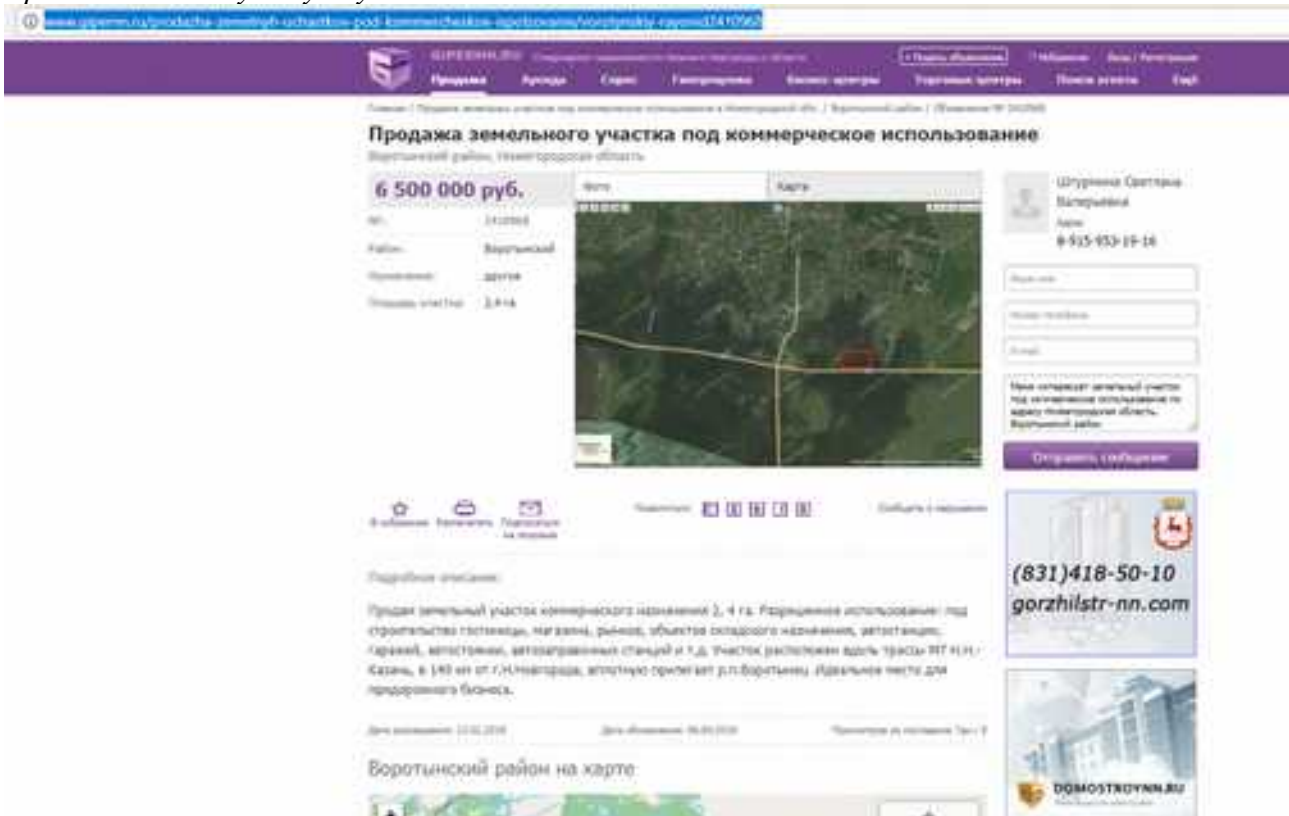
Экспликация																
к поэтажному плану нежилого здания, расположенного по адресу																
№ _____ г. Дзержинск																
№ _____ кв. _____ Студенческая _____																
Литер	Этаж	№ инвентар. помещения	№ комнат по плану	назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру										Высота
						общая полезная площадь	учебн-научн.		сладкая		гаражи		прочие			
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
	1	1		слесарн мастерская		109.55	109.55								2,60	
		2		инструментальная		25.87	25.87									
		3		столярная мастерск		28.30	28.30									
		4		слесарн мастерская		34.20	34.20									
					Итого:	197.92	197.92									

Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов

Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов для земельного участка

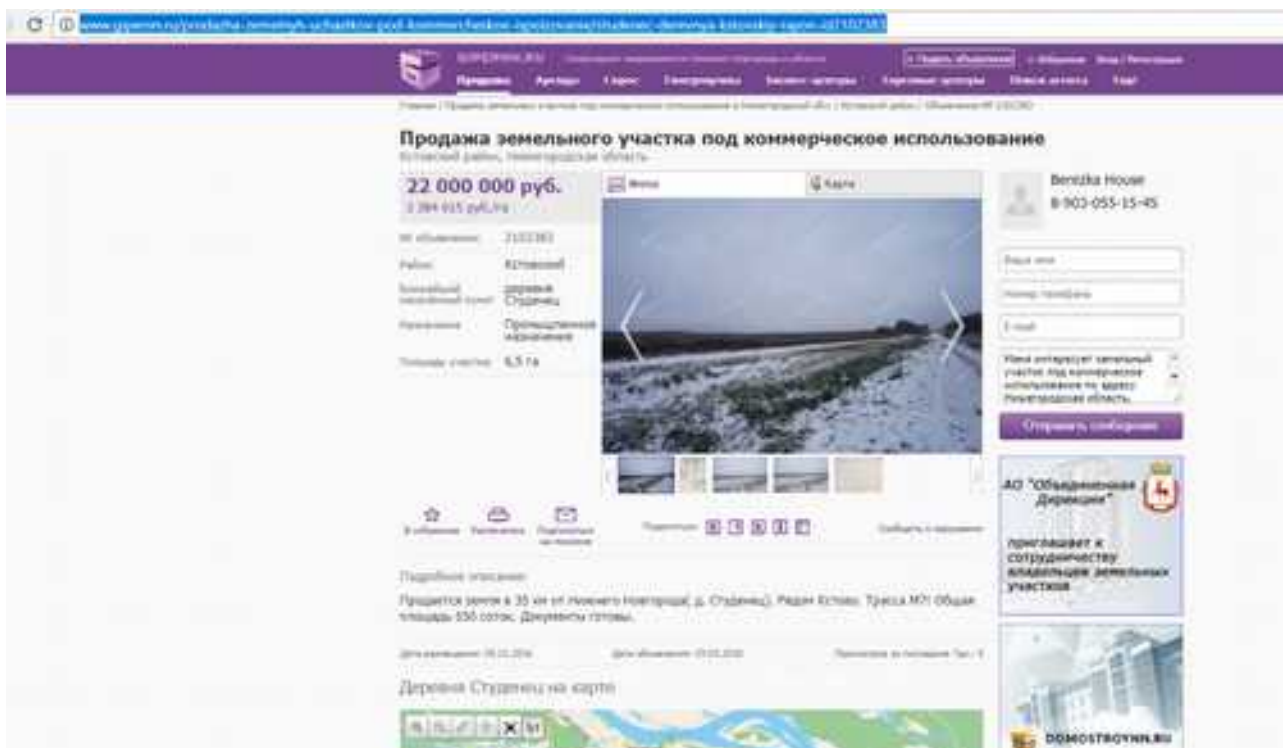
Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/vorotynskiy-rayonid2410968>



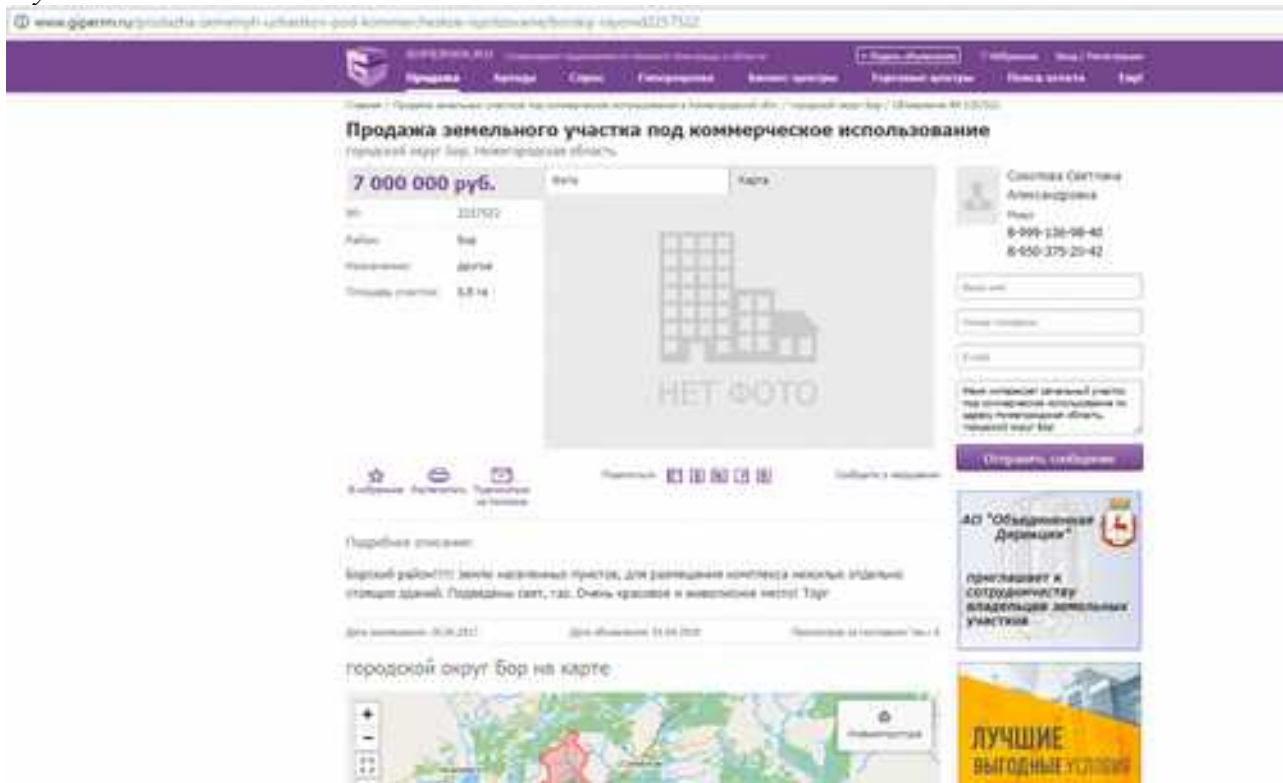
Объект-аналог №2

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/studenec-derevnya-kstovskiy-rayon-id2102383>



Объект-аналог №3

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/borskiy-rayonid2257522>



Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов для нежилого здания: Нежилое здание, общей площадью 1862,20 кв.м., этажность: 3, лит.А, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.38

Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-gorodskoy-okrug-dzerzhinsk-id2407261>

The screenshot shows a real estate listing on the website www.gipernn.ru. The listing is for a building located at Молодежная улица in the city of Дзержинск, Нижегородская область. The building has a total area of 1058.4 sq. m and 4 floors, intended for commercial use. The price is listed as 25,000,000 rubles. The listing includes a main photo of the building and several smaller thumbnail images. On the right side, there is a contact form with fields for name, phone number, and email, along with a 'Send' button. Below the form, there is a section for 'АО "Объединенная Дирекция"' which invites cooperation in land management. At the bottom right, there is a red box with the text 'Лучшие предложения от собственника' and the phone number '295-87-28'. The listing also includes a detailed description of the property and its location.

Купить здание Молодежная улица в городе Дзержинск Нижегородской области, площадь 1058,4 кв м, 4 этажа, под коммерческое использование
городской округ Дзержинск, Нижегородская область

25 000 000 руб.

Искать
Карта

Дзержинск
8-951-929-53-68

Имя
Телефон
E-mail

Не забудьте добавить фото и видео
информацию об объекте, чтобы привлечь больше покупателей

Отправить и сохранить

АО "Объединенная Дирекция"
приглашает к сотрудничеству
заботящихся о землях
участков

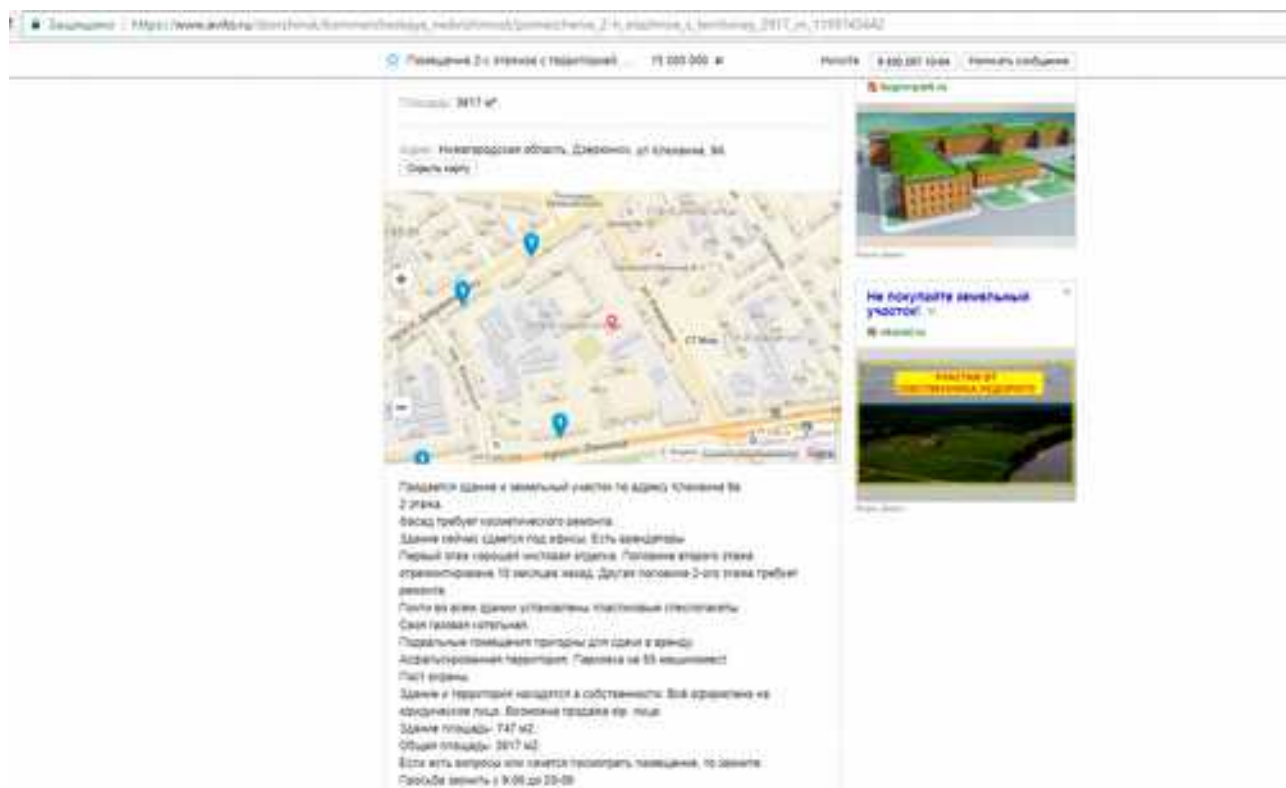
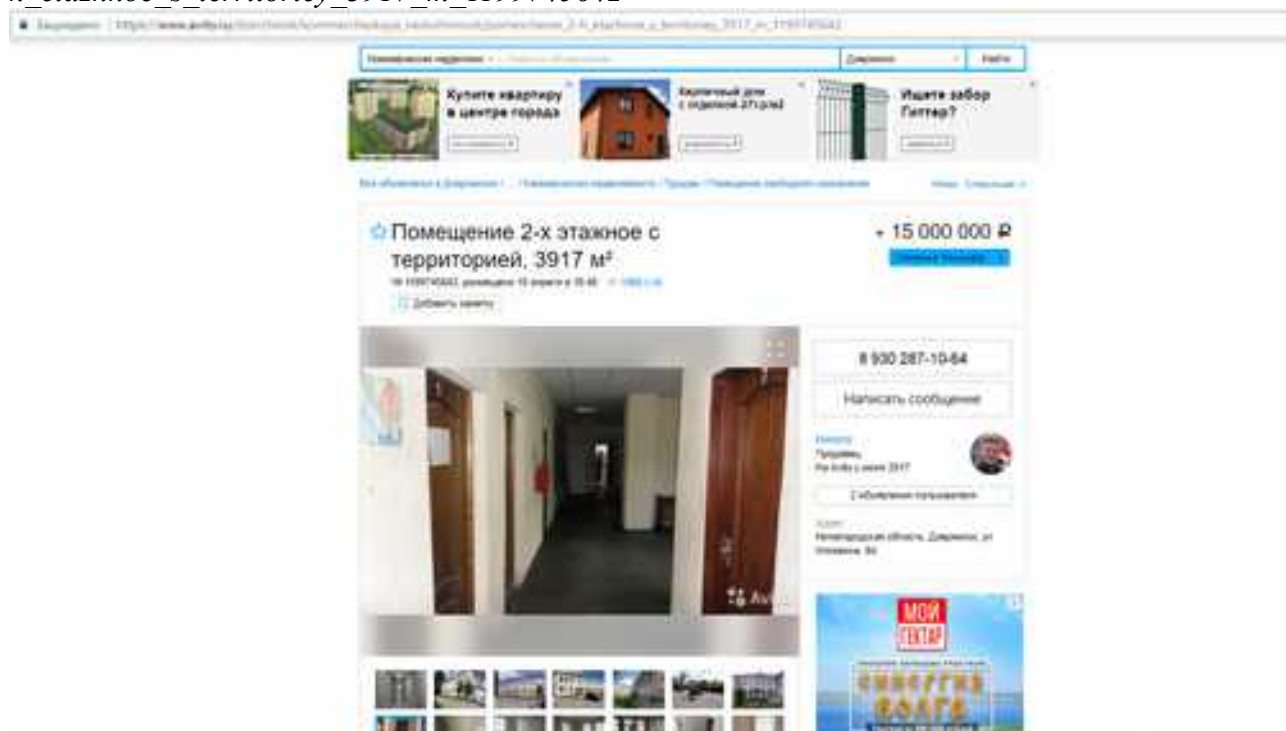
Лучшие предложения от собственника
295-87-28

Подробнее об объекте:
Продается нежилое отдельно стоящее 4-х этажное здание (спортивно-техническая общая площадь 1058,4 кв.м в г. Дзержинске Нижегородской области, цена 25 млн. руб.). Здание кирпичное, 2 слуховые, спортивный зал, бильярдные, тренажерный зал, зал для игр/бильярд, кафе. Имеется помещение с санитарно-техническим оборудованием. Помещение расположено на земельном участке площадью 5238 кв.м. (4811796#)

Дата размещения: 07.08.2024 Дата обновления: 11.08.2024 Просмотров на портале: 326 / 248

Объект-аналог №2


https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_2-h_etazhnoe_s_territoriyej_3917_m_1199745642



Объект-аналог №3

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-dzerzhinsk-166143643>

14 760 000 РУБ. **Офис на продажу**
ул. Урицкого, д.104, Дзержинск, Нижегородская область, Дзержинск



В избранное
Получить похожие объявления

Валера Виталий Банк ПАО Сбербанк
Рейтинг объявления: 2 года
Открыть другие объекты на продажу: 182
Всего до 2 недели: 181

8 837 410-00-94


Поделимся, скажете, что бы вы хотели это объявление на Domofond.ru
Не спешите, мы продадим, если не уверены в надежности продавца или покупателя

Связаться с владельцем

Показать номер

Септик без откачки! Под ключ!

14 760 000 РУБ. **Офис на продажу**
ул. Урицкого, д.104, Дзержинск, Нижегородская область, Дзержинск



Связаться с владельцем

Показать номер

Офис, 743.6 м²

Начальная цена с учетом НДС. Немного дороже 2-х этажей (первый и крышный) с земельным участком 1 167,8 кв.м. Установлены все инженерные коммуникации, электрооборудование 2 категории, центральное отопление, горячая и холодная водопроводы. Планировка оптимизирована, подземные парковка, стены оштукатурены, полы ламинированы в коридорах!

Создать заявку | Помнить | Получить похожие | Пожаловаться

Образцы документов для скачивания

Информация о предложении

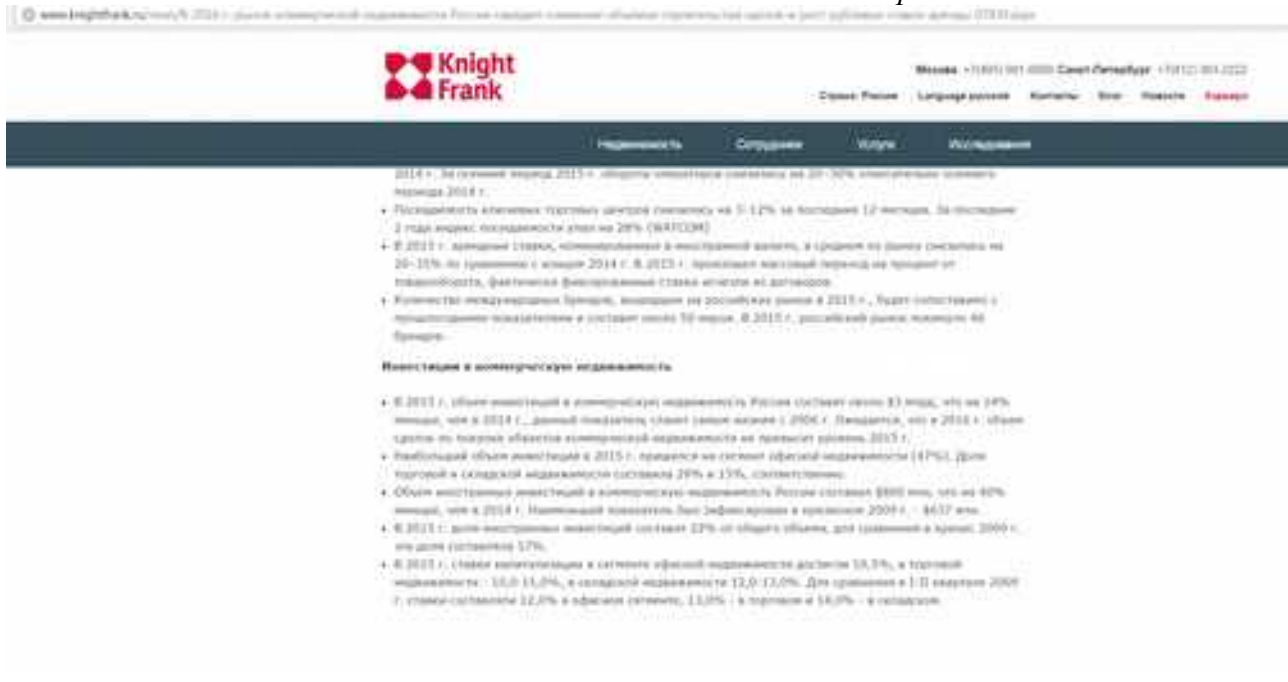
Цена: 14 760 000 РУБ.	Площадь: 743,6 м²
Цена за м²: 19 849 РУБ.	Дата объявления опубликовано: 11/04/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 21/07/2018
Тип объекта: Офис	Номер в каталоге: 166143643

Расположение
ул. Урицкого, д.104, Дзержинск, Нижегородская область

Не покупайте земельный участок! ЕННИКА НЕДОРОГО

СПРАВОЧНО источники информации по ставке капитализации

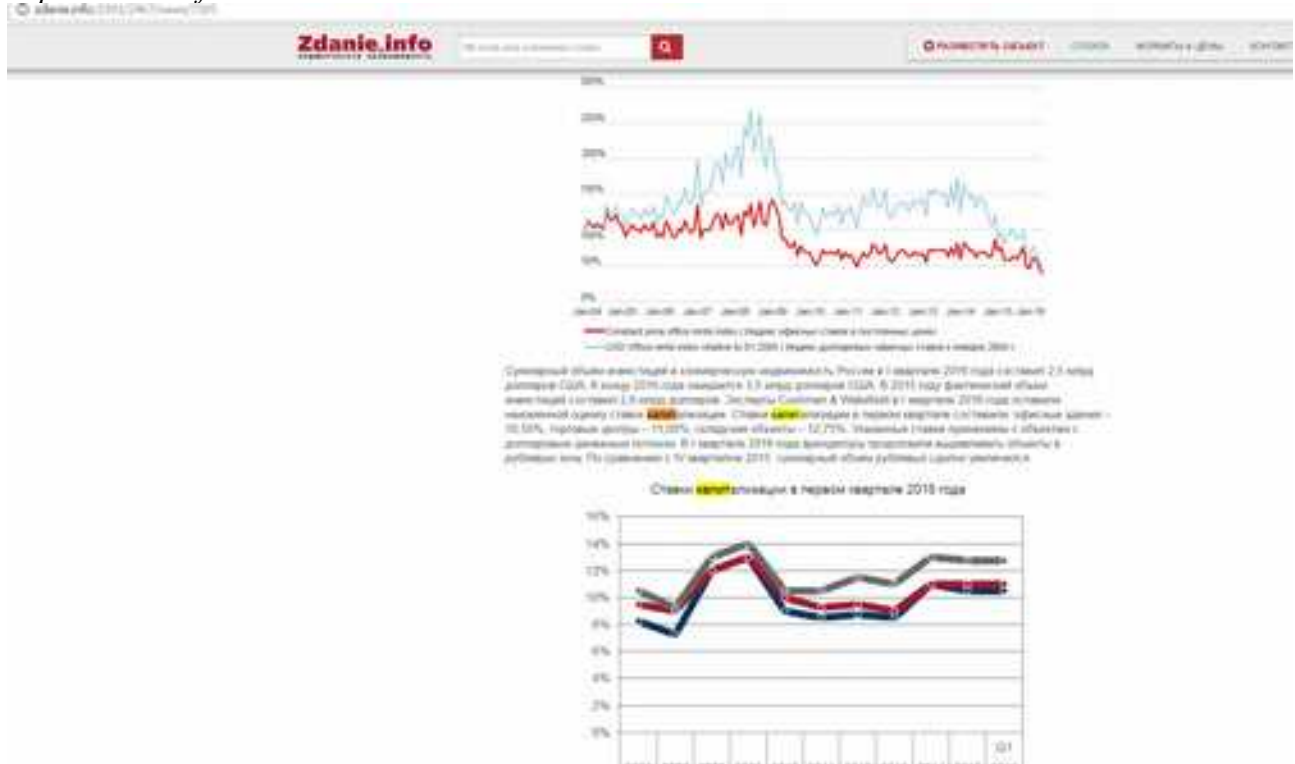
http://www.knightfrank.ru/news/%D0%92-2016-%D0%B3.-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8-%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D0%B5%D1%82-%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BE%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



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



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



РЫНКИ КАПИТАЛА

ФАКТИЧЕСКИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ REALM

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

ОЖИДАЕМЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ

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

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРАЙМ-СЕКМЕНТЕ

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

С 2017 г. компания Cushman & Wakefield при расчете фактического инвестиционного объема использует данные Real Capital Analytics, в связи с чем возможны расхождения данных за последние месяцы с данными, опубликованными в отчетах Real Capital Analytics. В период с июля 2017 года по июль 2018 года.

Прочая информация

Материалы справочной литературы

http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000634.htm

ОТДЕЛ III. Высшие учебные заведения и техникумы.

Информационный портал для студентов и преподавателей

Качество образования, открытые ресурсы, персональные кабинеты, курсы повышения квалификации, курсы повышения квалификации, курсы повышения квалификации, курсы повышения квалификации.

Таблица 3

№ п/п	Итого за период с 01.01.2018 по 31.12.2018	
	Количество обучающихся	Количество преподавателей
1	100	10
2	100	10
3	100	10
4	100	10
5	100	10
6	100	10
7	100	10
8	100	10
9	100	10
10	100	10

Итого за период с 01.01.2018 по 31.12.2018

Наименование	Итого за период с 01.01.2018 по 31.12.2018	
	Количество обучающихся	Количество преподавателей
Высшее образование	100	10
Среднее профессиональное образование	100	10
Среднее образование	100	10
Специальное образование	100	10
Среднее специальное образование	100	10
Среднее образование	100	10
Специальное образование	100	10
Среднее профессиональное образование	100	10
Среднее образование	100	10
Специальное образование	100	10

http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000617.htm

ОТДЕЛ II. Профессионально-технические и ремесленные училища.

Информационный портал для студентов и преподавателей

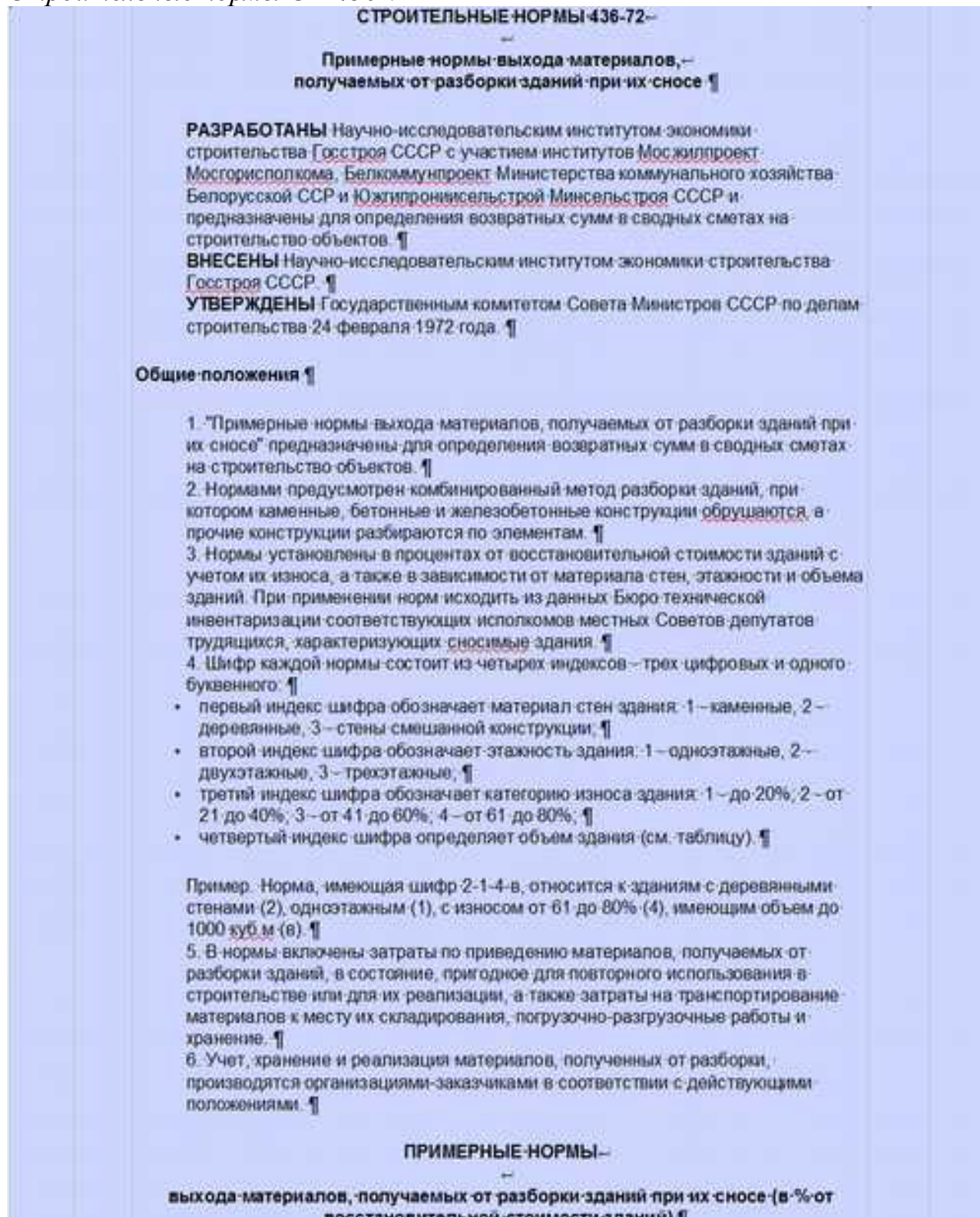
Качество образования, открытые ресурсы, персональные кабинеты, курсы повышения квалификации, курсы повышения квалификации, курсы повышения квалификации, курсы повышения квалификации.

Таблица 4

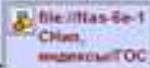
№ п/п	Итого за период с 01.01.2018 по 31.12.2018					
	Количество обучающихся	Количество преподавателей	Количество обучающихся	Количество преподавателей	Количество обучающихся	Количество преподавателей
1	100	10	100	10	100	10
2	100	10	100	10	100	10
3	100	10	100	10	100	10
4	100	10	100	10	100	10
5	100	10	100	10	100	10
6	100	10	100	10	100	10
7	100	10	100	10	100	10
8	100	10	100	10	100	10
9	100	10	100	10	100	10
10	100	10	100	10	100	10

Итого за период с 01.01.2018 по 31.12.2018

Наименование	Итого за период с 01.01.2018 по 31.12.2018		Итого за период с 01.01.2018 по 31.12.2018		Итого за период с 01.01.2018 по 31.12.2018	
	Количество обучающихся	Количество преподавателей	Количество обучающихся	Количество преподавателей	Количество обучающихся	Количество преподавателей
Высшее образование	100	10	100	10	100	10
Среднее профессиональное образование	100	10	100	10	100	10
Среднее образование	100	10	100	10	100	10
Специальное образование	100	10	100	10	100	10
Среднее специальное образование	100	10	100	10	100	10
Среднее образование	100	10	100	10	100	10
Специальное образование	100	10	100	10	100	10
Среднее профессиональное образование	100	10	100	10	100	10
Среднее образование	100	10	100	10	100	10
Специальное образование	100	10	100	10	100	10

Строительные нормы СН 436-72¹²²¹²² <http://www.valnet.ru/m7-280.phtml>

Шифр- (материал- стен, этажность и- категория- износа- здания)¶	Объем здания в куб.м. до¶						
	200¶	500¶	1000¶	1500¶	2000¶	3000¶	5000 и более¶
	Индекс¶						
	а¶	б¶	в¶	г¶	д¶	е¶	ж¶
1-1-1¶	11,3¶	10,9¶	10,2¶	-¶	-¶	-¶	-¶
1-1-2¶	10,6¶	9,50¶	8,37¶	-¶	-¶	-¶	-¶
1-1-3¶	6,00¶	5,40¶	5,0¶	-¶	-¶	-¶	-¶
1-1-4¶	1,85¶	1,60¶	1,40¶	-¶	-¶	-¶	-¶
1-2-1¶	-¶	14,2¶	12,7¶	12,4¶	9,50¶	8,38¶	6,29¶
1-2-2¶	-¶	9,7¶	8,57¶	7,91¶	7,51¶	6,77¶	5,9¶
1-2-3¶	-¶	7,2¶	6,38¶	6,19¶	6,17¶	5,57¶	4,65¶
1-2-4¶	-¶	4,3¶	3,4¶	2,78¶	2,0¶	1,38¶	1,08¶
1-3-1¶	-¶	-¶	-¶	12,1¶	11,1¶	9,40¶	8,20¶
1-3-2¶	-¶	-¶	-¶	7,40¶	7,33¶	7,20¶	7,10¶
1-3-3¶	-¶	-¶	-¶	6,11¶	5,45¶	4,65¶	4,49¶
1-3-4¶	-¶	-¶	-¶	1,19¶	1,05¶	0,85¶	0,83¶
2-1-1¶	8,70¶	8,67¶	8,40¶	6,9¶	6,14¶	-¶	-¶
2-1-2¶	6,85¶	6,73¶	6,70¶	6,4¶	6,02¶	-¶	-¶
2-1-3¶	7,22¶	5,21¶	4,96¶	3,66¶	3,48¶	-¶	-¶
2-1-4¶	1,88¶	1,43¶	1,37¶	1,26¶	1,16¶	-¶	-¶
2-2-1¶	-¶	-¶	8,12¶	7,55¶	5,99¶	5,95¶	5,78¶
2-2-2¶	-¶	-¶	6,8¶	6,74¶	5,85¶	5,77¶	5,5¶
2-2-3¶	-¶	-¶	6,52¶	4,90¶	4,14¶	4,13¶	2,48¶
2-2-4¶	-¶	-¶	2,1¶	1,93¶	1,81¶	1,7¶	1,3¶
3-2-1¶	-¶	-¶	10,5¶	10,0¶	7,55¶	6,93¶	6,75¶
3-2-2¶	-¶	-¶	8,37¶	7,00¶	6,37¶	5,95¶	5,18¶
3-2-3¶	-¶	-¶	4,83¶	4,51¶	4,04¶	3,55¶	3,3¶
3-2-4¶	-¶	-¶	2,05¶	1,98¶	1,45¶	1,44¶	1,31¶

Информационный источник - **МОК-Информ**  E-mail: mok@valnet.ru
 При использовании материалов сайта обязательна ссылка на www.ValNet.ru

<http://docs.cntd.ru/document/9035208>

**Об утверждении индексов изменения сметной стоимости
строительно-монтажных работ и территориальных
коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных
расчетов (сводных смет) строек**

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ СССР ПО ДЕЛАМ
СТРОИТЕЛЬСТВА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 11 мая 1983 года N 94

**Об утверждении индексов изменения сметной стоимости
строительно-монтажных работ и территориальных
коэффициентов к ним для пересчета сводных
сметных расчетов (сводных смет) строек**

Во исполнение Постановления Совета Министров СССР от 4 января 1981 г. N 5 "О переходе на новые сметные нормы и цены в строительстве" Государственный комитет СССР по делам строительства постановляет:

1. Утвердить разработанные министерствами и ведомствами, рассмотренные НИИЭС и Госгражданстроем и представленные Отделом сметных норм и ценообразования в строительстве Госстроя СССР индексы изменения сметной стоимости строительно-

Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и направлений в составе отраслей	Индекс: для условий базис- ного района	Индекс: с уче- том терри- тори- альных коэффи- циентов
1	2	3

docs.cntd.ru/document/9035208

Берегоукрепительные и гидротехнические работы	1,16	
промышленные предприятия	1,18	
профессионально-технические училища	1,18	
санитарная очистка городов	1,19	
МЕТРОПОЛИТЕН	1,20	1,19
НАРОДНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ	1,17	1,195
общееобразовательные школы	1,17	
дошкольные учреждения	1,18	
внешкольные учреждения	1,18	
высшие учебные заведения	1,18	
средние специальные учебные заведения	1,17	
ПУУ	1,17	
КУЛЬТУРА (без полиграфической промышленности)	1,17	1,195
кинотеатры	1,18	
клубы и дома культуры	1,19	
районные дома культуры	1,19	
радиовещание и телевидение	1,16	
библиотеки	1,18	
театры	1,18	
НАУКА	1,18	1,17
ЗДРАВООХРАНЕНИЕ, ФИЗИЧЕСКАЯ КУЛЬТУРА И		
СОЦИАЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ	1,17	1,19
больницы и поликлиники	1,18	
санатории, пансионаты, дома отдыха, туристские		
базы	1,16	
научно-исследовательские учреждения	1,18	
высшие и средние медицинские учебные заведения	1,18	
ПРОЧИЕ ОТРАСЛИ ХОЗЯЙСТВА СОВЕТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ	1,17	1,19
ДРУГИЕ МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА, НЕ ВХОДЯЩИЕ В		
СОСТАВ ОТРАСЛИ	1,18	1,20

работ по ...

Приложение N 2
к Постановлению Госстроя СССР
от 11 мая 1983 года N 94

Территориальные коэффициенты к индексам,
установленным по отраслям народного хозяйства,
отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей,
учитывающие особенности изменения сметной стоимости
строительно-монтажных работ по областям, краям,
автономным республикам, союзным республикам,
не имеющим областного деления

I. Области, края, автономные республики, союзные республики, не
имеющие областного деления, в границах ЕРЕР-84

docs.cntd.ru/document/9035208

г. Москва *)	0,32
Московская область	1,00
Орловская область	1,00
Рязанская область	1,02
Смоленская область	1,04
Тульская область	1,01
Ярославская область	1,02
Волго-Вятский экономический район	
Марийская АССР	1,07
Мордовская АССР	1,01
Чувашская АССР	1,03
Татарстанская область	1,04
Кировская область	1,06
Предкавказский экономический район	
Башкирская АССР	1,02

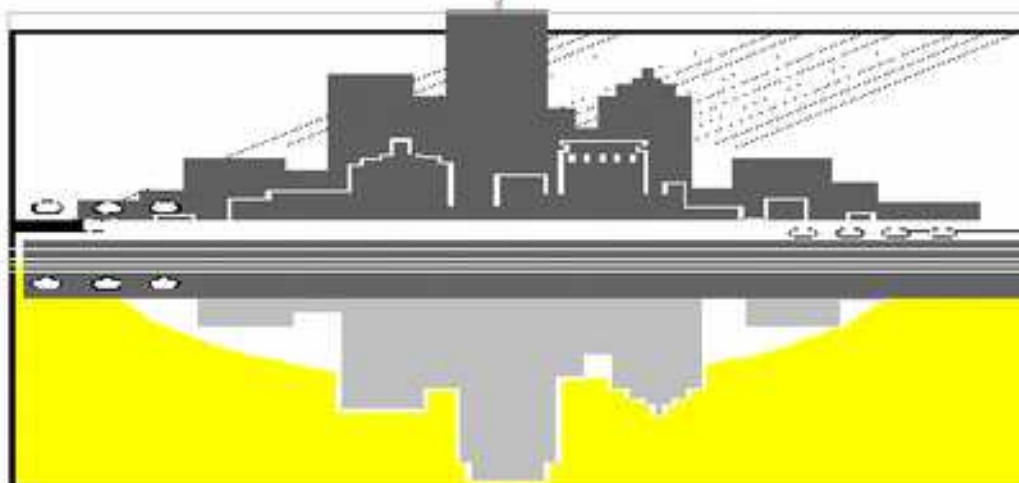
Департамент градостроительного развития
территории Нижегородской области

Индексы цен в строительстве

Региональный информационный бюллетень

№ 3 (107)

3-квартал 2017 г.
г. Нижний Новгород



1. Региональные средние индексы пересчета сметной стоимости строительства объектов капитального строительства (объектов незавершенного строительства), финансируемых с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

2. Вопросы ценообразования и экономики строительства.

Цены на материальные ресурсы отражают средний уровень сметных и отпускных цен на материалы, изделия, конструкции и оборудование.

Сметная стоимость материальных ресурсов в текущем уровне цен определена на основе отпускных цен по данным, предоставленным базами строительных материалов, заводами-изготовителями, предприятиями и организациями Нижегородской области.

Отпускные цены на материалы, изделия, конструкции и оборудование определены на основании средневзвешенных цен поставщиков материальных ресурсов и усреднены с учетом схемы поставки.

2. - Динамика изменения индексов цен на строительно-монтажные работы

2.1. - Индексы цен на строительно-монтажные работы по Нижегородской области (без НДС)

Период	База: сметные цены на 01.01.1984г.	База: сметные цены на 01.01.1991г.	База: сметные цены на 01.01.2000г.
1991 г.	1,6		
1992 г.	46,29	28,95	
1993 г.	685,52	428,72	
1994 г.	2397	1498	
1995 г.	5667	3533	
1996 г.	9374	5811	
1997 г.	10633	6599	
1998 г.	11,6	7,2	
1999 г.	15,44	9,58	
2000 г.	19,38	12,02	
2001 г.	24,36	15,11	
2002 г.	28,57	17,73	
2003 г.	36,29	22,49	
2004 г.	45,33	28,12	
2005 г.	51,69	32,07	
2006 г.	59,43	36,89	
2007 г.	72,62	45,07	

по Нижегородской области (без НДС) €

Год €	Квартал €	Прогноз темпов инфляции в % €	Прогноз индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по Нижегородской области по отношению: €		
			к ценам 1991г. €	к ТЕР-2001 €	к ФЕР-2001 €
1 €	2 €	3 €	4 €	5 €	6 €
2012г. €	1-квартал 2012г. €	1,004 €	62,70 €	5,31 €	5,29 €
€	2-квартал 2012г. €	1,016 €	63,68 €	5,42 €	5,40 €
€	3-квартал 2012г. €	3,500 €	64,84 €	5,61 €	5,59 €
€	4-квартал 2012г. €	1,0136 €	65,72 €	5,74 €	5,72 €
2013г. €	1-квартал 2013г. €	1,045 €	66,41 €	5,80 €	5,78 €
€	2-квартал 2013г. €	0,500 €	66,74 €	5,83 €	5,81 €
€	3-квартал 2013г. €	1,029 €	67,43 €	5,89 €	5,87 €
€	4-квартал 2013г. €	0,00 €	67,43 €	5,89 €	5,87 €
2014г. €	1-квартал 2014г. €	0,00 €	67,43 €	5,89 €	5,87 €
€	2-квартал 2014г. €	0,339 €	67,65 €	5,91 €	5,89 €
€	3-квартал 2014г. €	2,031 €	69,03 €	6,03 €	6,01 €
€	4-квартал 2014г. €	-0,332 €	68,80 €	6,01 €	5,99 €
2015г. €	1-квартал 2015г. €	0,500 €	69,14 €	6,04 €	6,02 €
€	2-квартал 2015г. €	0,000 €	69,14 €	6,04 €	6,02 €
€	3-квартал 2015г. €	3,476 €	71,55 €	6,25 €	6,23 €
€	4-квартал 2015г. €	1,760 €	72,81 €	6,36 €	6,34 €
2016г. €	1-квартал 2016г. €	0,629 €	73,26 €	6,40 €	6,38 €
€	2-квартал 2016г. €	0,00 €	73,26 €	6,40 €	6,38 €
€	3-квартал 2016г. €	1,563 €	74,41 €	6,50 €	6,48 €
€	4-квартал 2016г. €	1,385 €	75,44 €	6,59 €	6,57 €
2017г. €	1-квартал 2017г. €	0,455 €	75,78 €	6,62 €	6,60 €
€	2-квартал 2017г. €	0,604 €	76,24 €	6,66 €	6,64 €
€	3-квартал 2017г. €	2,553 €	78,19 €	6,83 €	6,81 €
€	4-квартал 2017г. €	1,171 €	79,10 €	6,91 €	6,89 €
€	€	€	€	€	€
€	2018/2017 €	4,9 €	€	€	€
€	2019/2018 €	5,0 €	€	€	€
€	2020/2019 €	4,8 €	€	€	€

Примечание к оценке прогнозного уровня цен в строительстве, €

Прогноз индексов цен на строительно-монтажные работы учитывает тенденции изменения цен за последние 3 квартала. При прогнозировании учитывается социально-политическое положение, применение антиинфляционных мер и другие факторы. €

Январь 2018 года €

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.



График 3.05.076. Расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 170

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

значения интервалов в
годах

Таблица 178

на деловом рынке,
для ведения определенного
дела

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

7.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 179

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 180

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

7.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

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

Таблица 187

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

Границы расширенного интервала значений скидок на торг

Таблица 188

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

7.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 197

Класс объектов	Независимый рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены продаваемых объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	14,6%	14,1% - 15,1%
2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	14,9%	14,4% - 15,5%
3. Высокласовая торговая недвижимость	15,2%	14,8% - 15,7%
Арбитражные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	11,0%	10,9%
2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	11,7%	11,2% - 12,2%
3. Высокласовая торговая недвижимость	11,3%	10,8% - 11,8%

312

Границы расширенного интервала значений складов из торг

Таблица 198

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

313

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



3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 5

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

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

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



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

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 25

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

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

Таблица 26

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	12,0%	23,7%
2. Высококласовые офисы (Офисы класса А, В)	18,6%	12,7%	24,5%
3. Высококласовая торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,9%



Копии документов Оценщика





СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 05.08.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
107064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д.13/3, корпус 1, офис 12
тел.: 8 (495) 788-14 00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

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

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

Шибанова Александра Николаевича

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Шибанов Александр Николаевич

(Ф.И.О. заявителя)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов = 09 и ноября 2007 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(действителен в соответствии с правилами процедуры выдачи выписки)

(Срок вступления в силу выписки равен сроку действия собрания членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения
предоставлены по состоянию на = 10 и января 2018 г.

Дата составления выписки = 10 и января 2018 г.

Президент
СРО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова



ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00083/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Шибанов Александр Николаевич.

Адрес регистрации: 603018, г. Нижний Новгород, ул. Космическая, д.60, кв.191.

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не устанавливается.

Территория страхового покрытия: РФ.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу 00 часов 00 минут «01» января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2018 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненное данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Ф.И.О. Темнов И.А.
На основании доверенности Т1089/17 от 01 декабря 2017 г.

Страхователь: Шибанов А.Н.

Место и дата выдачи полиса:
г. Нижний Новгород 07.12.2017



П О Л И С № 5431R/775/00080/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5431R/775/00080/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ».

Юридический адрес: 403041, г. Нижний Новгород, ул. Саванова, д.13, кв.33.

ИНН 5256046010 Резидент.

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имуществом интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодопробретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодопробретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выбодопробретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и подлежащие обязанности Страховщика осуществить выплату страхового возмещения:

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудника Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не устанавливается.

Территория страхового покрытия: РФ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрывается исключительно претензии или иски о возмещении вреда, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «01» января 2018 г. и действуют по «31» декабря 2018 г.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Ф.И.О. Темнов И.А.
На основании доверенности № 11059/17 от 01 декабря 2017 г.

Страхователь: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Место и дата выдачи полиса:
г. Нижний Новгород 07.12.2017

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР (ПОЛИС) № Д-45207560-5.0-2-000021-16
СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. И. П. Инициалы

«09» ноября 2016 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Рубинштейна Александра Александровича Физлица ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности №7, от «25» декабря 2015г. с одной стороны, и Шибанов Александр Николаевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 09.11.2016г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юристов от 01.01.2016г. (далее по тексту – Правила) и Правил страхования ответственности оценщиков и юристов от 01.01.2016г. (далее по тексту – Правила) Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика по обусловленной выпиской Договором страхования плате (страховому премия) при наступлении предусмотренных в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключенных Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (аренда кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

- 3.1. Страховым случаем является:
 - 3.1.1. установленный наступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба;
 - 3.1.2. установленный наступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществом третьим лицам действиями (бездействиями) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не оговорены в нарушении требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
 - 3.1.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется возместить в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований и возмещением ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного обоснованного размера таких расходов от Страховщика;
 - 3.1.4. Возмещение ущерба, причиненного и в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет;
 - 3.1.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной и отчете об оценке, устанавливается наступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. Для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям.	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время	300 000,00 руб.

выполнения работ по оценке ущерба	
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования	300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом	20 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для компенсации ущерба, причиненного действительным (бездействием) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных соответствующей организацией оценщиков – по одному страховому случаю	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

12 672 (Двадцать тысяч шестьсот семьдесят два) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ, ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «01» января 2017 г. по 24.00 часа «31» декабря 2017 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1, настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1, настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочной прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае уплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхованию по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полная), подлежит уплате единовременным платежом не позднее **30.12.2016г.**

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявления на страхование ответственности оценщика с приложениями от «...» 201 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки стоимости (словами) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

«...» Двухсторонний договор № Д-45207560-5 0-2-000028-15 от 16.12.2015г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получены.
 Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страхователем в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленного в настоящем Договоре и в п.8.7. Правила страхования персональные данные Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, и при этом в целях проверки достоверности указанных сведений, услуг и услугирования убытков по Договору, односторонними Договором, а также в целях информирования Страхователя и других потребителей услуг Страхователя

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес: 140002, Московская область, г. Люберцы,
ул. Парковая, д.3
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области
603000, г.Н.Новгород, ул. Звездная, д.28/13
Агентство «Автоновосибирское» в г.Н.Новгород
603004, г.Н.Новгород, пр. Кирова, д.21
ИНН 770700781 КПП 9907950001
р/с 40701810900000000187
в ПАО «РГС Банк» г. Москва
ИНН 044325174
о/с 30101810945250000174

Руководитель Агентства «Автоновосибирское» филиала
ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области



«Корженевский А.Г.»
М.П. доверенности №7 от 25.12.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Шибанов Александр Иванович

603018, г.Н.Новгород, ул.Косметическая, д.60, кв.191
ИНН 525628512133
Паспортные данные: серия 22 02 № 901478
выдан «06» ноября 2002г. РУВД Автоновосибирского района
г.Н.Новгород

Шибанов А.И.

Узнавливание (претензии) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр
Росгосстраха;

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР № Д-45207560-5.0-2-000020-16
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Н. Новгород

«09» ноября 2016г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Автотранспортное» Физлица ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности № 7 от «23» декабря 2015г., с одной стороны, и ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от «09» ноября 2016г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, типовых (стандартных) №174 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или орешанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действительными (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке, в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договора страхования лимита возмещения суммы судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. Для ущерба в результате нарушения договора по проведению оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. Вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
Итого в виде по одному страховому случаю:	35 000 000,00 руб.
4.1. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	300 000,00 руб.
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	300 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

26 500 (Двадцать шесть тысяч пятьсот) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в размере по договору):

не устанавливается

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» января 2017г. по 24.00 часов «31» декабря 2017г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (порочно ее вклада), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончания срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае наступления страховой (премии (ее первого взноса) и предусмотренные настоящим Договором страхования сроки и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 3 настоящего Договора (Платеж), подлежит уплате: запрошеному платежом не позднее «30» декабря 2016г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
- 9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.
- 9.3. Если убытки или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности владельца, то выплаты страхового возмещения по настоящему договору страхования производятся после того, как будет измерена страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам владелец.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Правила страхования ответственности владельца и приложения к ним, заключающих договоры на проведение оценки, (информация содержится) №134 в редакции, действующий на дату заключения договора.
- 10.2. Законные Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора №Д-45207560-5.0-2-00027-13 от 16.12.2015г.

С условиями страхования ознакомиться и заказать Выпускные Правила можно: Настоящим Страхователем выданы/преданы, или им и/или уполномоченным Федеральным агентством «Федеральная инспекция по надзору за деятельностью страховщиков» (Федеральная инспекция по надзору за деятельностью страховщиков) (далее по тексту – «ФНД») – Страхователю для заключения и исполнения договора страхования.



Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
 ПАО СК «Росгосстрах»
 Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
 Подразделение Страховщика:
 Банковские реквизиты:
 р/с 564070181090000000187
 в ПАО «РГС Банк» г. Москва,
 БИК 044525171
 к/с 30101810900000000174

СТРАХОВАТЕЛЬ
 ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
 Адрес местонахождения: 403041, г.Н.Новгород, ул.Стефанова, д.13, кв.33
 Банковские реквизиты:
 р/с №40702810442040901682 в Волго-Вятском Банке Сбербанка России г.Н.Новгород,
 БИК 042202603
 к/с 30101810900000000603

Руководитель филиала «Информационно-финансовый центр» филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области
 Аурелия Игоревна МП
 М.П. договор №7 от 25.12.2015г.

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
 М.П.
 Шабалин А.И.

Уведомление (известие) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77
 Телефонный на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г.**

г.Н. Новгород, «26» июня 2017г.

ПАО СК «Ростгострах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Автоавдское» в г. Н. Новгороде Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании доверенности №7 от 14.04.2016г., с одной стороны, и ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ», именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании заявления Страхователя от 26.06.2017г. (Приложение №1 к настоящему Соглашению) заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору обязательного страхования ответственности заказчика № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г. (далее – Договор страхования) о нижеследующем:

- 1. Внести в Договор страхования следующие изменения
- 1.1. Раздел 4 Договора страхования «СТРАХОВАЯ СУММА» изложить в следующей редакции:

4. СТРАХОВАЯ СУММА	Страховая сумма, руб.
4.1. Для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	50 000 000,00 руб.
4.2. Вред имущества третьих лиц, в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	50 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	50 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непредвиденной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценок, заключенным со Страхователем трудовым договором работ по оценке:	300 000,00 руб.
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с истребованием ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000,00 руб.

- 2. В связи с увеличением страховой суммы по Договору страхования Страхователь обязан указать дополнительную страховую премию, которая составляет 6 954 (Шесть тысяч девятьсот пятьдесят четыре) руб. 00 коп. и подпадает уплаты Страхователем одновременно с премией по дате 30.06.2017г.
- 3. Настоящее Соглашение вступает в силу с 00:00 часов местного времени дня, следующего за днем поступления дополнительной страховой премии, указанной в п. 2 настоящего Соглашения, на расчетный счет Страховщика.
- 4. Положения Договора страхования, не затронутые настоящим Соглашением, остаются неизменными.
- 5. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
- 6. Приложениями к настоящему Дополнительному соглашению являются:
 - 6.1. Заявление Страхователя от 26.06.2017г.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПАО СК «Ростгострах»
 Адрес регистрации: 140002, Московская область,
 г. Люберцы, ул. Переломы, д.3
 Филиал ПАО СК «Ростгострах» в Нижегородской области
 603000, Нижний Новгород, ул. Звездная 28/13
 агентство «Автоавдское» в г. Н. Новгороде
 603004, г. Н. Новгород пр. Карова д.21
 ИНН 7707067080
 Р/с 40701810900000000187
 Банк ПАО «ПС Банк» г. Москва
 К/с 3030181004425000174
 БИК 044025524
 Руководитель Агентства «Автоавдское»
 филиал ПАО СК «Ростгострах» в Нижегородской
 области
 Корженков М.Г.
 Доверенность №7 от 14.04.2016г.

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



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