

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 №5(12/18-П)ГК№154

*об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое
помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором
этаже. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская
область,
г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А*

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

*Министерство имущественных и
земельных отношений
Нижегородской области*

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Дата составления отчета: 29 октября 2018 г.

*г.Н.Новгород
2018 год*

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Валентинович!

В соответствии с Государственным контрактом №154 на оказание услуг по оценке государственного имущества Нижегородской области в рамках организации и проведения приватизации государственного имущества от 29 декабря 2017 года ООО «Новсистем Консалт» произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А.

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

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

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

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А, по состоянию на 29 октября 2018г. составляет:

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (Указанная рыночная стоимость включает НДС (Налог на добавленную стоимость) и другие действующие налоги), округленно	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС 18%)
нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А	5360000,00	4542372,88

После вступления в силу ФЗ №303 (Федеральный закон от 03.08.2018 N 303-ФЗ (ред. от 30.10.2018) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах") результатом настоящего отчета об оценке считать следующее:

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС 20%)
нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А	5360000,00	4466666,67

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

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

С уважением, директор ООО «Новсистем Консалт»

/А.Н.Шибанов/

Оглавление

1 Основные факты и выводы.....	5
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	5
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.....	6
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	6
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	6
2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	7
2.1 Объект оценки.....	7
2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.....	7
2.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	7
2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав.....	8
2.5 Цель оценки.....	8
2.6 Предполагаемое использование результатов оценки.....	8
2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки).....	8
2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки).....	9
2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка.....	9
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	9
3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	9
3.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона.....	11
4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	11
5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	13
6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки).....	13
7 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	14
8 Основные понятия и методология процесса оценки.....	15
8.1 Общие понятия оценки.....	15
8.2 Подходы к оценке.....	15
8.3 Методология процесса оценки.....	16
9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки).....	21
9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	21
9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
9.3 Информация о текущем использовании объекта.....	39
10 Анализ наиболее эффективного использования.....	39
11 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	40
11.1 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.....	40
11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	52
11.3 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.....	54
11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	78
11.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	89
12 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	90
13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	91
13.1. Сравнительный подход.....	91
13.2 Доходный подход.....	103
14 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости.....	121
15 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	125
Список использованной литературы.....	126
Приложения.....	127

1 Основные факты и выводы¹

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²

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

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1: Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование параметров	Описание, значение параметров
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А. Более полная информация об объекте оценке представлена в разделе: «Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)» настоящего отчета
Собственник объекта	Субъект права: Нижегородская область Вид права: собственность
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Продажа на торгах. Отчет не может быть использован для других целей.
Балансовая стоимость, тыс. руб.	186,06256
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Дата обследования (дата осмотра)	18 октября 2018 год
Место осмотра	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	29 октября 2018 год

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

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

Дата составления отчета	29 октября 2018 год
Порядковый номер отчета ³	№5(12/18-П)ГК№154

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

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

Наименование параметров	Значение
Результат, полученный затратным подходом, руб. с НДС	Отказ от применения подхода
Удельный вес затратного подхода, %	-
Результат, полученный доходным подходом, руб. с НДС	4192465,37
Удельный вес доходного подхода, %	10
Результат, полученный сравнительным подходом, руб. с НДС	5489254,89
Удельный вес сравнительного подхода, %	90
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС	5359576

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А, по состоянию на 29 октября 2018г. составляет, округленно:

Таблица 3: Итоговая величина стоимости объекта недвижимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (Указанная рыночная стоимость включает НДС (Налог на добавленную стоимость) и другие действующие налоги), округленно	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС 18%)
нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А	5360000,00	4542372,88

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.

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

2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки⁴

2.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁵

Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество: нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А.

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

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

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

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

Таблица 4

Параметр	Описание
Первичный объект недвижимости	нежилое общественное (гражданское) здание, назначение: смешанное, общая площадь: 2642,7 кв.м., этажность: 2/0, лит. А. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Советская, д. 16
Год постройки здания	1916
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А.
Общая площадь объекта недвижимости, права на	160,9

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

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

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

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

который оцениваются, кв.м.	
Ссылки на доступные Оценщику документы, содержащие данные характеристики	<ol style="list-style-type: none"> 1. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 52-АВ 415697 от 08.04.2008г.; 2. Копия: Карточка объекта недвижимости; 3. Копия: Кадастровый паспорт помещения №К-В(ГКУ)/14-253521 от 23.04.2014г.; 4. Копия: План помещения; 5. Копия: Экспликация к поэтажному плану.

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: на дату оценки данные не предоставлены.

Оцениваемые права: право собственности.

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

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)

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)

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) - 29 октября 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.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ¹⁴

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5: Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике	
организационно-правовая форма / полное наименование	Министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области в лице заместителя министра Андрея Валентиновича Щегрова, действующего на основании доверенности от 31.05.2018г. № 326-05-02-13083/18
адрес (местонахождение) 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)	

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)

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/>

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» (местонахождение: 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 13/3 с.1, оф. 12), и застраховавший гражданскую ответственность оценщика: Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № Д-45207560-5.0-2-000021-16 от 09 ноября 2016г. выданного страховой компанией ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017г по 31.12.2017г. страховая сумма ответственности оценщика 30 000 000 рублей. Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00083/7 от 10.11.2017г., выданный страховой компанией АО «Альфа Страхование», срок действия договора страхования: с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: 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.
<u>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</u>	<u>№007779-1 от 29.03.2018г.; выдан Шибанову А. Н. на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»; действителен до 29.03.2021г.</u>
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@dkcf.com
Основание проведения оценки Оценщиком	Трудовой договор
Степень участия в проведение оценки	Оценка, составление отчета.
Юридическое лицо (исполнитель), с которым оценщик заключил трудовой договор Организационно правовая форма/полное наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	Общество с ограниченной ответственностью «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ» (ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»), ОГРН 1035204888806, дата присвоения ОГРН 22.08.2003г.
Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Реквизиты юридического лица	р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк г.Н.Новгород, к/с 30101810900000000603 БИК 042202603
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г. выданного страховой компанией филиал ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей. Дополнительное соглашение №1 от 26.06.2017г. к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-

	5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей. Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00080/7 от 10.11.2017 г., выданный страховой компанией АО «АльфаСтрахование», срок действия договора страхования с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Отчет подготовлен Оценщиком Шибановым А.Н., без привлечения сторонних организаций и специалистов.

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

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

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

4 Принятые при проведении оценки объекта оценки 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.

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)

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. Отчёт 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 отчёте.

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 отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

12. Заказчик не имеет права публикации данного отчета в средствах массовой информации и передачи методологии оценки третьим лицам без письменного согласия на то оценщика.

13. Указанная в настоящем отчете величина рыночной стоимости объекта оценки в соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998г.) признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или судебном порядке не установлено иное.

14. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

15. Расчеты выполнены в табличном редакторе OpenOffice.org Writer, поэтому из — за округления возможны незначительные расхождения в итоговых цифрах.

16. Копии документов (используемые Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), представленные Заказчиком, частично не заверены должным образом, но, со слов Заказчика, соответствуют оригиналам, и у Оценщика нет оснований считать данную информацию недостоверной.

17. Оценщик исходит из допущения о том, что рыночная стоимость – это величина, которая включает все налоги (сумма средств, уплаченных покупателем при совершении сделки между типичными для данного сегмента рынка субъектами). Налогообложение, в т.ч. в части НДС, – это индивидуальная характеристика сделки и конкретного налогоплательщика.

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

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

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

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

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

Таблица 6: Дополнительная информация

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Последовательность определения стоимости объекта оценки¹⁹

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

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

8 Основные понятия и методология процесса оценки²⁰

8.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

Сравнительный подход.

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

Затратный подход.

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

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

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 затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

8.3 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки:

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

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

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

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

Таблица 7: Методы подходов к оценке

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

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

Основные методы затратного подхода:

- Метод компенсации затрат
- Метод капитализации затрат

Описание методов приведено ниже.

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

Алгоритм реализации методов затратного подхода:

При реализации затратного подхода работы выполняются в следующей последовательности:

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

устареванием и влекущие за собой изменения стоимости объекта.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

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

где:

РС – рыночная стоимость;

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

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

Пдев – прибыль девелопера;

И Σ – суммарный износ;

Ифиз – физический износ;

Ифун – функциональное устаревание;

Иэ – экономическое (внешнее) устаревание.

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

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

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

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

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

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

Оценка улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные методы оценки в сравнительном подходе:

- Метод сравнения продаж
- Метод моделирования рыночного ценообразования

Подход с точки зрения сопоставимых продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли – продажи. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки,

отражающие существенные различия между ними. В оценочной практике принято выделять шесть основных элементов сравнения: права собственности, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия, местоположение, физические характеристики. Часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках, например можно отнести доступ к объекту, экологические условия, наличие телефона и др.

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

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

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

Методы количественного анализа:

- метод компенсационных корректировок цен;
- метод факторного анализа.

Методы качественного анализа включают следующие техники:

- метод качественного сравнения цен;
- метод квалиметрического моделирования.

Методы моделирования рыночного ценообразования:

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

Алгоритм метода сравнения продаж

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

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

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

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

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

Для данного метода модель оценки имеет следующий общий вид:

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

где V - оценка рыночной стоимости

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

Поправки разделяются на поправки в денежном выражении и процентные поправки. Процентные поправки

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

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

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

Методы доходного подхода:

- Метод прямой капитализации
- Метод дисконтирования денежных потоков

Последовательность оценки в рамках доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Метод прямой капитализации

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

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

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

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

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

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

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

Ставка капитализации определяется несколькими способами:

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

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

Модели (методы), основанные на рыночных данных

- Модель – мультипликатор прибыли
- Балансовая модель

Методы, основанные на анализе данных рынка

- Метод рыночного анализа
- Метод выделения
- Метод мониторинга

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики:

1. Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 52-АВ 415697 от 08.04.2008г.;
2. Копия: Карточка объекта недвижимости;
3. Копия: Кадастровый паспорт помещения №К-В(ГКУ)/14-253521 от 23.04.2014г.;
4. Копия: План помещения;
5. Копия: Экспликация к поэтажному плану.

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).

9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Краткое описание Нижегородской области²²

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

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

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

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

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



Рисунок 1

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

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

**Краткое описание г. Нижнего Новгорода²³
 город Нижний Новгород на карте Нижегородской области²⁴**

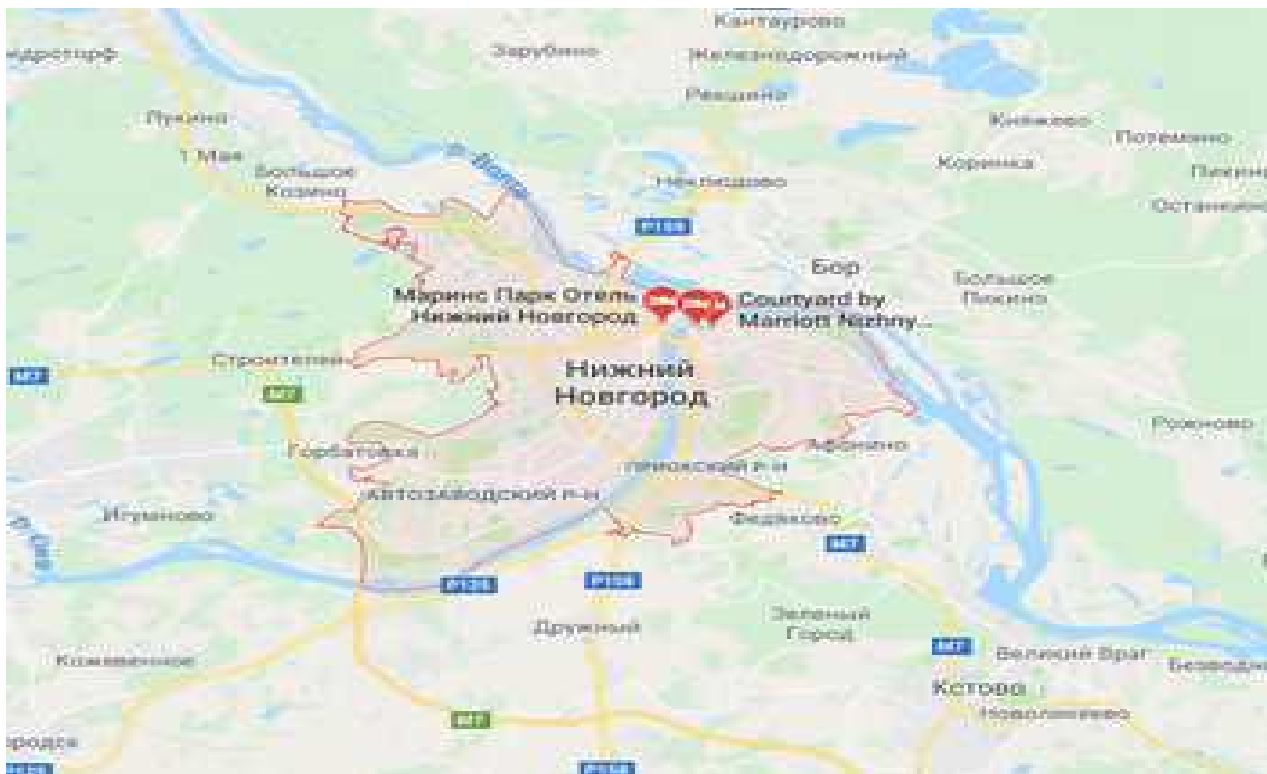


Рисунок 2

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

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

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

Нижний Новгород — важный экономический, промышленный, научно-образовательный и культурный центр России, крупнейший транспортный узел и административный центр Приволжского федерального округа. Является одним из главных направлений речного

²³ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4

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

туризма в России. Историческая часть города богата достопримечательностями и является популярным туристическим центром.

Географическое положение

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

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

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

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

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

Административно-территориальное устройство²⁵

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

²⁵ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B5%D0%B3%D0%BE_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0



Рисунок 3

В состав четырёх районов входят 13 населённых пунктов:

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

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

Население

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

Рисунок 4

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

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

населения города — русские.

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

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

Экономика

Промышленность

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

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

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

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

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

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

Описание Канавинского района г.Н.Новгорода²⁶
Канавинский район на карте города Нижнего Новгорода²⁷

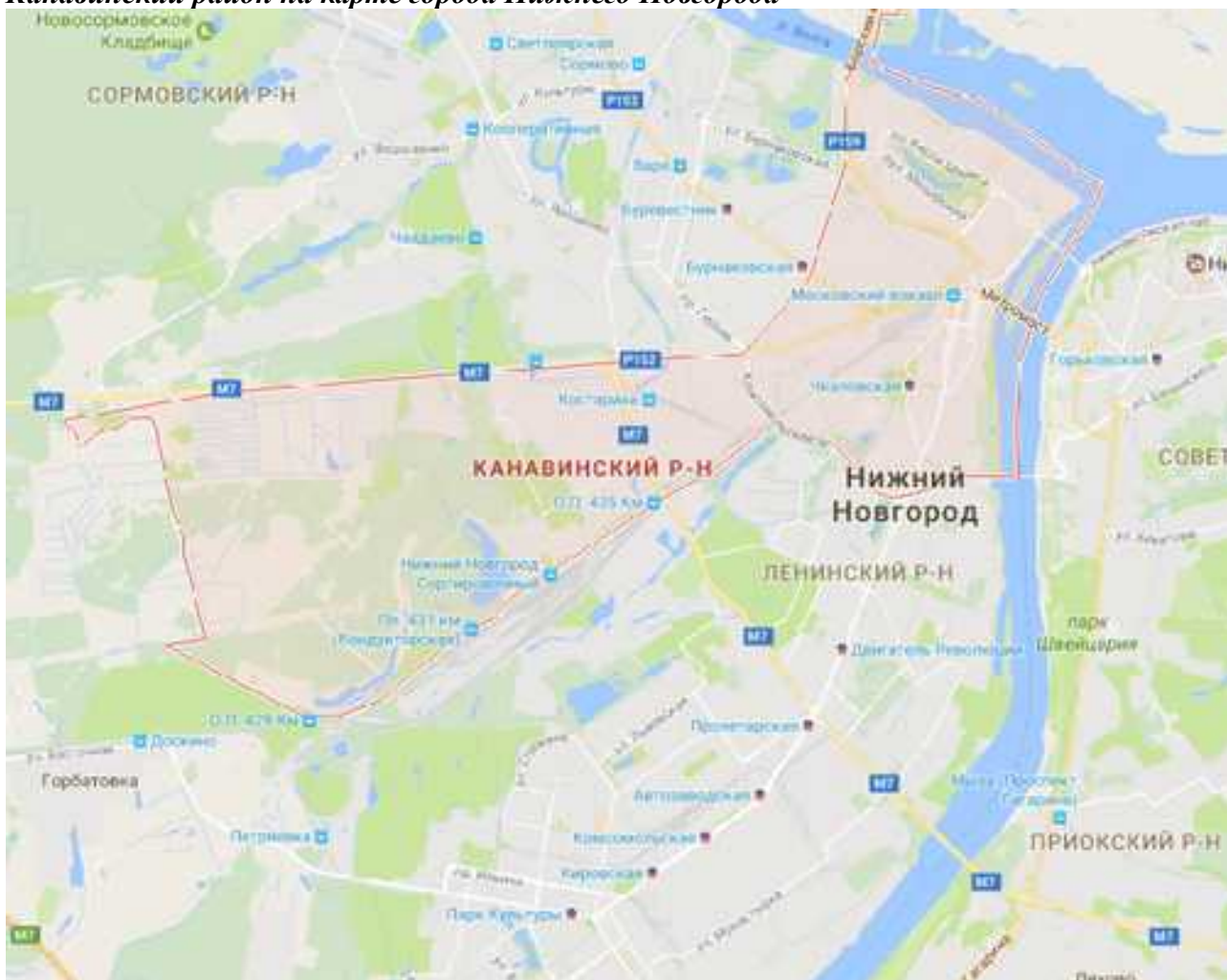


Рисунок 5

Канавинский район — городской район Нижнего Новгорода в нижней части.

Расположение района

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

Население

²⁶ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

²⁷ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%9A%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D1%80-%D0%BD,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./@56.2970824,43.7893758,12z/data=!4m5!3m4!1s0x414e29e48fcb376b:0x8bbe0adabc021f5d!8m2!3d56.2997692!4d43.8630396>

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

Рисунок 6

Микрорайоны и поселки, входящие в состав Канавинского района

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

Экономика

Промышленные предприятия

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

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

Торговля

В районе работают крупные предприятия торговли: торгово-развлекательные центры

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

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

Транспорт

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

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

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

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

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

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

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

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

Образование

В районе имеется 18 школ, в том числе 2 гимназии, 32 дошкольных образовательных учреждения, 1 вечерняя сменная школа при исправительном учреждении, 2 специальные школы-интернаты, центр образования, детский дом, Нижегородский техникум железнодорожного транспорта, Нижегородский педагогический колледж, Нижегородский бизнес колледж, Российский государственный гуманитарный университет (филиал).

Местоположение объекта недвижимости, в котором расположен объект оценки, на карте г. Нижнего Новгорода²⁸

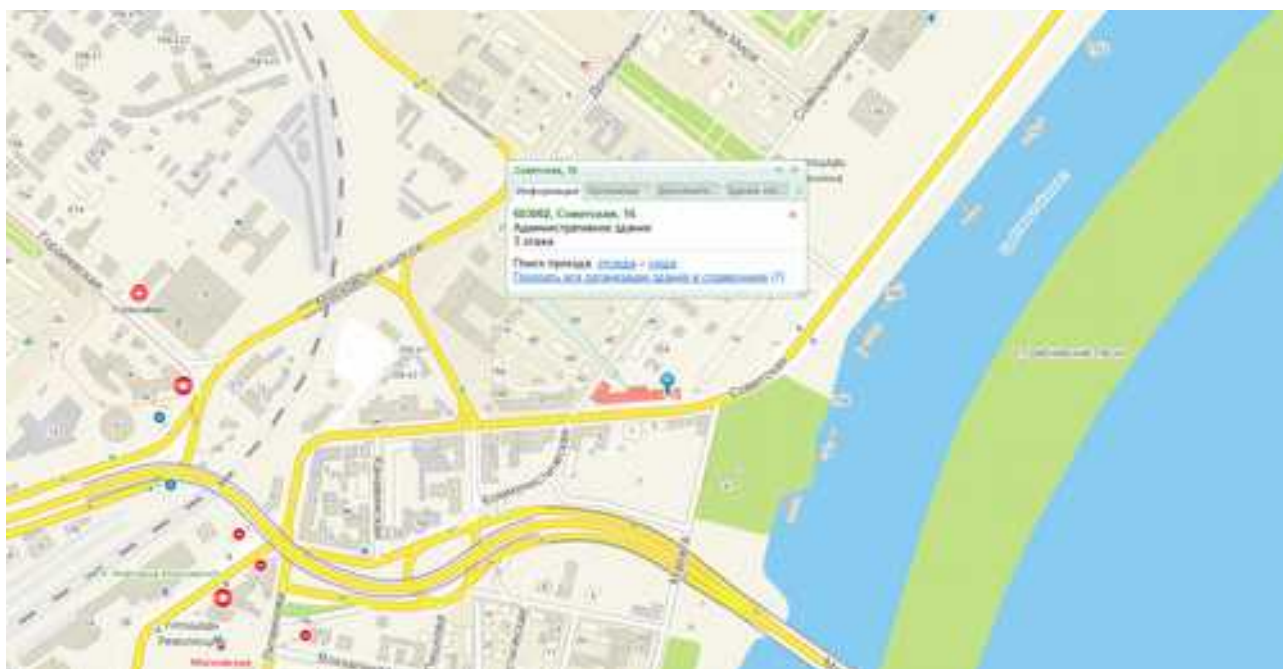


Рисунок 7

Окружение объекта недвижимости²⁹

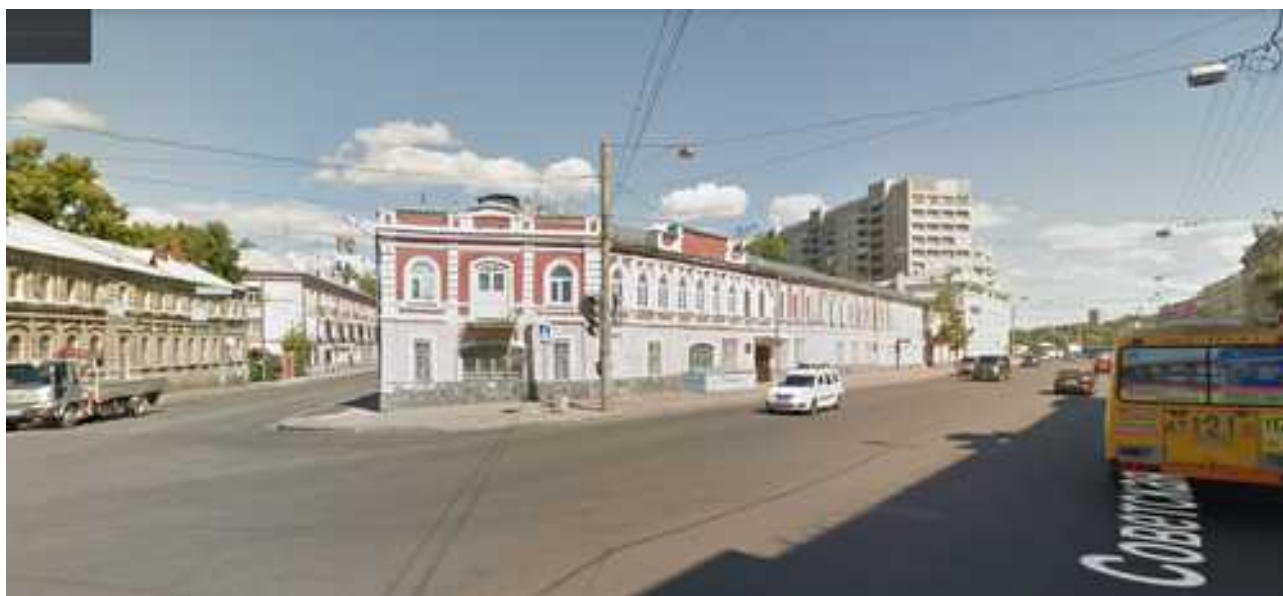


Рисунок 8

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

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон/местоположение	в Нижегородская обл.. г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Советская, д. 16

²⁸ Источник информации: Электронное приложение - справочник «Дубль Гис», октябрь 2018г.

²⁹ <https://www.google.com/maps>

микрорайоне	
Правовое зонирование ³⁰	<p>Оцениваемый объект расположен в зоне Ц-1. Зона обслуживания и деловой активности городского центра</p>  <p><i>Рисунок 9</i></p> <p>Зона центральных функций (обслуживания и деловой активности) Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов регионального, общегородского и местного значения.</p> <p>К застройке в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.</p> <p>Основные виды разрешенного использования недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> - здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования; - офисные здания и помещения - администрация и конторы различных организаций, фирм, компаний при условии размещения в нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения; - гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов; - музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны; - театры, концертные залы; - зрелищно - спортивные комплексы многоцелевого назначения; - кинотеатры, видеосалоны; - библиотеки; - клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы

³⁰ <https://admgor.nnov.ru/gorod/gradostroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki-s-izmeneniyami/>; ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 15 ноября 2005 г. N 89 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ

	<p>для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;</p> <ul style="list-style-type: none"> - дворец бракосочетаний; - залы аттракционов и игровых автоматов; - бильярдные; - танцзалы, дискотеки; - компьютерные центры, интернет-кафе; - здания, сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы; - магазины, торговые комплексы, торговые дома общей площадью до 1500 кв. м; - открытые мини-рынки торговой площадью до 400 кв. м; - предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны); - консульские представительства; - рекламные агентства; - фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи; - транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.; - телевизионные и радиостудии; - отделения, участковые пункты милиции; - выставки товаров; - суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения; - туристические агентства; - отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты; - аптеки; - пункты оказания первой медицинской помощи; - поликлиники; - консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения; - дома быта; - центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.); - фотосалоны; - приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; - пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания; - некоммерческие коммунальные предприятия; - проектные и научно-исследовательские институты, заведения высшего и среднего специального образования; - административные здания, банки, отделения банков. <p>Вспомогательные виды разрешенного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; - автостоянки различного типа в комплексе с объектами культурных, обслуживающих, торговых и коммерческих видов использования; - дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; - зеленые насаждения; - скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна. <p>Условно разрешенные виды использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - объекты, связанные с отправлением культуры; - телецентр; - казино; - жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские
--	---

	службы; - бани, сауны; - общественные туалеты; - объекты пожарной охраны; - автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые; - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; - общежития; - малоэтажные индивидуальные дома с участками; - торговые комплексы торговой площадью более 1500 кв.м, за исключением исторической территории "Старый Нижний Новгород".
<i>Преобладающая застройка микрорайона</i>	Административные здания, жилые дома.
<i>Транспортная доступность</i>	Транспортная доступность хорошая. Городской автотранспорт: автобусы, маршрутное такси. Ближайшая остановка общественного транспорта «пл.Ленина» находится в шаговой доступности, около 5-10 минут пешим ходом. Доступ к объекту оценки возможен по автодороге с твердым покрытием. Состояние автодороги удовлетворительное.
<i>Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)</i>	Хорошая
<i>Престижность местоположения объекта оценки (в районе/по городу в целом)</i>	Высокая / Высокая
<i>Близость к скоростным магистралям</i>	ул. Советская
<i>Окружение</i>	Административные здания, жилые дома.
<i>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)</i>	Хорошая. Район с развитой инфраструктурой
<i>Экологическая обстановка района</i>	В норме
<i>Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона</i>	Не обнаружены
<i>Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)</i>	Хорошее
<i>Коммерческая привлекательность объекта</i>	Коммерческая привлекательность объекта высокая, объект расположен в здании, которое расположено на красной линии, имеется высокий пешеходный и автомобильный трафик.

9.2.2 Сведения об имущественных правах на объект оценки

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность.

9.2.3 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: на дату оценки данные не предоставлены. Оценка имущества производится без учета каких-либо ограничений (обременений).

9.2.4 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 9: Сведения о первичном объекте недвижимости

Параметр	Описание
Наименование	нежилое общественное (гражданское) здание, назначение: смешанное, общая площадь: 2642,7 кв.м., этажность: 2/0, лит. А. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Советская, д. 16.
Текущее использование	По назначению
Памятник архитектуры и культуры ³¹	Лит. Б (лит. А не является памятником архитектуры и культуры)
Этажность здания	2/0
Год постройки здания	1916
Общая площадь объекта, кв.м.	2642,7
Износ, % (из технических документов)	60
Техническое состояние здания ³²	Неудовлетворительное
Группа капитальности	I
Фундамент (материал, конструкция)	Кирпичный ленточный
Наружные стены (материал)	Кирпичные оштукатуренные
Перекрытия (материал)	Железобетонные
Кровля (материал)	Стальная
<i>Коммуникации</i>	
Отопление	Да
Водопровод	Да
Канализация	Да
Электроснабжение	Да

Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

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

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на которое оцениваются	нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А
Кадастровый (или условный) номер	52:18:0030025:528
Назначение	Нежилое
Текущее использование	не используется
Этаж	2-ой

³¹ <https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/298681>

³² Определяется по шкале: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа и на основании осмотра объекта недвижимости

Общая площадь, кв.м	160,9
Номер помещения	П27
Общий или отдельный вход, ориентация входа	общий вход
Ориентация окон, вид из окон, витринные окна	Проезжая часть/ придомовая территория
Расположение помещения (изолированное, смежное, смежно-изолированное)	Смежно-изолированное помещение
Планировка	Отдельное помещение
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Простая
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Современное отечественное
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального) ³³	Не требуется ремонт
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	Не требуется замена
Физическое состояние помещений	На момент осмотра физическое состояние Объекта оценки, по мнению <i>Оценщика</i> , можно охарактеризовать как «среднее ³⁴ », то есть соответствующее следующим условиям: - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет незначительные дефекты отделки.
Обеспеченность связью	Обеспечено
Подведенные коммуникации	Электроснабжение/ отопление / водоснабжение / канализация
Наличие парковки	Стихийная парковка
Фотографии помещения	В Приложении Оценщиком приведены фотографии в качестве наглядного пособия для более полного представления об объекте оценки.
Балансовая стоимость, тыс. руб.	186,06256

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Отделка потолков в помещении	Подвесной потолок типа «Амстронг»
Отделка полов в помещении	Линолеум
Отделка стен помещения	Окраска/ Обои
Проемы оконные (в помещении)	ПВХ стеклопакет
Проемы дверные (в помещении)	Филленчатые /металлические
Подведенные коммуникации в помещении	Электроснабжение/ отопление / водоснабжение / канализация

³³ Основание: визуальный осмотр помещения.

³⁴ Основание: визуальный осмотр помещения.

Этаж	Номер помещения	Номер помещения	Назначение	Осв. площадь	Площадь по утвержденному плану в кв. метрах		Высота
					Учрежденческая		
					Осн.	Зсп.	
2	п27	10	Коридор				3.10
	-	11	Кабинет		10.70	39.30	
	-	12	Кабинет		8.60		
	-	13	Кабинет		16.40		
	-	14	Кабинет		15.20		
	-	15	Кабинет		19.60		
	-	16	Кабинет		21.40		
	-	17	Кабинет		12.80		
	-	18	Кабинет		16.90		
Итого по помещению п27				160.9	121.6	39.3	

Рисунок 10

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

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

Отсутствуют.

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

Отсутствуют.

9.3 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА

не используется.

10 Анализ наиболее эффективного использования

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

Анализ НЭИ для улучшения

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

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

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

Анализ возможностей использования участка, как свободного

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

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

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

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

Анализ НЭИ для застроенного земельного участка

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

Параметр	Описание
Физически возможные способы использования	Объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже, имеется общий вход. К физически возможным вариантам использования отнесен вариант использования объекта недвижимости в качестве помещения офисно-торгового назначения.
Правомочные способы использования	Использование объекта по назначению не имеет законодательных ограничений.
Финансово осуществимые способы использования	Очевидно, что использование объекта оценки в соответствии с вышеуказанными вариантами способно приносить прибыль в качестве арендной платы.

Максимально эффективный способ использования	Максимальной продуктивностью обладает вариант использования, который создает большую доходность. Поскольку выявлен физически возможный, законодательно разрешенный и финансово целесообразный вариант использования объекта оценки, то он и будет являться наилучшим и наиболее эффективным.
--	--

Вывод: исходя из критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к заключению, что наилучшим использованием рассматриваемого объекта недвижимости будет использование его в качестве помещения офисно-торгового назначения.

11 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость³⁵

11.1 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 ОЦЕНКИ³⁶

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 оценки³⁷

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

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

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

На территории Нижегородской области отсутствуют какие-либо межнациональные конфликты;

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

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

³⁵ ФСО №3 от 20.05.2015 №299, п. 8з

³⁶ ФСО №7 от 25.09.2014 №611, п. 11а

³⁷ Источник информации: Все о недвижимости: http://nedvigovka.ru/is/5_2.htm. Дата публикации не указана.

11.1.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации³⁸

Картина экономики. Сентябрь 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Основной вклад в замедление роста в августе внесло сельское хозяйство. Резкое ухудшение его годовой динамики было обусловлено в первую очередь высокой базой августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Среди базовых

отраслей некоторое замедление роста наблюдалось в промышленности и транспорте. Рост ВВП за январь–август, по оценке, составил 1,6 % г/г. В августе темп роста промышленного производства несколько замедлился. Основной причиной вновь стала повышенная волатильность в металлургическом комплексе (в результате темп роста обрабатывающей промышленности замедлился до 2,2 % г/г в августе с 4,6 % г/г в июле). В то же время по-прежнему высокие темпы роста демонстрировали ключевые обрабатывающие отрасли – химический комплекс, пищевая промышленность, деревообработка, машиностроение. Темп роста выпуска в добывающей промышленности ускорился, что было обусловлено увеличением добычи нефти в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня.

Рост потребительского спроса демонстрирует тенденцию к замедлению, несмотря на сохранение позитивной динамики на рынке труда. Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами. Также в последние месяцы наметилась стабилизация в динамике продаж легковых автомобилей, авиаперевозок, онлайн-покупок в зарубежных Интернет-магазинах – сегментах потребительского рынка, которые в 2017 – начале 2018 года демонстрировали активный рост.

Ситуация на рынке труда по-прежнему остается благоприятной. Рост заработных плат в реальном выражении в июле ускорился до 7,5 % г/г с 7,2 % г/г месяцем ранее (в августе – по предварительной оценке Росстата, он составил 7,0 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста оплаты труда наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Безработица в августе пятый месяц подряд сохранилась на исторически низком уровне (4,8 % SA).

По оценке, рост инвестиций в основной капитал (по отношению к предыдущему году) в августе остановился, о чем свидетельствуют снижение объема строительных работ и значительное падение инвестиционного импорта. При этом в структуре инвестиционного спроса наблюдаются процессы импортозамещения: растет доля машин и оборудования отечественного производства (выпуск машин и оборудования инвестиционного назначения растет двузначными темпами в годовом выражении). В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти – до 3,4 % г/г с 3,1 % г/г в августе. Увеличение темпов роста потребительских цен (в помесечном выражении с устранением сезонности) наблюдалось во всех основных товарных группах, за исключением плодоовощной продукции. В результате монетарная инфляция в сентябре ускорилась до 5,03% м/м SAAR (по сравнению с 3,34% м/м SAAR в августе) и превысила целевой уровень Банка России впервые с ноября 2016 года.

В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4–0,5% м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5–3,7 % г/г. При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7–3,9%. Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4 % г/г на конец года может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Рост ВВП за январь–август составил 1,6 % г/г. Основной вклад в замедление роста в августе внесло резкое ухудшение годовой динамики сельского хозяйства (-10,8 % г/г после слабого роста в июне–июле). Снижение выпуска сельскохозяйственной продукции в августе было обусловлено негативной динамикой растениеводства из-за снижения урожайности и сокращения посевных площадей ряда культур по сравнению с 2017 годом (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Кроме того, вклад в ухудшение годовой динамики растениеводства внесла высокая база августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Слабые показатели растениеводства в августе не были компенсированы ростом выпуска животноводческой продукции, который замедляется на протяжении нескольких месяцев подряд. Помимо сельского хозяйства, снижение годовых темпов роста в августе продемонстрировали грузооборот транспорта (2,5 % г/г после 4,1 % г/г в июле) и промышленное производство (2,7 % г/г после 3,9 % г/г в июле). Темпы роста оборота розничной торговли в августе незначительно увеличились по сравнению с предыдущим месяцем (2,8% г/г и 2,7 % г/г4 соответственно).

³⁸ Официальный сайт Министерства Экономического развития http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7/181012_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7



Рисунок 11

В структуре промышленного производства рост добычи полезных ископаемых в августе продолжил ускоряться, в то время как темпы роста обрабатывающей промышленности снизились. Ускорение роста выпуска добывающей промышленности (до 4,5 % г/г в августе с 3,2 % г/г в июле) было обусловлено в первую очередь позитивной динамикой нефтяной отрасли в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня. По данным Минэнерго России, среднесуточная добыча сырой нефти выросла до 11,21 млн. баррелей в июле и августе после 10,98 млн. баррелей в среднем за первое полугодие. Производство сжиженного природного газа продолжает демонстрировать двузначные годовые темпы роста. В то же время рост добычи естественного природного газа, по данным Росстата, в августе замедлился до 0,1 % г/г с 5,9 % г/г в июле. Ухудшение годовой динамики по данному виду деятельности обусловлено в том числе высокой базой августа прошлого года, когда наблюдался рост спроса на российский газ со стороны зарубежных потребителей из-за аномальной жары в ряде европейских стран. Рост обрабатывающей промышленности в августе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 4,6 % г/г в июле. По-прежнему высокие темпы роста демонстрировали химическая и пищевая промышленность, деревообработка, производство прочей неметаллической минеральной продукции. Позитивная динамика наблюдается и в машиностроительном комплексе (в августе выпуск увеличился на 10,0 % г/г, за период с начала года – на 5,8 % г/г). В то же время металлургическая отрасль, динамика которой в последние месяцы демонстрирует повышенную волатильность, в августе снова внесла отрицательный вклад в рост обрабатывающей промышленности. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности, который позволяет сгладить влияние на ее динамику «локальных» факторов, в августе снизился до 1,2 % г/г с 3,0 % г/г месяцем ранее.



Рисунок 12

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в августе упал на 10,8 % г/г после умеренного роста, наблюдавшегося на протяжении последних месяцев. В помесечном выражении индекс в августе снизился на 1,2 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов). Основной вклад в негативную динамику выпуска сельского хозяйства внесла продукция растениеводства. По данным Росстата, которые охватывают хозяйства всех категорий, на 1 сентября сбор

зерновых и зернобобовых культур составил 78,3 млн. тонн, что на 15,7 % ниже показателя на аналогичную дату прошлого года. Сбор сахарной свеклы на 1 сентября сократился на 23,9 %. Снижение по картофелю и овощам (на 3,2 % и 3,7 % соответственно) произошло в основном за счет хозяйств населения, которые играют существенную роль в производстве указанных культур. По оперативным данным Минсельхоза России, учитывающим только производство в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах, по состоянию на 31 августа показатели сбора картофеля и овощей демонстрировали положительную динамику (рост на 4,5 % и на 13,9 % соответственно). Существенное падение выпуска растениеводства в годовом выражении в августе было обусловлено ухудшением урожайности по основным культурам, а также эффектом базы прошлого года. В 2017 году из-за неблагоприятных погодных условий в период посевной и, как следствие, более позднего созревания сельскохозяйственных культур уборочная кампания отклонилась от обычного календарного графика. В июне–июле прошлого года наблюдалось отставание в ходе уборки урожая, которое было компенсировано более высокими показателями сбора сельскохозяйственных культур в августе и сентябре. Вклад в августовский спад сельского хозяйства также внесло продолжающееся замедление роста выпуска в животноводстве. По данным Росстата, производство скота и птицы в хозяйствах всех категорий в августе выросло на 1,8 % г/г после роста в на 2,6 % г/г и 2,8 % г/г в июне и июле соответственно. Производство яиц и молока в августе, как и в предшествующие месяцы, продемонстрировало оконулевую динамику



Рисунок 13

По данным Минсельхоза России, в сентябре разрыв в сборе зерновых и зернобобовых культур относительно прошлого года оставался существенным (19,2 % на 1 октября). Поскольку в 2017 году урожай указанных культур оказался рекордным за всю историю наблюдения, отставание по зерновым и зернобобовым, вероятно, сохранится на протяжении оставшихся месяцев текущего года. Отставание по сбору овощей и свеклы (без хозяйств населения) на 1 октября составило 13,0 % и 8,3 % соответственно. В то же время сбор картофеля был на 4,4 % выше, чем на 1 октября 2017 года. Сбор подсолнечника также демонстрирует рост (на 13,5 % по сравнению с аналогичной датой прошлого года) благодаря увеличению обработанных площадей.

в % к соответ. периоду предыдущего года	авг. 18	июл. 18	2кв18	июн. 18	май. 18	июл. 18	2017	авг17	2018
ВВП	1,9	1,8	1,9	1,1	2,5	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	-10,8	0,9	1,9	0,9	2,3	2,6	2,4	-0,2	4,8
Строительство	-0,8	-0,7	0,9	-1,3	3,8	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	2,8	2,7	2,9	3,3	2,6	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	2,5	4,1	3,4	2,1	3,1	2,4	6,5	2,0	1,8
Промышленное производство	2,7	3,9	3,3	2,2	3,7	2,8	2,1	-1,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	4,5	3,2	2,7	2,8	1,3	1,9	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	5,0	2,4	3,9	2,3	4,3	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	3,4	2,8	1,6	2,7	0,9	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	4,7	6,0	1,6	0,0	0,1	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	4,6	-4,7	-0,6	-1,3	-2,1	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	2,2	4,6	4,3	2,2	5,4	3,7	2,5	-1,6	2,8
тяжелая промышленность	5,0	5,5	6,3	7,3	5,4	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	5,4	4,8	3,5	0,8	2,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	11,9	20,3	10,9	15,4	8,1	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	2,6	2,6	2,5	5,4	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	4,5	8,1	3,2	4,1	2,1	4,2	6,0	3,2	11,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	10,0	16,3	4,9	11,9	-0,6	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	-0,7	4,0	-0,8	-12,6	9,7	5,9	0,6	-6,5	2,4
машиностроение	10,0	2,4	7,8	6,4	6,3	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	3,4	6,0	3,4	4,8	-1,2	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	1,8	0,5	1,7	-0,7	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-0,5	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Рисунок 14: Показатели производственной активности

Внутренний спрос

Рост потребительского спроса демонстрирует тенденцию к замедлению, несмотря на сохранение позитивной динамики на рынке труда.

Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами (на 2,8 % г/г по сравнению с 2,7 % г/г в июле5). Как и в предшествующие месяцы, оборот организаций общественного питания рос опережающими темпами (4,1 % г/г в августе), несмотря на замедление по сравнению с июнем и июлем (5,8 % г/г и 5,3 % г/г соответственно), когда динамике показателя оказывало поддержку проведение в России чемпионата мира по футболу. Рост расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в августе составил 4,1 % г/г (по сравнению с 3,9 % г/г в июле и 4,2 % г/г во 2кв18)



Рисунок 15

Вместе с тем в отдельных сегментах потребительского рынка, которые в 2017 – начале 2018 года демонстрировали активный рост, в последние месяцы наблюдается стабилизация. Продажи новых легковых автомобилей (с устранением сезонности) с апреля сохраняются на уровне около 150 тыс. штук. В годовом выражении темп их роста снизился до 9,1 % г/г в 3кв18 с 15,3 % г/г во 2кв18 и 21,7 % г/г в 1кв18. Пассажирские авиаперевозки демонстрируют околонулевую динамику в помесечном выражении (в мае–августе среднемесячные темпы роста авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях составили -0,1 % м/м SA).



Рисунок 16

После периода динамичного роста объем покупок товаров в зарубежных Интернет-магазинах во 2кв18 снизился на 0,2 млрд. долл. США относительно 1кв18. Рост в годовом выражении во 2кв18 замедлился до 13,9 % г/г в долларом эквиваленте (34,7 % г/г в 1кв18).

По оценке, рост инвестиций в основной капитал (по отношению к предыдущему году) в августе остановился.

Снижение импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья в августе ускорилось (до 9,8 % г/г после снижения на 6,3 % г/г в июле и роста на 8,6 % г/г во 2кв18). В строительстве попрежнему наблюдается стагнация (-0,8 % г/г в августе после -0,7 % г/г в июле). При этом в структуре инвестиционного спроса наблюдаются процессы импортозамещения: растет доля машин и оборудования отечественного производства. Производство машин и оборудования инвестиционного назначения растет двузначными темпами в годовом выражении. В августе рост показателя ускорился до 27,7 % г/г с 18,3 % г/г в июле и 11,0 % г/г во 2кв18.



Рисунок 17

	июл 18	июн 18	апр 18	мар 18	фев 18	яно 18	2017	2016
Оборот розничной торговли								
в % к сооп. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,9	3,3	2,6	2,8	2,4	1,3
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,3	0,7	0,4	0,1	0,4	0,5	-0,6
Продовольственные товары								
в % к сооп. периоду предыдущего года	1,3	1,8	2,8	3,4	2,2	2,2	1,9	1,1
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,4	0,5	0,3	0,0	0,2	0,0	-0,6
Непродовольственные товары								
в % к сооп. периоду предыдущего года	4,2	3,8	3,3	3,2	3,0	3,7	2,8	1,5
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,3	0,5	0,4	0,3	0,3	0,9	-0,2
Платные услуги								
в % к сооп. периоду предыдущего года	2,0	3,3	4,9	3,9	3,1	3,8	2,0	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,2	0,9	0,4	0,0	0,7	0,8	-0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 18: Показатели потребительской активности

	авг.18	июл.18	июн.18	май18	2017	авг17	июл17	июн17	2016
Инвестиции в основной капитал									
% к соотв. периоду предыдущего года			2,8	3,6	4,4	8,4	2,2	5,0	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)			0,6	0,2		1,8	0,2	1,8	
Строительство									
% к соотв. периоду предыдущего года			-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,8	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)			0,0	0,2	0,7	-0,2	-0,3	0,1	-1,0
Производство инвестиционных товаров^а									
% к соотв. периоду предыдущего года			15,5	12,6	8,9	6,7	13,2	10,9	8,4
% к предыдущему периоду (SA)			1,6	0,5	2,7	1,4	2,2	1,5	3,4
Импорт инвестиционных товаров из дальнего зарубежья									
% к соотв. периоду предыдущего года			-8,8	-6,3	8,6	25,1	28,5	25,6	34,4
% к предыдущему периоду (SA)			-1,7	-3,3	0,5	0,0	-2,5	10,7	12,4
Импорт инвестиционных товаров^б									
% к соотв. периоду предыдущего года			-7,6	-0,2	29,9	40,7	32,8	58,8	36,9
% к предыдущему периоду (SA)			4,3	-8,5	-7,8	5,7	14,8	18,0	
Грузоперевозки инвест. товаров^в									
% к соотв. периоду предыдущего года			-14,0	-0,9	-7,3	2,4	-4,8	4,0	-10,4
% к предыдущему периоду (SA)			-3,4	-2,7	-7,8	-1,5	3,2	-1,3	2,1

Рисунок 19: Показатели инвестиционной активности

Рынок труда

В августе численность рабочей силы показала максимальный рост за последние 11 месяцев.

В августе совокупная численность рабочей силы, скорректированная на сезонность, увеличилась на 100,4 тыс. чел. SA. Численность занятых (с исключением сезонного фактора) увеличилась на 131,9 тыс. чел. SA после трех месяцев отрицательной динамики, в то время как численность безработных возобновила снижение (-31,5 тыс. чел. SA). В результате безработица в августе пятый месяц подряд осталась на исторически низком уровне (4,8 % SA).



Рисунок 20

Зарботные платы продолжают демонстрировать уверенный рост.

Рост заработных плат в номинальном выражении в июле ускорился до 10,2 % г/г с 9,7 % г/г в июне, в реальном выражении – до 7,5 % г/г (с 7,2 % г/г месяцем ранее). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста номинальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. По оценке Росстата, в августе 2018 г. темп роста заработных плат практически не изменился по сравнению с предыдущим месяцем в номинальном выражении (10,3 % г/г), в то время как реальный темп роста снизился до 7,0 % г/г в результате ускорения инфляции.



Рисунок 21
Показатели рынка труда

	авг.18	июл.18	июн.18	май.18	апр.18	фев.18	2017	2016
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,5	7,6	7,2	7,6	7,6	10,2	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,1	0,2	0,6	0,4	0,7	-0,1	3,9	
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,3	10,2	10,1	9,7	10,2	10,2	12,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,6	0,8	1,7	0,7	0,9	0,4	3,9	
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	2,3	2,3	0,7	0,3	5,8	1,1/ 3,2*	-1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,8	0,0	-0,3	0,4	-1,5	0,4	1,3	
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-1,5	2,3	1,8	0,6	0,0	4,6	0,8/ 3,0*	-4,8
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года млн. чел. (SA)	0,0	-0,2	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,0	-0,7
	76,2	76,1	76,2	76,2	76,3	76,3	76,3	
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года млн. чел. (SA)	0,4	0,2	0,5	0,3	0,6	0,6	0,5	-0,3
	72,6	72,5	72,6	72,5	72,6	72,6	72,5	
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года млн. чел. (SA)	-7,6	-7,8	-8,4	-8,2	-8,5	-8,4	-8,7	-6,5
	3,6	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,9	59,8	59,8	59,8	59,9	59,8	59,7	
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,8	4,7/4,8	4,8/4,8	4,7/4,8	4,7/4,8	4,9/4,8	5,1/4,9	5,2/-

Рисунок 22: * Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». ** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше»

Инфляция

В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти – до 3,4 % г/г с 3,1 % г/г в августе. Увеличение темпов инфляции в годовом выражении, как и ожидалось, было отчасти обусловлено низкой базой сентября предыдущего года, когда наблюдалась нехарактерная для этого месяца дефляция. Вместе с тем темпы роста потребительских цен в сентябре оказались выше оценки Минэкономразвития России, опубликованной в обзоре «Картина инфляции. Сентябрь 2018 года» (3,2–3,3 % г/г). Монетарная инфляция в сентябре ускорилась до 0,41 % м/м SA с 0,27 % м/м SA месяцем ранее. При этом показатель, приведенный к годовым темпам роста, составил 5,03% м/м SAAR (по сравнению с 3,34% м/м SAAR в августе), превысив целевое значение Банка России впервые с ноября 2016 года.

Увеличение темпов монетарной инфляции происходило на фоне ускорения роста цен как в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции, так и в сфере нерегулируемых услуг. Темп роста цен на непродовольственные товары без учета подакцизной продукции в сентябре увеличился до 0,39 % м/м SA с 0,27 % м/м SA в августе. Ускорение инфляции происходило главным образом за счет удорожания потребительской электроники (электротоваров и других бытовых приборов, персональных компьютеров, средств связи), мебели и строительных материалов. В то же время рост цен на другие значимые группы непродовольственных товаров (одежда и обувь, легковые автомобили) в сентябре замедлился. В сфере услуг

рост цен в сентябре ускорился до 0,36 % м/м SA с 0,27 % м/м SA в августе. На фоне произошедшего ослабления рубля продолжился рост цен на услуги зарубежного туризма (1,93 % м/м SA в сентябре после 0,91 % м/м SA в августе). Также наблюдалось увеличение темпов роста цен на услуги дошкольного воспитания, услуги организаций культуры, медицинские услуги.

Продовольственная инфляция в сентябре замедлилась до 0,61 % м/м SA с 0,89 % м/м SA в августе. Сдерживающее влияние на темпы роста продовольственных цен в сентябре оказывало возобновившееся удешевление плодоовощной продукции вследствие поступления на рынок нового урожая. Вместе с тем рост цен на продовольственные товары без учета плодоовощной продукции значительно ускорился (до 0,70 % м/м SA в сентябре с 0,37 % м/м SA месяцем ранее). Вклад в увеличение темпов роста цен в продовольственном сегменте внесла продукция животноводства (мясо- и молочные продукты, яйца). Кроме того, ускорился рост цен на хлеб и хлебобулочные изделия, макароны и крупяные изделия, а также сахар на фоне роста мировых цен на отдельные продовольственные товары.

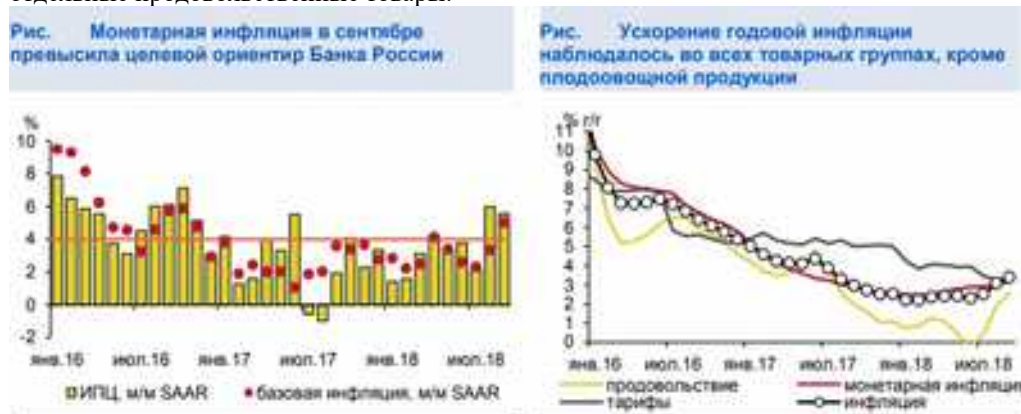


Рисунок 23

В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4–0,5% м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5–3,7 % г/г. При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7–3,9%. Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4 % г/г на конец года может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября.

Индикаторы инфляции

	сеп.18	авг.18	июл.18	июн.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,1	2,5	2,3	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,0	0,3	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,2	0,3	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	1,9	0,5	-0,2	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	-0,1	-0,4	-0,3	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,9	0,2	0,2	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	3,6	3,8	3,7	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,1	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,1	0,4	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,7	3,8	4,1	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	1,3	0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,6	2,4	2,3	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	3,0	2,9	2,9	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,3	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,2	0,2	-	-	-

Рисунок 24

11.1.2 Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области³⁹

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ на январь-август 2018 года

	Август 2018г.	Август 2018г. в % к августу 2017г.	Январь-август 2018г.	Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.	Январь-август 2017г. в % к январю-августу 2016г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		106,0		103,7	105,9
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	11611,1	102,9	35532,1	101,5	92,2
Грузооборот транспорта ²⁾ , тыс. т-км	267327,4	131,1	1809075,9	133,3	118,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	65986,0	111,9	490828,3	105,3	101,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	15612,0	103,2	119328,6	102,6	101,1
Внешнеторговый оборот, млн долларов США ³⁾	557,3 ⁴⁾	135,0 ⁵⁾	4773,0 ⁶⁾	133,7 ⁷⁾	155,0 ⁸⁾
в том числе:					
экспорт товаров	320,2	180,7	2885,4	142,0	170,2
импорт товаров	237,1	101,4	1887,6	122,6	138,7
Индекс потребительских цен		103,1 ⁹⁾		103,3	102,8 ¹⁰⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг ¹¹⁾		104,7 ⁹⁾		107,2	106,1 ¹¹⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹²⁾		102,3		100,0 ¹²⁾	93,9 ¹²⁾
Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника:					
номинальная, рублей	31529,0 ⁶⁾	106,8 ⁹⁾	32027,7 ⁶⁾	108,3 ¹¹⁾	108,0 ⁶⁾
реальная		103,1 ⁹⁾		104,9 ¹¹⁾	103,1 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек:	6,5	85,1			

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

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям на основании данных субъектам малого предпринимательства; средние численности работников которых превышают 15 человек.

3) По данным Приволжского таможенного управления.

4) Данные за июль 2018г.

5) Июль 2018г. в % к июлю 2017г.

6) Данные за январь-июль 2018г.

7) Январь-июль 2018г. в % к январю-июлю 2017г.

8) Данные за январь-июль 2017г. в % к январю-июлю 2016г.

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

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

11) Предварительные данные.

12) В целях сопоставимости данных показатели приведены без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 3 тыс. рублей, начисленной в соответствии с федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 383-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-августе 2018г. в % к январю-августу 2017г. составили 99,2% в январе-августе 2017г. в % к январю-августу 2016г. – 94,6%.

Рисунок 25

СТРОИТЕЛЬСТВО

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в августе 2018г. составил 9923,6 млн рублей, или 59,2%

(в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2018г. – 71245,9 млн рублей, или 74,4%.

Жилищное строительство. В августе 2018г. организациями всех форм собственности построено 1004 квартиры, в январе-августе – 8883 квартиры.

³⁹ Источник информации: доклад СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ январь-август 2018 года

ТРАНСПОРТ**ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА**

	Август 2018г.	в % к		Январь- август 2018г.	Январь-август 2018г. в % к январю-августу 2017г.
		августу 2017г.	январю 2018г.		
Грузооборот ¹⁾ , тыс. т-км	267327,4	131,1	103,2	1809075,9	133,3
Пассажирооборот ²⁾ , тыс. пасс.-км	332101,3	102,7	101,6	2714817,9	94,6

1) Данные по автомобильному транспорту – по организациям не относящимся к субъектам малого предпринимательства средняя численность работников которых превышает 15 человек.
2) Автобусы по маршрутам регулярных перевозок, закрытым маршрутам (исключая автобусы физическим лиц)

Рисунок 26

РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в августе 2018г. составил 66,0 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 111,9% к августу 2017г., в январе-августе 2018г. – 490,8 млрд рублей и 105,3% к соответствующему периоду 2017г.

В августе 2018г. оборот розничной торговли на 96,4% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,6% (в августе 2017г. – соответственно 96,0% и 4,0%).

ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ТОРГУЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И ПРОДАЖА ТОВАРОВ НА РОЗНИЧНЫХ РЫНКАХ И ЯРМАРКАХ

	Август 2018г.		Январь-август 2018г.		Сопоставимо январь-август 2017г. в % к январю-августу 2016г.
	млн рублей	в % к августу 2017г.	млн рублей	в % к январю- августу 2017г.	
Всего	65956,0	111,9	490828,3	105,3	101,5
в том числе:					
оборот розничной торговли торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей вне рынка	63612,1	112,4	472629,9	105,6	102,4
продажа товаров на розничных рынках и ярмарках	2343,9	101,6	18198,4	97,8	91,7

Рисунок 27

В январе-августе 2018г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,5%, непродовольственных товаров – 52,5% (в январе-августе 2017г. – 48,2% и 51,8% соответственно).

ЦЕНЫ

Индекс потребительских цен в августе 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 99,8%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 98,8%, на непродовольственные товары – 100,3%, на услуги – 100,2%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 103,1% (за аналогичный период прошлого года – 102,6%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в августе 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%, с начала года – 102,7% (в августе 2017г. – 100,3%, с начала года – 101,5%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец августа 2018г. составила 3668,90 рубля в расчете на 1 человека и за месяц снизилась на 6,2%, с начала года повысилась на 4,5% (в августе 2017г. – 3571,01 рубля в расчете на 1 человека и за месяц снизилась на 7,3%, с начала года повысилась на 4,8%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в августе 2018г. составила 14991,88 рубля в расчете на одного человека и за месяц снизилась на 0,9%, с начала года повысилась на 2,9% (в августе 2017г. – 14505,85 рубля в расчете на одного человека и за месяц снизилась на 0,6%, с начала года повысилась на 4,1%).

В августе 2018г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 98,8%, с начала года – 101,8% (в августе 2017г. – 98%, с начала года – 101%).

МАКСИМАЛЬНОЕ И МИНИМАЛЬНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН НА ОТДЕЛЬНЫЕ ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ ТОВАРЫ в августе 2018г.

Цены на непродовольственные товары в августе 2018г. повысились на 0,3%, с начала года – на 3,4% (в августе 2017г. повысились на 0,2%, с начала года – на 1%).

МАКСИМАЛЬНОЕ И МИНИМАЛЬНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН НА ОТДЕЛЬНЫЕ НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ ТОВАРЫ в августе 2018г.

Цены и тарифы на услуги в августе 2018г. повысились в среднем на 0,2%, с начала года – на 4,1% (в августе 2017г. повысились в среднем на 1,5%, с начала года – на 6,6%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрисоссийский рынок) в августе 2018г. относительно предыдущего месяца составил 100,8%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств – 100,7%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 101,2%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрисоссийский рынок) составил 104,7% (за аналогичный период прошлого года – 105,1%).

ИНДЕКСЫ ЦЕН ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТОВАРОВ И УСЛУГ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в августе 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,0%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 95,1% (за аналогичный период прошлого года – 130,9%).

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ**ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ**

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 2,3%. В январе-августе 2017г. в объеме денежных доходов населения была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей (далее ЕВ-2017), произведенная в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. №385-ФЗ. Без учета указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-августе 2018г. не изменились по сравнению с январем-августом 2017г., с учетом ЕВ-2017 – снизились на 0,8%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в июле 2018г. составила 31529,0 рубля и по сравнению с июлем 2017г. выросла на 6,8%, в январе-июле – 32027,7 рубля, и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2018г. составила 13454 тыс. рублей и по сравнению с 1 сентября 2017г. уменьшилась на 3,2%, по сравнению с 1 августа 2018г. увеличилась на 0,4%.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2018г. отсутствует. Из общей суммы просроченной задолженности 11596 тыс. рублей (86,2%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2017г.

ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

С января 2017г. проводится выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше (до 2017г. – в возрасте 15-72 лет). По итогам обследования численность рабочей силы в августе 2018г. составила 1756,1 тыс. человек, в их числе 1685,5 тыс. человек (96,0%) были заняты в экономике и 70,6 тыс. человек (4,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В июле 2018г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 789,1 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 30,5 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в июле 2018г. составило 819,6 тысячи.

Безработица. В августе 2018г. 70,6 тыс. человек, или 4,0% рабочей силы, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

ДЕМОГРАФИЯ
ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

			Естественный прирост (+), убыль (-)	на 1000 человек населения	
	2018г.	2017г.		2018г.	2017г.
Родившихся, человек	18530	19783	-1253	9,9	10,5
Умерших, человек	29268	28243	1025	15,6	15,0
из них детей в возрасте до 1 года	116	93	23	5,9 ¹⁾	4,3 ²⁾
Естественный прирост (+), убыль (-), человек	-10738	-8460		-5,7	-4,5
Бракос. пары	10663	12513	-1850	5,7	6,6
Разводов, пары	7785	7776	9	4,2	4,1

1) Здесь и далее в разделе показатели пометочной регистрации приведены в пересчете на год.
2) На 1000 поданных заявлений.

Рисунок 28

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.

11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ⁴⁰

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

⁴⁰ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 116

использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Фактическое использование объекта оценки – не используется.

Коммуникации - Электроснабжение/ отопление / водоснабжение / канализация

Адрес (местонахождение) объекта - Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А

Вывод: Объект оценки расположен в нежилом здании, местоположение которого характеризуется активным рынком недвижимости. Предполагается использование объекта оценки для размещения помещения офисно-торгового назначения. По мнению Оценщика, сегмент рынка объекта оценки: торгово-офисная недвижимость.

11.3 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 ЦЕН⁴¹

*Краткий анализ коммерческой недвижимости города Нижнего Новгорода⁴²
Данный аналитический обзор представлен на основании данных интернет-сайта:
<http://www.gipernn.ru>*

По данным Gipernn.ru на рынке аренды офисных помещений в Нижнем Новгороде в сентябре 2018 года средняя цена предложения составила 609,1 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она понизилась на 0,12%.

Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке аренды офисных помещений в сентябре наблюдалось в Автозаводском районе и составило 3,2% по сравнению с данными за август.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке аренды офисных помещений в сентябре наблюдалось в Ленинском районе и составило 2,9% по сравнению с данными за август.

⁴¹ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11в

⁴² http://www.gipernn.ru/commercial_office_analytics#of0118_3; http://www.gipernn.ru/commercial_trade_analytics;
http://www.gipernn.ru/commercial_storage_analytics; http://www.gipernn.ru/commercial_production_analytics

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



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

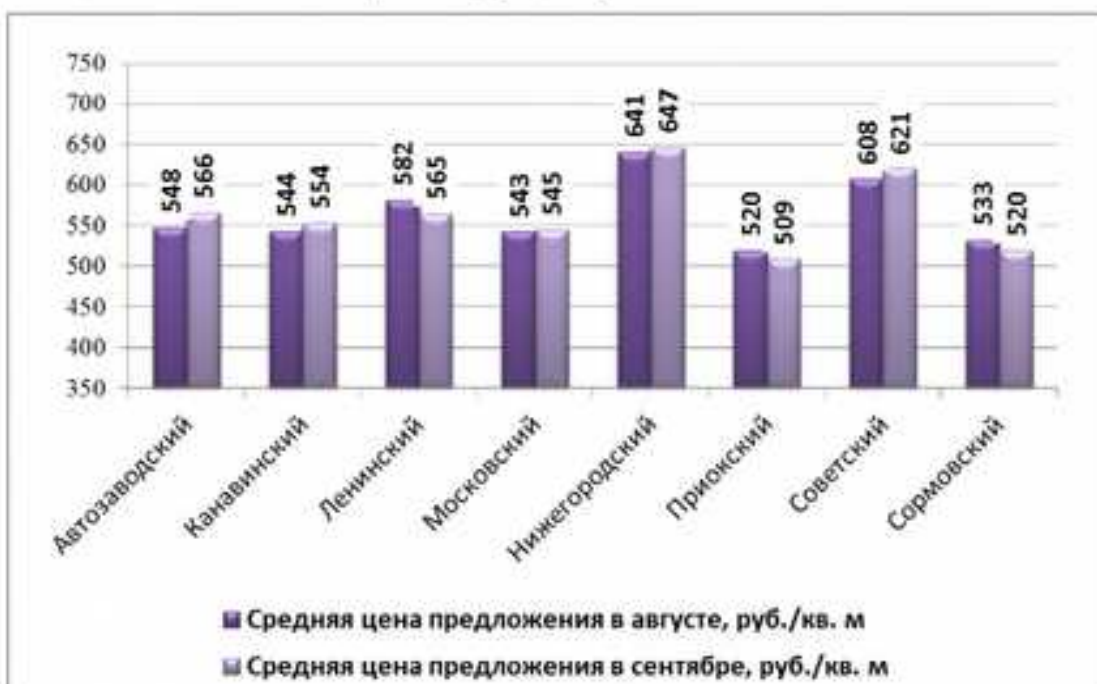


Рисунок 29

Район	Средняя цена предложения в августе, руб./кв.м	Средняя цена предложения в сентябре, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	548,4	566,0	17,6	3,2
Канавинский	543,9	553,6	9,7	1,8
Ленинский	581,7	564,6	-17,1	-2,9
Московский	543,1	545,4	2,3	0,4
Нижегородский	641,2	646,8	5,6	0,9
Приокский	519,8	509,1	-10,7	-2,1
Советский	608,1	620,7	12,6	2,1
Сормовский	533,0	519,8	-13,2	-2,5

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

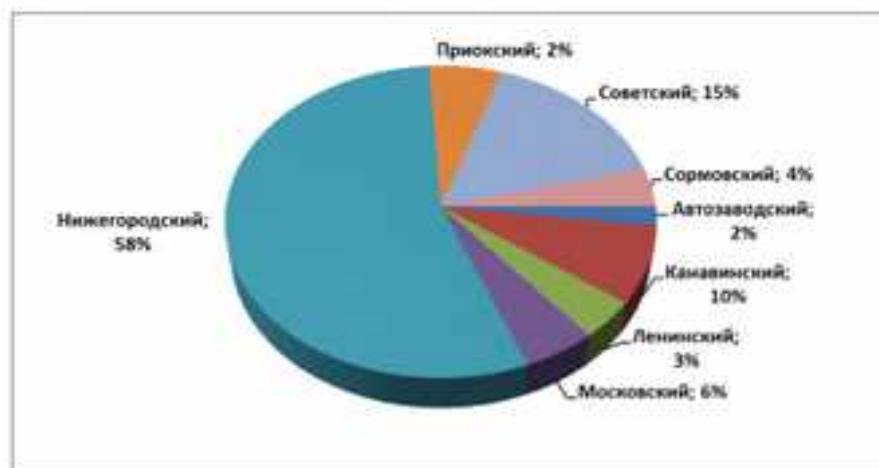


Рисунок 30

По данным Giretnn.ru на рынке продажи офисных помещений Нижнего Новгорода в сентябре 2018 года средняя цена предложения составила 69234,64 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она понизилась на 0,3%.

Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке продажи офисных помещений в сентябре наблюдалось в Приокском районе и составило 3,0% по сравнению с данными за август.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке продажи офисных помещений в сентябре наблюдалось в Нижегородском районе и составило 2,8% по сравнению с данными за август.

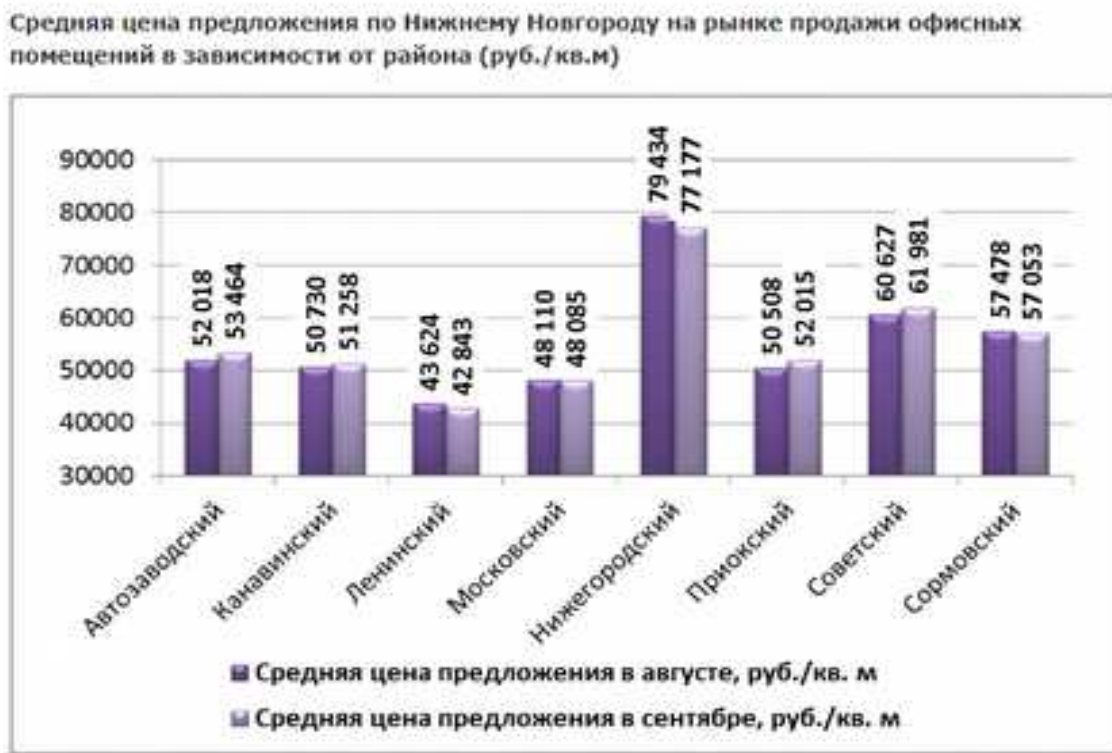


Рисунок 31

Район	Средняя цена предложения в августе, руб./кв.м	Средняя цена предложения в сентябре, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	52018,5	53464,5	1446,0	2,8
Канавинский	50730,2	51258,3	528,1	1,0
Ленинский	43624,3	42843,1	-781,2	-1,8
Московский	48110,4	48084,7	-25,7	-0,1
Нижегородский	79434,4	77177,4	-2257,0	-2,8
Приокский	50508,4	52014,7	1506,3	3,0
Советский	60626,7	61981,2	1354,5	2,2
Сормовский	57478,0	57053,1	-424,9	-0,7

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

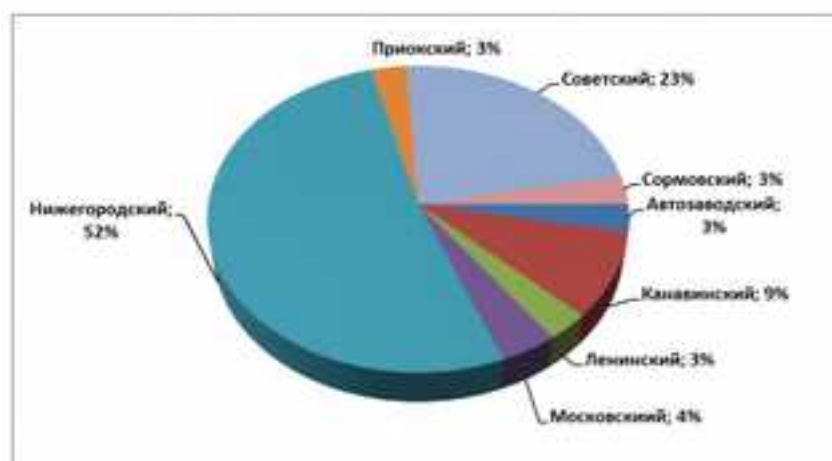


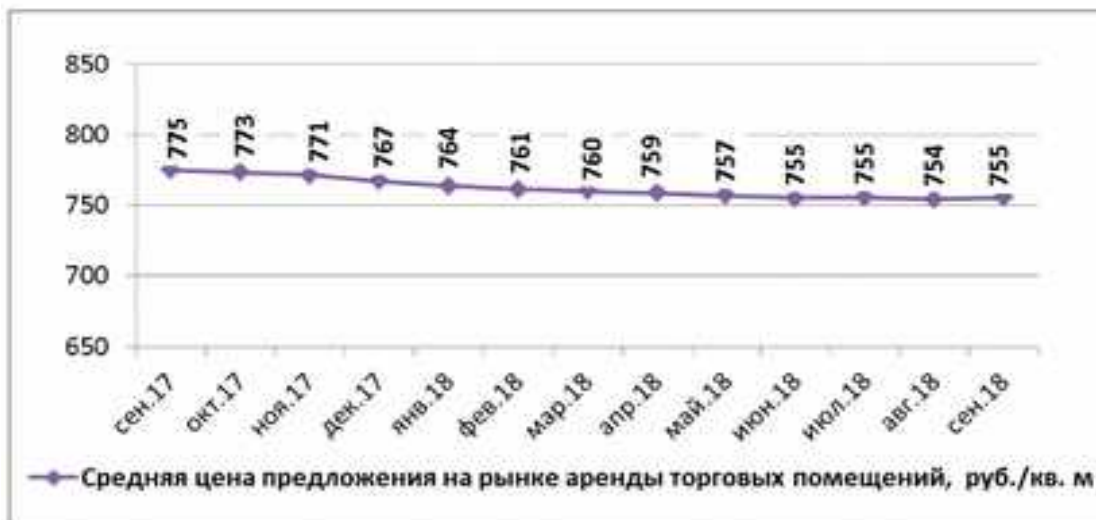
Рисунок 32

По данным Giermn.ru на рынке аренды торговых помещений в Нижнем Новгороде в сентябре 2018 года средняя цена предложения составила 755,4 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,13%.

Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке аренды торговых помещений в сентябре наблюдалось в Канавинском районе и составило 3,3% по сравнению с данными за август.

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

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



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

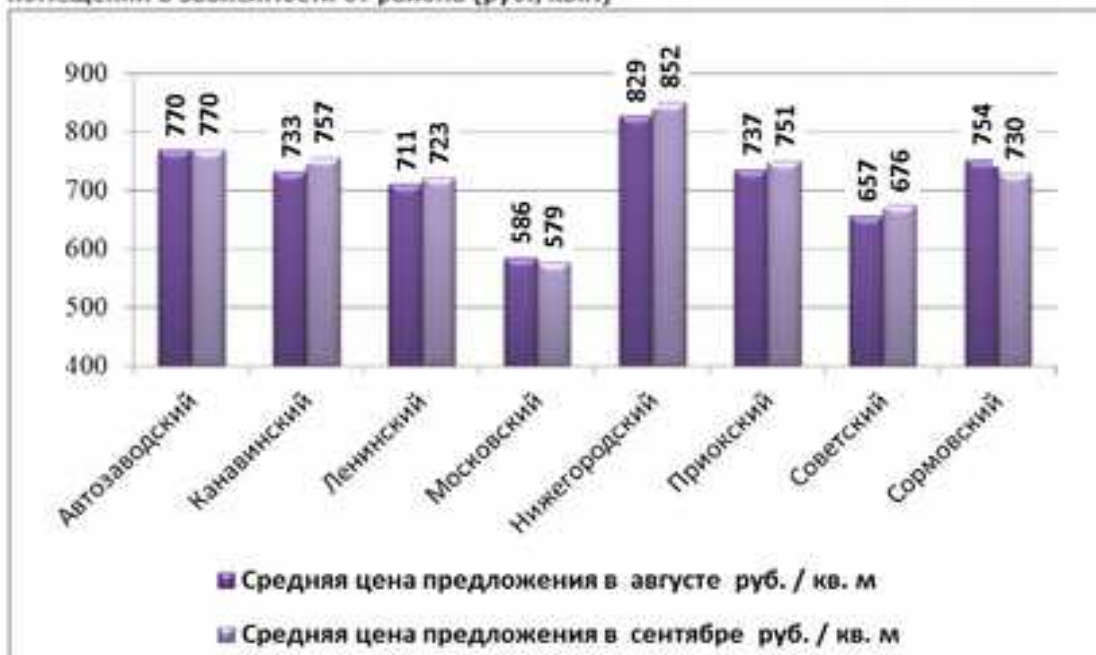


Рисунок 33

Район	Средняя цена предложения в августе, руб./кв.м	Средняя цена предложения в сентябре, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	770,1	770,5	0,4	0,1
Канавинский	733,4	757,3	23,9	3,3
Ленинский	711,3	722,9	11,6	1,6
Московский	586,4	578,6	-7,8	-1,3
Нижегородский	828,5	851,6	23,1	2,8
Приокский	737,3	751,4	14,1	1,9
Советский	657,4	675,6	18,2	2,8
Сормовский	753,8	730,4	-23,4	-3,1

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



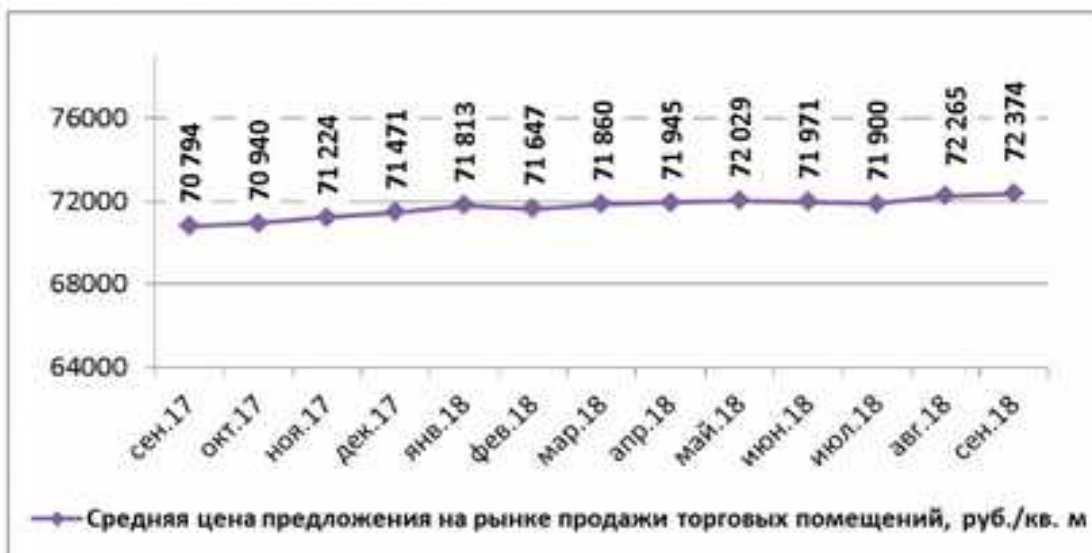
Рисунок 34

По данным Giretnn.ru на рынке продажи торговых помещений Нижнего Новгорода в сентябре 2018 года средняя цена предложения составила 72374,3 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,15%.

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

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке продажи торговых помещений в сентябре наблюдалось в Ленинском районе и составило 2,3% по сравнению с данными за август.

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



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

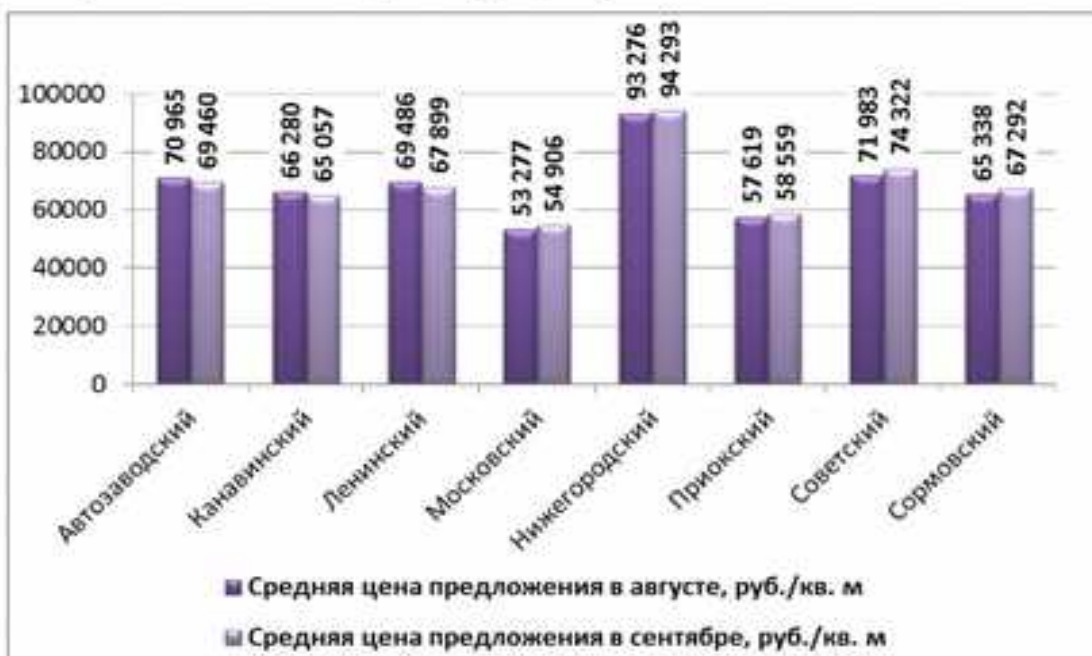


Рисунок 35

Район	Средняя цена предложения в августе, руб./кв.м	Средняя цена предложения в сентябре, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	70965,4	69460,1	-1505,3	-2,1
Канавинский	66279,5	65056,6	-1222,9	-1,8
Ленинский	69486,2	67899,3	-1586,9	-2,3
Московский	53276,7	54906,0	1629,3	3,1
Нижегородский	93275,9	94293,2	1017,3	1,1
Приокский	57618,7	58558,7	940,0	1,6
Советский	71983,3	74321,5	2338,2	3,2
Сормовский	65338,0	67292,4	1954,4	3,0

Объем предложения на рынке продажи торговых помещений за сентябрь 2018 г. по районам Н.Новгорода

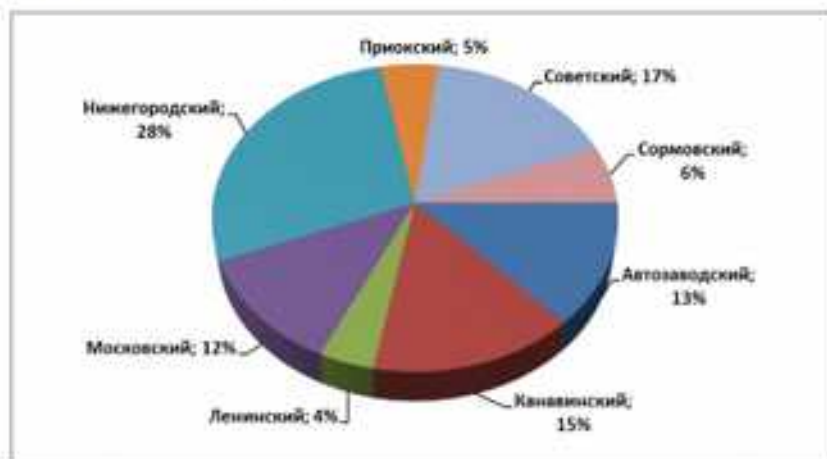


Рисунок 36

По данным Girepp.ru на рынке аренды складских помещений в Нижнем Новгороде в сентябре 2018 года средняя цена предложения составила 227,0 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,05%.

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



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

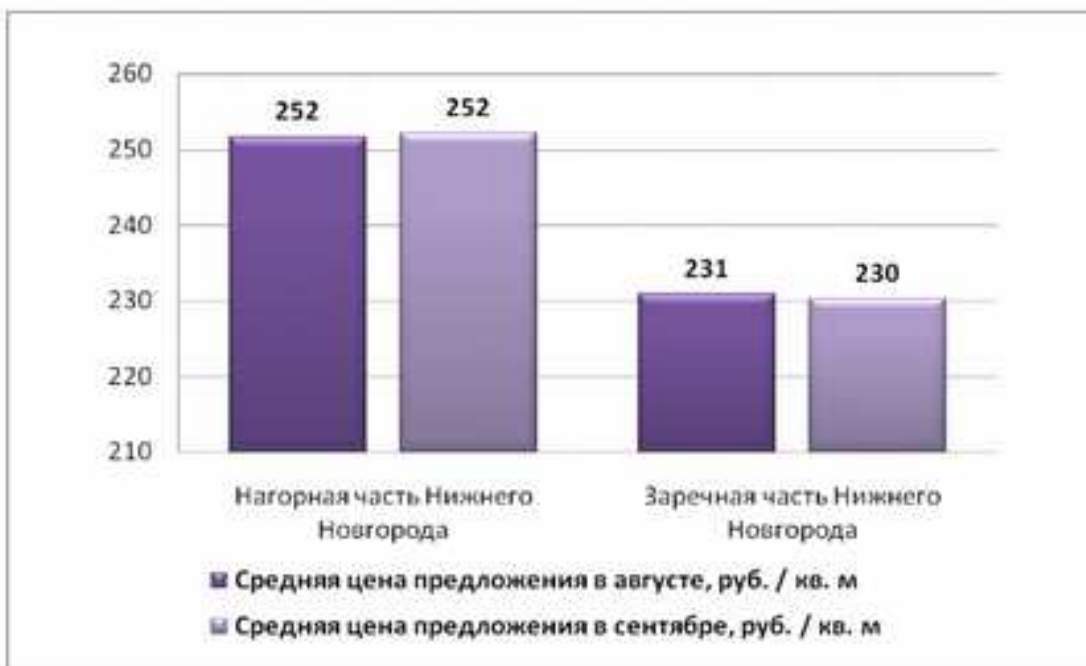


Рисунок 37

Часть города	Средняя цена предложения в августе, руб./кв. м	Средняя цена предложения в сентябре, руб./кв. м	Абсолютное изменение, руб./кв. м	Относительное изменение, %
Нагорная часть Нижнего Новгорода	251,6	252,1	0,5	0,2
Заречная часть Нижнего Новгорода	230,8	230,2	-0,6	-0,3

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

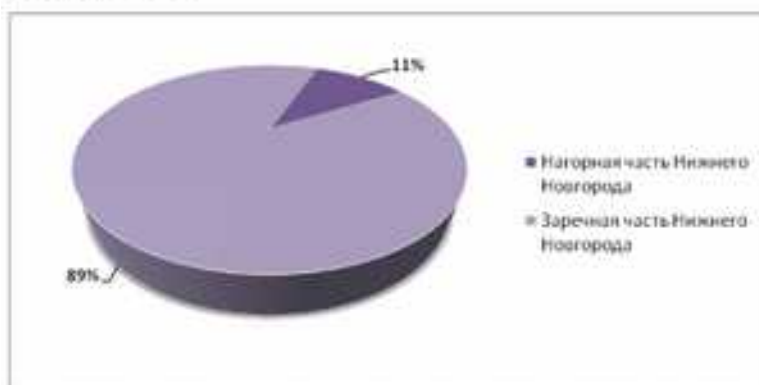
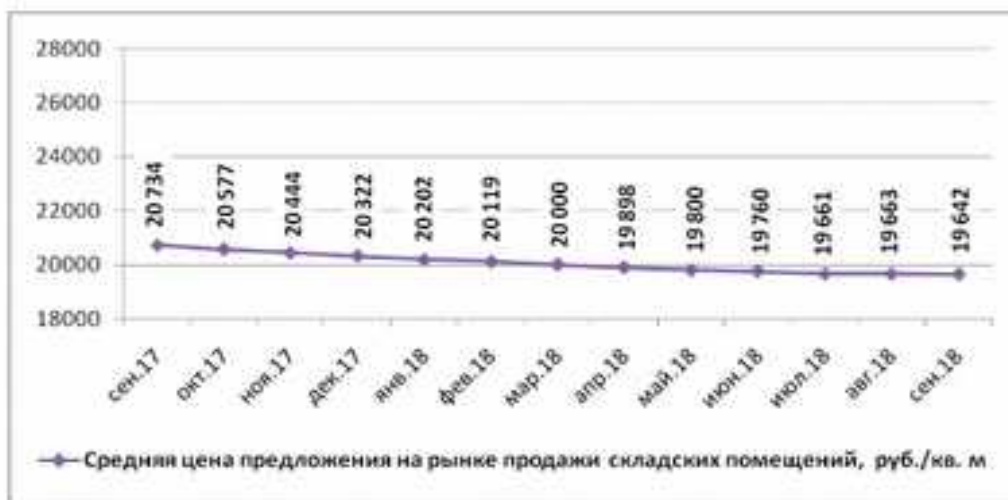


Рисунок 38

По данным Giretnn.ru на рынке продажи складских помещений Нижнего Новгорода в сентябре 2018 года средняя цена предложения составила 19642,2 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она понизилась на 0,11%.

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



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



Рисунок 39

Часть города	Средняя цена предложения в августе, руб./кв. м	Средняя цена предложения в сентябре, руб./кв. м	Абсолютное изменение, руб./кв. м	Относительное изменение, %
Нагорная часть Нижнего Новгорода	23216,6	22926,0	-290,6	-1,3
Заречная часть Нижнего Новгорода	18351,2	18701,5	350,3	1,9

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

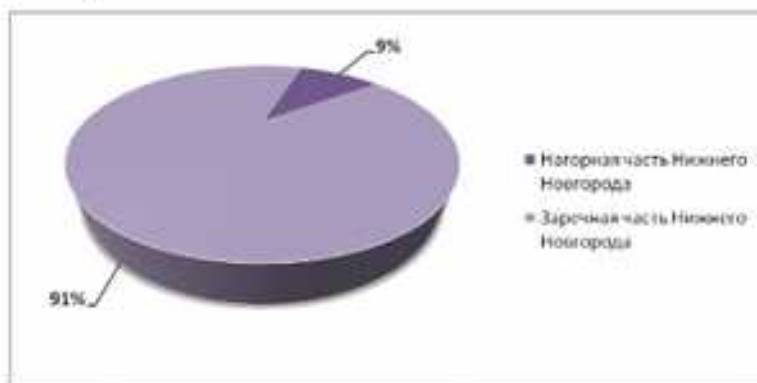
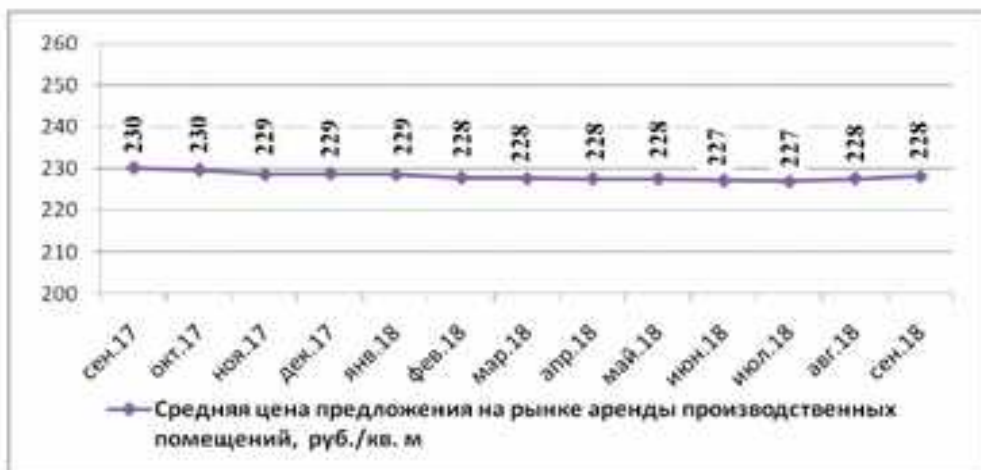


Рисунок 40

По данным Giretnn.ru на рынке аренды производственных помещений в Нижнем Новгороде в сентябре 2018 года средняя цена предложения составила 228,2 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,28%.

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



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



Рисунок 41

Часть города	Средняя цена предложения в августе, руб./кв. м	Средняя цена предложения в сентябре, руб./кв. м	Абсолютное изменение, руб./кв. м	Относительное изменение, %
Нагорная часть Нижнего Новгорода	266,5	273,1	6,5	2,5
Заречная часть Нижнего Новгорода	223,3	226,3	3,0	1,3

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

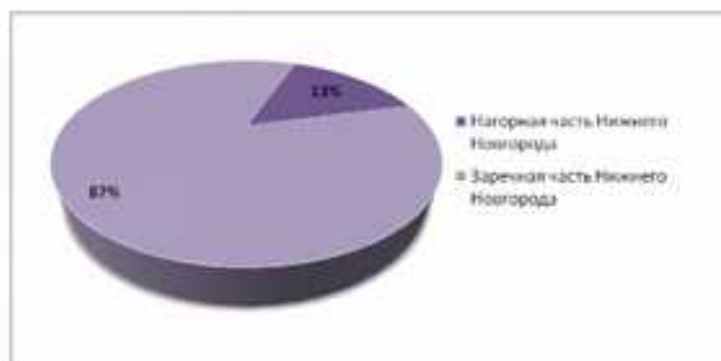
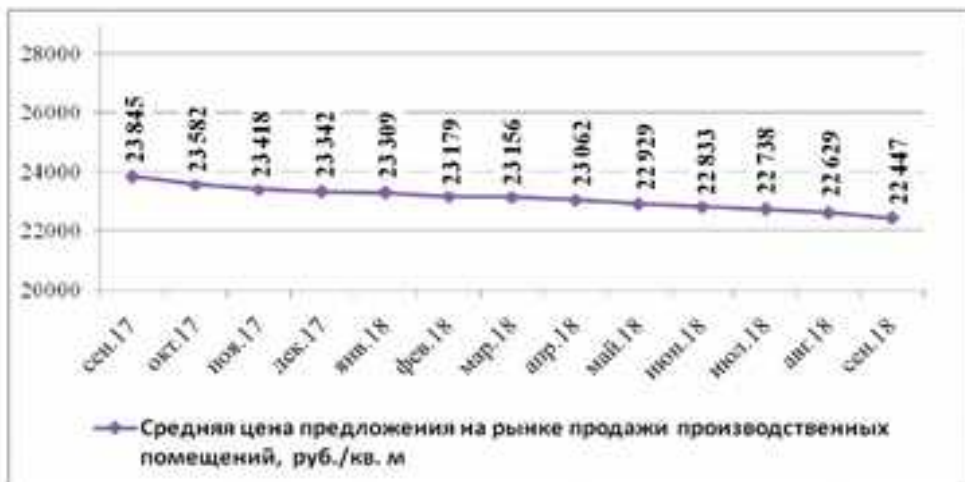


Рисунок 42

По данным Gipro.ru на рынке продажи производственных помещений Нижнего Новгорода в сентябре 2018 года средняя цена предложения составила 22446,8 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она понизилась на 0,8%.

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



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



Рисунок 43

Часть города	Средняя цена предложения в августе, руб./кв. м	Средняя цена предложения в сентябре, руб./кв. м	Абсолютное изменение, руб./кв. м	Относительное изменение, %
Нагорная часть Нижнего Новгорода	21979,5	21496,0	-483,5	-2,2
Заречная часть Нижнего Новгорода	20954,6	20313,7	-640,8	-3,1

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

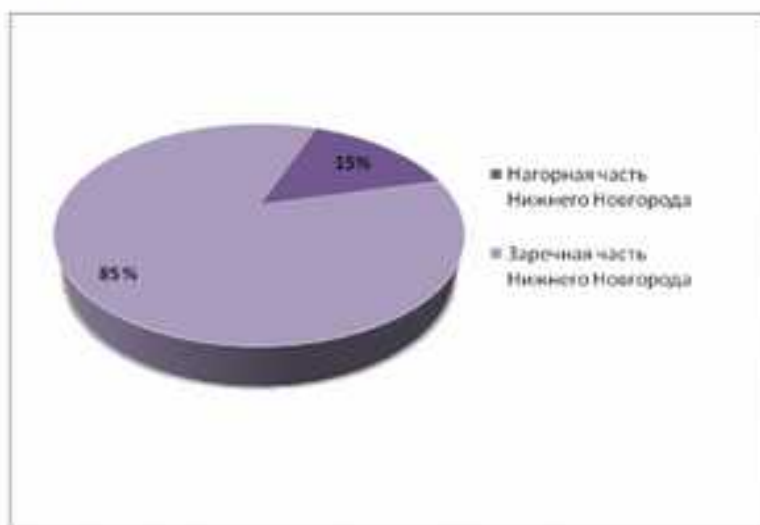


Рисунок 44

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

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

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

Таблица 13: Информация о продаже помещений в Канавинском районе г. Н. Новгорода (до даты оценки)

№	Дата	Район города Нижнего Новгорода	Описание объекта недвижимости	Площадь (кв.м)	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Источник информации	Обоснование выбора / отказа (от выбора) аналога при применении сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки ⁴³
1	октябрь 2018г.	Канавинский район	Продаю магазин, 1 этаж, отдельный вход, очень проходное место, с надежным арендатором, который стабильно работает более 8 лет. Номер объекта: #41/555051/107	140	6500000	46428,57	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-kanavinskaya-id2411909	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	сентябрь 2018г.	Канавинский район	Продаётся помещение 225 кв.м. на 2-ом этаже в отдельно стоящем здании на ул. Гордеевская. Два отдельных входа. Все коммуникации, отопление, вода, эл.эн. Помещение можно использовать в любом коммерческом назначении (пиццерия, суши бар, караоке, магазин, спорт клуб, фитнес, услуги и т.д.). Есть парковочная площадка. Рядом расположены Гордеевское отделение Сбербанка, ТЦ Шайба, Мебельный центр, универмаг Гордеевский. Чистая продажа.	225	9000000	40000	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/gordeevskaya_ul_svbodnogo_naznacheniya_225.00_1082234989	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.

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

			Канавинский район					
3	октябрь 2018г.	Канавинский район	<p>Офисное помещение на 4-м этаже в отдельно стоящем здании.</p> <p>Офисный блок с отдельным входом, кабинетная система, 2 с/узла, место под серверную с подведенными коммуникациями, электрощитовая с резервными вводами, помещение под архив, домофон, охрана.</p> <p>Офис оснащен инженерными системами: приточно-вытяжная вентиляция, охранно-пожарная сигнализация.</p> <p>Напольное покрытие: в кабинетах и в местах общего пользования – линолеум.</p> <p>Все офисы сданы Арендаторам.</p> <p>Удобное местоположение с отличной транспортной инфраструктурой: рядом остановка автобусов, трамваев, 400 метров до ст. метро Ленинская, 600 метров до ст. метро Чкаловская, 10 минут до Администрации Ленинского района, 10 минут до железнодорожного вокзала, 30 минут до аэропорта Нижнего Новгорода.</p> <p>Наземная парковка на 60 машиномест.</p> <p>В шаговой доступности: Управление горьковской железной дороги ОАО РЖД, Сбербанк, кафе, МФЦ «Мои документы», кофейни, круглосуточные магазины, салон красоты, органы власти и т.д.</p>	266	9000000	33834,59	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-nizhniy-novgorod-185055694	<p>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.</p>
4	октябрь 2018г.	Канавинский район	<p>Продаю нежилое помещение.</p> <p>Месторасположение: г. Нижний Новгород, ул. Советская, д. 20.</p> <p>Площадь: 414, 7 кв. м.</p> <p>Описание объекта: 1й этаж, отд. вход, центральные коммуникации. На данный</p>	414,7	20000000	48227,63	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-sovetskaya-d-20-id2413479	<p>Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание анало-</p>

			момент в здании два арендатора (магазин «Бристоль» и кафе «Узбечка»). Дополнительные сведения: Рядом автостанция Канавинская. Большой пешеходный трафик.					га, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
5	октябрь 2018г.	Канавинский район	Продаётся действующее кафе на ул. Гордеевская, 1-й этаж - 225 кв.м., банкетный зал, и цокольный этаж - 125 кв.м, в котором расположены кухня, гардероб. Рядом с кафе расположены торговые центры "Мебельный БУМ", "Шайба", Гордеевский универмаг, Гордеевское отделение Сбербанка, железнодорожный вокзал. Собственная котельная (автономное теплоснабжение), действующие договора на поставку природного газа и тех. обслуживание. Эл. энергия - две независимые линии по 25 кВт. Земля в собственности, парковочная площадка на 12 автомобилей. Действующий ночной клуб. Очень оживлённое место. Хорошая транспортная развязка. Продаётся полностью оборудованное, с мебелью. Цена обсуждается, торг возможен.	350	14000000	40000	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-gordeevskaya-id2376930	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как в стоимость объекта недвижимости включена стоимость мебели и оборудования
6	октябрь 2018г.	Канавинский район	Помещение 159 м2 на Мещерском бульваре готово для ведения бизнеса. Зал, кабинет, склад, санузел и бытовая комната. Ремонт хороший. Охрана и пожарная охрана. Жалюзи. В шаговой доступности метро Стрелка, своё рекламное место. Интернет, телефон. Остаётся мебель. Есть арендаторы.	159	7300008	45912	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/b-r-meshhskiy-id2427271	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как в стоимость объекта недвижимости включена стоимость мебели.

7	октябрь 2018г.	Канавинский район	Продаем встроенное нежилое помещение на 1-м этаже 10-этажного дома под офисное использование, услуги. 121, 8 кв.м. - общая площадь. Вход - отдельный с автоматическими рольставнями. Выполнен офисный ремонт, установлены кондиционеры. Помещение оборудовано пожарной и охранной сигнализацией с выводом на пульт вневедомственной охраны, решетки на окнах. Интернет, телефония. Много парковочных мест. Продажа возможна с мебелью.	122	7917000	64893,44	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-betankura-d-29-id2351477	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как находится в нижнем ценовом диапазоне. По мнению Оценщика, с целью определения рыночной стоимости объекта следует рассматривать стоимость 1 кв.м., близкую к среднему значению с целью не завысить / занижить полученный результат.
8	октябрь 2018г.	Канавинский район	Продажа офисного помещения рядом со стадионом на ул.Керченская. Два отдельных входа со стороны стадиона и двора. В шаговой доступности станция метро Стрелка. Продажа без мебели, современный ремонт, удобное место расположение, транспортная развязка. Собственные парковочные места. Номер объекта: #41/555018/107	472,9	15000000	31719,18	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-kerchenskaya-id2404724	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как находится в верхнем ценовом диапазоне. По мнению Оценщика, с целью определения рыночной стоимости объекта следует рассматривать стоимость 1 кв.м., близкую к среднему значению с целью не завысить / занижить полученный результат.
Минимальное значение, руб. кв.м.						31719		

Максимальное значение, руб. кв.м.	64893
Средневзвешенное значение, руб. кв.м. (округленно)	43877

Из представленной таблицы видим, что диапазон цен на объекты торгово-офисного назначения, расположенные в Канавинском районе города Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет от 31719 до 64893 руб./кв.м., среднее значение - 43877 руб./кв.м.

Таблица 14: Информация об аренде помещений в Канавинском районе г. Н. Новгорода (до даты оценки)

№	Дата	Район города Нижнего Новгорода	Описание объекта недвижимости	Площадь (кв.м)	Цена, руб./месяц	Цена, руб. кв.м./месяц	Источник информации	Обоснование выбора / отказа (от выбора) аналога при применении сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки ⁴⁴
1	октябрь 2018г.	Канавинский район	Аренда торгового помещения, отдельностоящее здание. Канавинский район красная линия, 1 этаж, 185,9 кв.м. отдельный вход, высота потолка 3м. телефон, интернет, с/у, дополнительно коммунальные платежи, с НДС.	185,9	79937	430	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-uhptomskogo-id2468835	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	октябрь 2018г.	Канавинский район	Предлагаем в аренду офис общей площадью 80, 0 кв.м. по адресу: бульвар Мира, 3 Канавинский район. Третий этаж. По плану помещение состоит из кабинета и двух подсобных помещений, витражные окна, высокие потолки. Доступ свободный. Удобная транспортная развязка, 150 метров от площади Ленина. Большая свободная парковка. Цена 325 руб/кв.м. на общую сумму	80	26000	325	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/b-r-mira-id2450180	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение,

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

			26000 руб., отдельно оплачиваются коммунальные услуги в районе. Собственник физическое лицо.					ние, размер и пр.
3	октябрь 2018г.	Канавинский район	Аренда офисного помещения на Мещерском бульваре.Первый этаж,свой вход,красная линия,место под рекламу. Общая площадь 240 кв.м.,стоимость 96000 руб	240	96000	400	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/b-r-meshhskiy-d-7-id2452908	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	октябрь 2018г.	Канавинский район	Сдам в аренду помещение площадью 154 кв. м на 3 этаже торгово-офисного здания. "Красная" линия, отдельный вход, ремонт. Все коммуникации. Кабинетная система. Помещение разделено перегородками на 4 отдельных кабинета. Район площади им. Ленина. Рядом Отличная транспортная доступность (автобусы, маршрутные такси). Остановка пл. Ленина.	154,2	50000	324	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/b-r-mira-id1436749	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
5	октябрь 2018г.	Канавинский район	Сдаётся помещение 46 кв.м. на 2-м этаже административного здания по ул. Советской, рядом с Московским вокзалом. Здание располагается по красной линии. Помещение состоит из зала свободной планировки и небольшой подсобки. Окон нет. Простой ремонт. Идеально подойдёт под интернет-магазин, магазин-склад. Красная линия, коридорная система. Парковка во дворе здания. Есть возможность размещения рекламной вывески	46	14000	304	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-sovetskaya-id2506681	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.
6	октябрь 2018г.	Канавинский район	Аренда офиса в административном здании на красной линии по ул. Советская 20 , помещение оборудовано кондиционером, охранно- пожарной	46	12000	261	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-sovetskaya-d-20-id2498773	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта

			сигнализацией, видеонаблюдение в коридоре, 3 провайдера на выбор. Есть возможность размещения рекламы на фасаде. Круглосуточная охрана, удобная транспортная развязка. Помещение разделено на два кабинета 40+ 7 кв.м, без окон.					оценки, так как находится в верхнем ценовом диапазоне. По мнению Оценщика, с целью определения рыночной стоимости объекта следует рассматривать стоимость 1 кв.м., близкую к среднему значению с целью не завязать / занизить полученный результат.
7	октябрь 2018г.	Канавинский район	Сдается в аренду блок из трех смежных офисных помещений в административном здании на ул Гордеевская. Второй этаж, пять комнат, есть отдельный вход. Пожарно-охранная сигнализация, телефон, интернет, с/у на этаже. Красная линия, высокий пешеходный трафик, в шаговой доступности от Московского вокзала.	116	63800	550	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-gordeevskaya-d-77-id2452879	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как находится в нижнем ценовом диапазоне. По мнению Оценщика, с целью определения рыночной стоимости объекта следует рассматривать стоимость 1 кв.м., близкую к среднему значению с целью не завязать / занизить полученный результат.
Минимальное значение, руб. кв.м.						261		
Максимальное значение, руб. кв.м.						550		
Средневзвешенное значение, руб. кв.м. в месяц						371		

Из представленной таблицы видим, что диапазон арендных ставок на объекты торгово-офисного назначения, расположенные в Канавинском районе города Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет от 261 до 550 руб./кв.м. в месяц, среднее значение — 371 руб./кв.м. в месяц.

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

Срок экспозиции объекта недвижимости⁴⁶

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

Высокая ликвидность (до 6 мес) Покупка

Встроенные нежилые помещения

Валовый рентный мультипликатор от 6 до 8.

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

Окупаемость от 6 до 8 лет.

Земельные участки под жилищное строительство

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

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

Средняя ликвидность (от 6 до 12 мес) Продажа

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

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

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

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

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

Низкая ликвидность (свыше 12 мес) Продажа

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

Земли промышленности без дорог и коммуникаций

Земли под все виды малоэтажного строительства

Земли под сельскохозяйственное производство

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

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

Несетевые гостиницы

По мнению Оценщика, объект недвижимости: нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А, имеет высокую ликвидность, срок экспозиции составляет до 6 месяцев.

Ставки доходности рынка

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

Найденная информация представлена в следующей таблице.

⁴⁵ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11г

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

Таблица 15 Ставки капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости

Значение ставки капитализации	Источник информации
Ставки капитализации в сегменте офисной недвижимости достигли 10,5%, в торговой недвижимости - 10,0-11,0%, в складской недвижимости 12,0-13,0%.	http://www.knightfrank.ru/news/
Ставки капитализации для московской премиальной недвижимости остаются: на уровне 10% для торгового и офисного сегментов, и 12,5% для складского, в Санкт-Петербурге это 11,5 и 11,25% для офисных и торговых центров соответственно и 13,5% для складских комплексов.	http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/09/19/657574-kakuyu-nedvizhimot-vibirayut-investorikrizis
Ставки капитализации составили: офисные здания – 9,50%, торговые центры – 9,5%, складские объекты – 11,5%.	file:///C:/Users/ocenshik4/Downloads/Q1%202018%20Marketbeat%20RUS.pdf

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

Ценообразующие факторы

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

Таблица 16: Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения⁴⁷

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

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

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

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

Местоположение

Статус населенного пункта

одинаковыми соотношения цен недвижимости в районных центрах с ценами сходных объектов, находящихся в других населенных пунктах районов, к которым они относятся. Адекватность этой модели подтверждается анализом 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 их форма данных была недостаточна, соответствующие городу строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Рисунок 45

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 12

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,25	1,41	1,75	2,22
	II	0,80	1,00	1,13	1,40	1,78
	III	0,71	0,89	1,00	1,25	1,58
	IV	0,57	0,71	0,80	1,00	1,27
	V	0,45	0,56	0,63	0,79	1,00

Таблица 13

стоимости		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,27	1,41	1,75	2,22
	II	0,79	1,00	1,11	1,39	1,76
	III	0,71	0,90	1,00	1,25	1,58
	IV	0,57	0,72	0,80	1,00	1,27
	V	0,45	0,57	0,63	0,79	1,00

Рисунок 46

Местонахождение в пределах города

4.1. Значимые критерии - местонахождение в пределах города

Местонахождение оценивается - наличие зонированной территории, в границах которой объект оценки находится, а также наличие зон, в которых термометры могут быть установлены, но которые не являются частью зон, в которых они должны быть установлены.

Классификация зон в пределах территории, на которой расположен объект оценки

Типовые зоны в пределах территории	рейтинг
Зонированная территория (зонированная территория, зонированная территория, зонированная территория)	I
Зонированная территория (зонированная территория, зонированная территория)	II
Зонированная территория (зонированная территория, зонированная территория)	III
Зонированная территория (зонированная территория, зонированная территория)	IV
Зонированная территория (зонированная территория, зонированная территория)	V
Зонированная территория (зонированная территория, зонированная территория)	VI

117

Рисунок 47

Матрицы коэффициентов

Таблица 69

Группы	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

Кредитные 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	0,78	0,82	1,00	0,82
VI	0,74	0,85	0,93	1,00	1,21	1,00

Рисунок 48

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 49

Общая площадь (фактор масштаба)

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

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

Таблица 104

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

Рисунок 50

Этаж (для встроенных помещений)



Рисунок 51

Физическое состояние здания



Рисунок 52

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 53

Состояние отделки

Матрицы коэффициентов

Таблица 147

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

Таблица 148

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

Рисунок 54

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 55

Близость к остановкам общественного транспорта

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

Таблица 85.

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

162

Рисунок 56

Возможность парковки (для объектов в городах)

Матрицы коэффициентов

Таблица 98

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

Рисунок 57

Материал стен

Матрицы коэффициентов

Таблица 117

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

Таблица 118

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

Рисунок 58

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 59

Отношение арендопригодной к общей площади⁴⁹

Таблица 17

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,77	0,8
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади	0,78	0,69	0,88

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

объекта			
---------	--	--	--

Площадь земельного участка, относящегося к объекту⁵⁰

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где

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

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

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

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

$$S_z / S_{\text{об.}} = 5.$$

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

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

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

- диапазон цен на объекты торгово-офисного назначения, расположенные в Канавинском районе города Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет *от 31719 до 64893 руб./кв.м., среднее значение - 43877 руб./кв.м.*
- диапазон арендных ставок на объекты торгово-офисного назначения, расположенные в Канавинском районе города Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет *от 261 до 550 руб./кв.м. в месяц, среднее значение — 371 руб./кв.м. в месяц.*
- основным ценообразующим фактором рассматриваемого сегмента рынка является местоположение.
- ликвидность объекта оценки определяется Оценщиком как высокая. Средний срок экспозиции составляет до 6 месяцев.

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

⁵¹ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11д

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

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

Расчетные методы для оценки объекта недвижимости (оценка права собственности)

Для оценки недвижимости, Оценщик использовал следующие подходы:

Сравнительный подход

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

Метод сравнения продаж.

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

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

Доходный подход

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

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

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

Затратный подход

Отказ от применения затратного подхода.

Согласно ФСО №1 от 20.05.2015г., №297: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией

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

⁵³ ФСО №3 от 20.05.2015г. №299 п.8и

объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Согласно ФСО №7 п. 24 а «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений». Исходя из того что объектом оценки является нежилое помещение, Оценщик не применял затратный подход.

Затратный подход не был применен.

13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

13.1. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Основные этапы применения метода сравнения продаж

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

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

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

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

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

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

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

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

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения незастроенных земельных участков:

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

Единицы сравнения объектов капитального строительства:

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

Классификация и суть корректировок

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

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

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

Расчет и внесение корректировок

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок

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

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

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

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

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

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

Процесс оценки

1 этап

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

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

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

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

2 этап

Выбор элементов сравнения

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

3 этап

Обоснование выбора единиц сравнения

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

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

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

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

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

B1, B2, ..., Bn — веса.

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

Внесение корректировок

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

Таблица 18: Описание подобранных объектов - аналогов

параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
<i>местоположение объекта-аналога</i>	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Канавинская	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, Гордеевская ул, 61 Г	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, улица Октябрьской Революции, 43	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Советская, д. 20
<i>Расположение относительно красной линии</i>	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Цена предложения (рубл.)	6500000	9000000	9000000	20000000
<i>размер (площадь) объекта аналога, м2</i>	140	225	266	414,7
<i>условия финансирования</i>	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>условия продажи</i>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>текущее назначение</i>	торговое	свободное	офисное	офисное торговое

<i>состояние объекта (вид внутренней отделки/ состояние отделки)</i>	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
<i>описание объекта аналога</i>	Нежилое помещение, расположенное в первом этаже здания, отдельный вход	Нежилое помещение, расположенное на втором этаже здания, общий вход	Нежилое помещение, расположенное на четвертом этаже здания, общий вход	Нежилое помещение, расположенное в первом этаже здания, отдельный вход
<i>подведенные коммуникации</i>	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение
<i>состояние рынка(цена/оферта)</i>	оферта	оферта	оферта	оферта
<i>условия рынка (дата оферты /дата продажи)</i>	октябрь 2018г.	сентябрь 2018г.	октябрь 2018г.	октябрь 2018г.
<i>источник информации</i>	http://www.gipernn.ru/p/rodazha-pomescheniy/ul-kanavinskaya-id2411909	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/gordeevskaya_ul_svobodnogo_naznacheniya_225.00_1082234989	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhniy_novgorod-185055694	http://www.gipernn.ru/p/rodazha-pomescheniy/ul-sovetskaya-d-20-id2413479
<i>контактная информация</i>	Вера Магазин коммерческой недвижимости 8-920-022-17-61	8-960-190-25-13	8-912-397-88-11	Максим Михайлович Триумф- недвижимость 8-920-252-44-44
<i>НДС</i>	Включен	Включен	Включен	Включен

Таблица 19: Внесение корректировок для помещения

<i>корректировки</i>	<i>объект -аналог 1</i>	<i>объект -аналог 2</i>	<i>объект -аналог 3</i>	<i>объект -аналог 4</i>
Величина оферты (рубли)	6500000	9000000	9000000	20000000
Величина оферты (рубли/м2)	46428,57	40000	33834,59	48227,63
Корректировка на условия финансирования, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	46428,57	40000	33834,59	48227,63
Корректировка на условия продажи, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	46428,57	40000	33834,59	48227,63

Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение), коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	46428,57	40000	33834,59	48227,63
Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи), коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	46428,57	40000	33834,59	48227,63
Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг), коэф.	0,900	0,900	0,900	0,900
Откорректированная величина (рубли/м2)	41785,71	36000	30451,13	43404,87
Корректировка на местоположение, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	41785,71	36000	30451,13	43404,87
Корректировка на красную линию, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	41785,71	36000	30451,13	43404,87
Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная величина (рубли/м2)	41785,71	36000	30451,13	43404,87
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	41785,71	36000	30451,13	43404,87
Корректировка на масштаб (площадь), коэф.	1	1	1,1	1,1
Откорректированная величина (рубли/м2)	41785,71	36000	33496,24	47745,36
Корректировка на функциональное назначение помещения, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	41785,71	36000	33496,24	47745,36
Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа, коэф.	0,85	1	1	0,85
Откорректированная величина (рубли/м2)	35517,86	36000	33496,24	40583,55
Корректировка на расположение в здании, коэф.	0,86	1	1	0,86
Откорректированная величина (рубли/м2)	30545,36	36000	33496,24	34901,86
Корректировка на НДС	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	30545,36	36000	33496,24	34901,86
Вес аналога	0,19	0,39	0,26	0,16
Вклад аналога (рубли/м2)	5950,39	14025,97	8700,32	5439,25
Откорректированная величина (рубли/м2)	34115,94			
Площадь оцениваемого объекта (м2)	160,9			
Величина рыночной стоимости объекта, полученная методом рыночного сравнения (рубли)**	5489254,89			

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

Расчет весовых коэффициентов производился математическим способом.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по

следующей формуле⁵⁵:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Таблица 20: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	сумма
количество корректировок	3	1	2	4	10
вес аналога (K)	0,19	0,39	0,26	0,16	1

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

$C = C_{т.кв.м.} * S$, 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 21

Показатель	Значение показателя	$C = C_{т.кв.м.} * S$, руб.
Ст	34115,94	5489254,89
S	160,9	

Обоснование внесенных корректировок

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

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях финансиро-

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

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)

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

Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)

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

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

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Оценщик для расчетов принимает корректировку на торг в размере 10,0% или «0,9»⁵⁶.

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Таблица 22: Расчет корректировки на красную линию⁵⁷

Параметр	объект недвижимости, права на который оцениваются	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
Расположение объекта относительно красной линии	на красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка на красную линию, коэф.		1	1	1	1

Расположение объектов-аналогов относительно красной линии было определено Оценщиком на основании информации, имеющейся в тексте объявлений о продаже, а также по результатам интервьюирования контактных лиц, указанных в объявлениях.

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

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

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка применяется к объектам-аналогам на основании матрицы коэффициентов⁵⁸.

Таблица 23

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

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

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

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Корректировка не требуется, рассматриваемые объекты-аналоги имеют все необходимые коммуникации, как и объект оценки (так как объект оценки расположен в жилом доме, то все коммуникации доступны к подведению).

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

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

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

Таблица 25: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁶⁰

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

Таблица 26: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются	Площадь объекта- аналога №1	Площадь объекта- аналога №2	Площадь объекта- аналога №3	Площадь объекта- аналога №4
Площадь объекта	160,9	140	225	266	414,7
Корректировка на масштаб		1	1	1,1	1,1

Корректировка на функциональное назначение помещения

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

Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа

Объекты-аналоги №1 и №4 имеют отдельный вход в помещение, корректировка на отсутствие отдельного входа составляет 0,85⁶¹.

Корректировка на расположение в здании

Достаточно сильное влияние на стоимость нежилого помещения оказывает такой ценообразующий фактор как расположение в здании. Он подразумевает под собой этаж, на

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

⁶¹ Источник информации: Корректировка на отсутствие отдельного входа. Удельная цена, таб. 123, стр.213. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

котором расположены объекты недвижимости. При ранжировании данного показателя учитывался тот факт, что наиболее привлекательными для коммерческой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже. Если рассматривать зависимость данного показателя и стоимости недвижимости, то можно выделить следующие группы: 1. Подвал и цоколь; 2. Крайний и средние этажи; 3. Первый этаж. Данные группы упорядочены в соответствии с увеличением стоимости.

Таблица 27: *Корректировка на этаж*⁶²

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

Таблица 28

Параметр	объект недвижимости, права на который оцениваются	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
Этаж расположения объекта	2-ой	1-й этаж	2-ой этаж	4-ый этаж	1-й этаж
Корректировка на этаж расположения		0,86	1	1	0,86

Поправка на НДС

Корректировка не применяется.

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

Таблица 29: *Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода*

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С(сравнительный подход), руб.
нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А	5489254,89

⁶² Источник информации: Корректировка на этаж. Удельная цена, таб. 129, стр.219. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

13.2 Доходный подход

Методика оценки

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

n – прогнозный период времени.

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

$$PV = D1 / R$$

где:

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

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

R – коэффициент, который характеризует соотношение между рыночной стоимостью объекта недвижимости и ожидаемым в первый прогнозный год чистым доходом, который

рассчитывает получить собственник недвижимости от сдачи ее в аренду по рыночным ценам. Этот коэффициент называют коэффициентом капитализации, а метод, основанный на расчете рыночной стоимости по формуле – методом прямой капитализации. Для практической реализации такого метода необходимо предварительно определить коэффициент капитализации.

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

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

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

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

В данном отчете применен метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации.

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

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

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

Согласно ФСО №7 (от 25.09.2014г. №611, п. 23г), «метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования

их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость»; Данный метод может использоваться для оценки объектов недвижимости, которые генерируют или могут генерировать потоки доходов с любым законом изменения, а также предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года прогноза.

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

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

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

Процесс оценки

Метод прямой капитализации выражается следующей формулой (компактное выражение):

$$PV=DI / R$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта недвижимости;

DI - чистый операционный доход (ЧОД);

R - общая ставка капитализации.

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

Для определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации необходимо:

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

Расчет чистого операционного дохода

Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

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

Расчет потенциального валового дохода

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

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

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

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

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

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

Аст - средняя ставка аренды Объекта оценки;

S - площадь Объекта оценки.

Расчет арендной ставки производился сравнительным подходом, методом сравнения продаж

Методика применения метода сравнения продаж, а также основные этапы применения метода сравнения продаж приведены в п. 13.1 сравнительный подход.

Подбор объектов аналогов

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов⁶³.

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

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

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

Как отмечалось выше в анализе рынка, объявлений о сдаче в аренду помещений, расположенных в Канавинском районе г.Нижнего Новгорода, велико (рынок объекта оценки — активный). Из выборки, приведенной в анализе рынка, в качестве объектов-аналогов при расчете арендной ставки объекта недвижимости, представленного к оценке, в рамках сравнительного подхода использовались объекты-аналоги №1, №2, №3, №4 и №5.

⁶³ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г. №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

Подобранные объекты-аналоги Оценщик считает наиболее сопоставимыми по своим характеристикам с рассматриваемым объектом недвижимости.

Обоснование выбора единиц сравнения

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

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

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

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

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

$B1, B2, \dots, Bn$ — веса.

Внесение корректировок

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

Таблица 30: Описание подобранных объектов-аналогов

параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5
местоположение объекта аналога	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Ухтомского	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, б-р Мира, 3	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, б-р Мещерский, д. 7	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, б-р Мира, д. 7	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Советская
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
размер (площадь) объекта аналога, м2	185,9	80	240	154,2	46
размер арендной платы, (руб*месяц)	79937	26000	96000	50000	14000
размер арендной платы, (руб/м ² *месяц)	430	325	400	324,25	304,35
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
состав	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды

передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)					
текущее назначение	торговое	офисное	офисное	офисное услуги	офисное торговое
состояние объекта (вид внутренней отделки/ состояние отделки)	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
описание объекта недвижимости	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже здания, отдельный вход.	Нежилое помещение, расположенное на третьем здании, общий вход.	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже здания, отдельный вход.	Нежилое помещение, расположенное на третьем здании, общий вход в здание.	Нежилое помещение, расположенное на втором здании, общий вход.
подведенные коммуникации	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение
состояние рынка(цена/оферта)	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта
условия рынка (дата оферты /дата продажи)	октябрь 2018г.	октябрь 2018г.	октябрь 2018г.	октябрь 2018г.	октябрь 2018г.
источник информации	http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/ul-uhomskogo-id2468835	http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/b-r-mira-id2450180	http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/b-r-meshherskiy-d-7-id2452908	http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/b-r-mira-id1436749	http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/ul-sovetskaya-id2506681
контактная информация	Иванова Наталья т Центр Коммерческой Недвижимости 8-920-298-11-04	Криницын Алексей Юрьевич Адрес 8-920-253-66-14	Юрий Юрьевич WINNER 8-950-614-08-11	Арина ИП Синякина А.А. 8-910-790-44-71	Оксана Центр Коммерческой Недвижимости 8-950-618-29-46
коммунальные платежи	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату
НДС	Включен	Не включен	Включен	Включен	Включен

Таблица 31: Внесение корректировок для объекта недвижимости

корректировки	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5
Величина оферты (руб/м2*месяц)	430	325	400	324,25	304,35
Корректировка на условия финансирования, коэф.	1	1	1	1	1

Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	430	325	400	324,25	304,35
Корректировка на условия продажи, коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	430	325	400	324,25	304,35
Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение), коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	430	325	400	324,25	304,35
Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи), коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	430	325	400	324,25	304,35
Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг), коэф.	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	393,88	297,7	366,4	297,02	278,78
Корректировка на местоположение, коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	393,88	297,7	366,4	297,02	278,78
Корректировка на красную линию, коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	393,88	297,7	366,4	297,02	278,78
Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки, коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	393,88	297,7	366,4	297,02	278,78
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций, коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	393,88	297,7	366,4	297,02	278,78
Корректировка на масштаб, коэф.	1	0,93	1	1	0,93
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	393,88	276,86	366,4	297,02	259,27
Корректировка на функциональное назначение помещения, коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	393,88	276,86	366,4	297,02	259,27
Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа, коэф.	0,85	1	0,85	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	334,8	276,86	311,44	297,02	259,27
Корректировка на расположение в здании, коэф.	0,86	1	0,86	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	287,93	276,86	267,84	297,02	259,27
Корректировка на коммунальные платежи, коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	287,93	276,86	267,84	297,02	259,27
Корректировка на НДС, коэф.	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	287,93	276,86	267,84	297,02	259,27
Вес аналога	0,15	0,2	0,15	0,3	0,2
Вклад аналога (руб/м2*месяц)	43,19	55,37	40,18	89,11	51,85
Откорректированная величина (руб/м2*месяц) с НДС*	279,7				

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

Расчет весовых коэффициентов производился математическим способом.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле⁶⁴:

⁶⁴ Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Таблица 32: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5	сумма
количество корректировок	3	2	3	1	2	11
вес аналога (K)	0,15	0,2	0,15	0,3	0,2	1

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

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

$C = (Ц \text{ откор.} * Вп)$,

$Ст = C \times S$, где:

Цоткор. - откорректированная величина оферты стоимости соответствующего аналога;

Вп — весовые проценты соответствующего аналога;

n - номер аналога;

S - площадь оцениваемого объекта.

Таблица 33

Показатель	Значение показателя	Итоговая стоимость права пользования (права аренды) на объект оценки, полученная сравнительным подходом (руб./месяц) (с НДС и без коммунальных платежей)
C	279,7	45003,01
S	160,9	

Обоснование внесенных корректировок

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

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)

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

Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)

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

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

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Оценщик для расчетов принимает корректировку на торг в размере 8,4% или «0,916»⁶⁵.

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на расположение относительно «красной линии»Таблица 34: Расчет корректировки на красную линию⁶⁶

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

Расположение объектов-аналогов относительно красной линии было определено Оценщиком на основании информации, имеющейся в тексте объявлений о продаже, а также по результатам интервьюирования контактных лиц, указанных в объявлениях.

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка применяется к объектам-аналогам на основании матрицы коэффициентов⁶⁷.

Таблица 35

Арендные ставки офисно-торговых объектов	аналог			
	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»

⁶⁵ Источник информации: Скидка на торг (Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов), таб. 169, стр.273. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

⁶⁶ Источник информации: Корректировка на красную линию. Цены предложений, таб. 81, стр.158. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

⁶⁷ Источник информации: Корректировка на состояние отделки, таб. 148, стр.240 Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

Объект оценки	Без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	Требуется косметического ремонта	1,1	1	0,85	0,7
	Среднее состояние	1,3	1,18	1	0,82
	Отделка «люкс»	1,59	1,43	1,22	1

Таблица 36: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)⁶⁸

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

Состояние внутренней отделки объектов-аналогов было определено Оценщиком на основании информации, имеющейся в тексте объявлений о продаже (фотографии помещений), а также по результатам интервьюирования контактных лиц, указанных в объявлениях.

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Корректировка не требуется, рассматриваемые объекты-аналоги имеют все необходимые коммуникации, как и объект оценки (так как объект оценки расположен в жилом доме, то все коммуникации доступны к подведению).

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

Таблица 37: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁶⁹

Площадь, кв.м.		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

⁶⁸ На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога

⁶⁹ Источник информации: Корректировка на площадь. Арендная ставка, таб. 104, стр.184. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

Таблица 38: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются	Площадь объекта-аналога №1	Площадь объекта-аналога №2	Площадь объекта-аналога №3	Площадь объекта-аналога №4	Площадь объекта-аналога №5
Площадь объекта	160,9	185,9	80	240	154,2	46
Корректировка на масштаб		1	0,93	1	1	0,93

Корректировка на функциональное назначение помещения

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

Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа

Объекты-аналоги №1 и №3 имеют отдельный вход, корректировка составляет 0,85⁷⁰.

Корректировка на расположение в здании

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

Таблица 39: Корректировка на этаж⁷¹

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

⁷⁰ Источник информации: Корректировка на отсутствие отдельного входа. Удельная цена, таб. 123, стр.213. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

⁷¹ Источник информации: Корректировка на этаж. Удельная арендная ставка, таб. 130, стр.219. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

Таблица 40

Параметр	объект недвижимости, права на который оцениваются	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5
Этаж расположения объекта	2-ой	1-ый	3-ий	1-ый	3-ий	2-ой
Корректировка на этаж расположения		0,86	1	0,86	1	1

Поправка на состав арендной ставки

Корректировка не применяется.

Корректировка на НДС

Корректировка не применяется.

Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

Таблица 41: Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Площадь помещения, которое можно сдать в аренду, м ²	Средняя арендная ставка по аренде помещения (рублей/м ² *месяц)	ПВД _{аренда} (рублей в год)*
нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А	160,9	279,70	540036,12

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

Определение величины операционных расходов (ОР)

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

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

Операционные расходы составляют 17,8% ⁷².

⁷² Источник информации: Величина операционных расходов, в % от ПВД. Активный рынок, таб. 25, стр.62. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

Определение величины недозагрузки

Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 11,1%⁷³

Определение чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта недвижимости

Таблица 42

Объект недвижимости, права на который оцениваются	ПВД_{аренда} (рублей в год)*	ОР, %	Потери от недозагрузки и несвоевременно й уплаты арендной платы, %	ЧОД_{аренда}, рублей в год ЧОД_{аренда}=ПВД_{аренда}- ((ПВД_{аренда} рублей в год) * ОР,%) - (ПВД_{аренда} рублей в год*Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы, %))
нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А	540036,12	17,8	11,1	383965,68

Определение коэффициента капитализации для чистого операционного дохода⁷⁴

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

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

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

Рыночная экстракция - метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже⁷⁵.

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

⁷³ Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов, таб. 5, стр.34. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

⁷⁴ Источник информации: Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 76 с.

⁷⁵ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=514>

одновременно данные предложений по их продаже и сдаче их же в аренду. Такие данные обычно можно найти по объектам недвижимости, относящимся к развитому сегменту рынка, например, офисные или торговые помещения в крупных городах, где рынок продаж и рынок аренды достаточно развит.

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

$$PV = D_1 / R$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта недвижимости;

D1 - чистый операционный доход;

R - общая ставка капитализации.

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

$$R = D_1 / PV$$

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

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

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

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

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

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

Таким образом, переменные расходы можно выразить в процентах от валового годового дохода⁷⁶

$$VE = B * A$$

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

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

$$D = \bar{b} * A - B * A$$

где:

A - годовая арендная ставка без НДС;

\bar{b} - коэффициент загрузки;

V - рыночная стоимость актива на начало периода;

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

Текущая отдача актива a определяется как отношение чистого годового дохода к стоимости недвижимости на начало периода⁷⁷:

В результате мы получаем следующую формулу:

$$a = A/V * (\bar{b} - B)$$

Таким образом, необходимо рассчитать

1) соотношение A/V ;

2) коэффициент загрузки;

3) величину операционных расходов.

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

В настоящем отчете использовался прямой метод расчета, основанный на сопоставлении средних цен и арендных ставок по выделенным локациям сети Интернет (база данных оценщика за период 2018 г. - интернет-сайт: <http://www.gipernn.ru/>).

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

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

A - годовая ставка арендной платы;

V - цена предложения

⁷⁷ Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

Таблица 43: Расчет мультипликатора по офисно-торговой недвижимости города Нижнего Новгорода

№	описание объекта недвижимости	источник информации	общая площадь	Арендная ставка, руб. в год с НДС (без комм. платежей) (A) ⁷⁸	скидка на торг, коэф. ⁷⁹	A/V*торг, %
				Цена предложения, руб. с НДС (V)		
1	Продажа нежилого помещения. Ул. Рябцева д. 26 первый этаж, вход с красной линии, выполнен качественный ремонт. 25 кв.м. Полностью сдано в аренду. арендаторы – «Южный двор», Аптека. На сегодня ставка 210000 рублей в месяц + оплата всех коммунальных.	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-geroya-ryabceva-id2304431	236	2520000	0,916	14,92
				17190000	0,900	
2	г. Нижний Новгород, ул. Пискунова, д. 29. Стоимость 13 000 000 руб. 7 этаж, общая площадь 200 кв.м., кухня, с/у, кабинетная система, возможна перепланировка, несущих стен нет. Парковка для руководителя под шлагбаумом. Находится на одной из центральных улиц города, большие транспортные и людские потоки. Есть постоянный арендатор, аренда 100 000 руб. в мес. + ком. платежи.	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-piskunova-id2092321	200	1200000	0,916	9,39
				13000000	0,900	
3	Район: Приокский Адрес: просп. Гагарина, д. 178 Площадь: 1 700 кв. м Этаж / этажность: 1 / 4 Высота помещения: Уточнить Отдельный вход: есть Назначение: спорт Здание на Гагарина (бывший спортивный комплекс), отдельно стоящее	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/prosp-gagarina-d-178-id2338665	90	3600000	0,916	14,09
				26000000	0,900	

⁷⁸ Арендная ставка, руб. в год рассчитывалась математическим методом $A = A_p \text{ в месяц} * 12$, где 12-месяцев в году.

⁷⁹ Источник информации: Скидка на торг, т.169 стр.273 Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г. По продаже -10,0% или коэф.0,9; по аренде -8,4% или коэф.0,916

	<p>здание, состоит из 3-х этажей и мансарды, есть возможность сделать перепланировку и будет 4 полноценных этажа, помещение без ремонта. Имеется бассейн, размещения саун, помещения для раздевалок, тренажерных залов, футбольная/баскетбольная площадка, помещение для массажных кабинетов, любая планировка на ваш вкус.</p> <p>Мощность 120 кВт, все коммуникации, есть план по газифицированию здания, уже составленный, согласованный и готов к началу монтажа.</p> <p>Рядом с помещением есть парковка, остановки общественного транспорта, удобная развязка, красная линия. Прикреплено видео.</p> <p>Все моменты касательно ремонта, аренды, обговариваются. Общая площадь 1 700 м2 (есть возможность увеличения до 2 100 м2 +-), сумма аренды 300 000 руб. Так же рассматривается продажа здания</p>					
4	<p>Помещение по красной линии имеет отдельный вход со двора . Состояние помещения удовлетворительное. В данный момент сдается в аренду под склад Магазина Сантехники с арендной платой 22 000 руб/мес. Коммунальные платежи оплачивает Арендатор. г.Н.Новгород, Сормовский район, ул.Коминтерна</p>	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-kominternat-id844660	87,1	264000	0,916	11,2
				2400000	0,900	
Максимальное значение						14,92
Минимальное значение						9,39
Среднее значение						12,4

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

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

Операционные расходы составляют 17,8% ⁸⁰.

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

Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 11,1% ⁸¹

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

Определение процента текущей отдачи

Таблица 44: расчет текущей отдачи

сегмент		A/V (среднее значение), %	b, %	B, %	A, %
офисно-торговая	недвижимость	12,4	88,9	17,8	8,82

Определение коэффициента капитализации

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

Таблица 45: расчет коэффициента капитализации

сегмент	A, %	R, %
офисно-торговая недвижимость	8,82	8,82

Также показатели ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости (офисно-торговой) на дату оценки рассматривались при анализе рынка объекта оценки. Ставка капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости варьируется от 9,5% до 11,25% для офисно-торговых объектов, Оценщик принимает значение 9,5 %.

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

Таблица 46: расчет коэффициента капитализации

R, %	R, %	R, %
9,5	8,82	9,16

⁸⁰ Источник информации: Величина операционных расходов, в % от ПВД. Активный рынок, таб. 25, стр.62. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

⁸¹ Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов, таб. 5, стр.34. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

Капитализация чистого операционного дохода

Таблица 47

Показатель	Значение показателя	$C_{\text{(доходный подход)}} = \text{ЧОД} / R_{\text{улучшения}}$, руб.
ЧОД	383965,68	4192465,37
R улучшения	9,16	

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

Таблица 48: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках доходного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	$C_{\text{(доходный подход)}}$, руб. с НДС
нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А	4192465,37

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

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

Таблица 49: Результаты оценки

Подход	Результат подхода, рублей с НДС
Затратный	Отказ от применения подхода
Сравнительный	5489254,89
Доходный	4192465,37

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

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

Метод анализа иерархий (МАИ):

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

В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметрической матрицы.

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

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

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

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

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

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

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

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

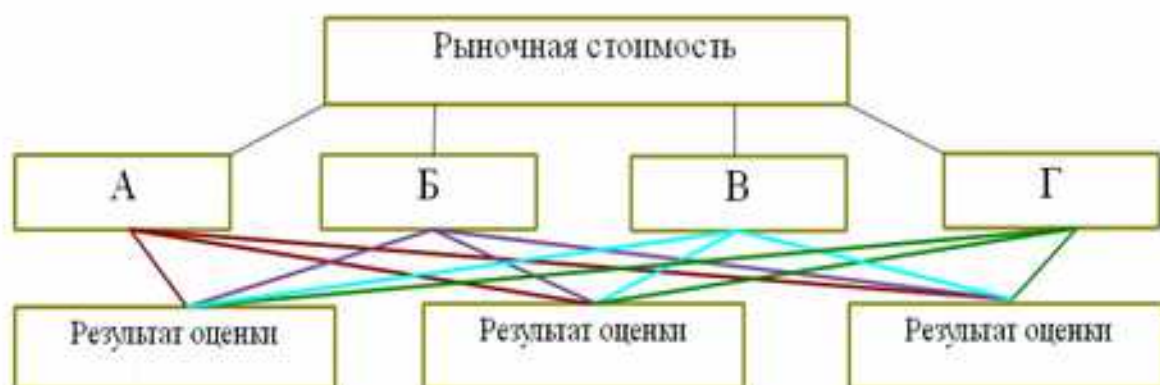


Рисунок 60

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 50: 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 51: Оценка подходов по критерию А (учет цели оценки).

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

Таблица 52: Оценка подходов по критерию Б (тип, качество, обширность исходных данных, по которым проводится анализ)

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

Таблица 53: Оценка подходов по критерию В (способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания)

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

Таблица 54: Оценка подходов по критерию Г (способность учитывать особенности объекта, влияющие на его стоимость)

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

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

Таблица 55: Весовые коэффициенты для согласования подходов оценки

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

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

Таблица 56

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

Рыночная стоимость определяется по следующей формуле:

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

Таблица 57: Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

Подход	Вес подхода	Результат подхода руб.	Итоговая стоимость, руб. с НДС
Сравнительный	0,9	5489254,89	4940329,4
Доходный	0,1	4192465,37	419246,54
Итоговая стоимость, руб.			5359575,94
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС, округленно			5360000,00

15 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А, по состоянию на 29 октября 2018 г. составляет:

Таблица 58: Итоговая величина стоимости объекта оценки

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (Указанная рыночная стоимость включает НДС (Налог на добавленную стоимость) и другие действующие налоги), округленно	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС 18%)
нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А	5360000,00	4542372,88

После вступления в силу ФЗ №303 (Федеральный закон от 03.08.2018 N 303-ФЗ (ред. от 30.10.2018) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах") результатом настоящего отчета об оценке считать следующее:

Таблица 59: Итоговая величина стоимости объекта оценки

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС 20%)
нежилое помещение П27 общей площадью 160,9 кв.м., расположенное на втором этаже. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул.Советская, д.16 лит.А	5360000,00	4466666,67

Директор

_____ А.Н. Шибанов

Оценщик

_____ А.Н. Шибанов

Список использованной литературы

Российские нормативные документы

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

Литература

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

Приложения

Таблица 60: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа⁸²

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

Таблица 61: Шкала оценки физического состояния помещения⁸³

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

⁸² Источник информации: www.proocenka.ru/documents (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

⁸³ Источник информации: Техническое задание на проведение работ по оценке федерального имущества.

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

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



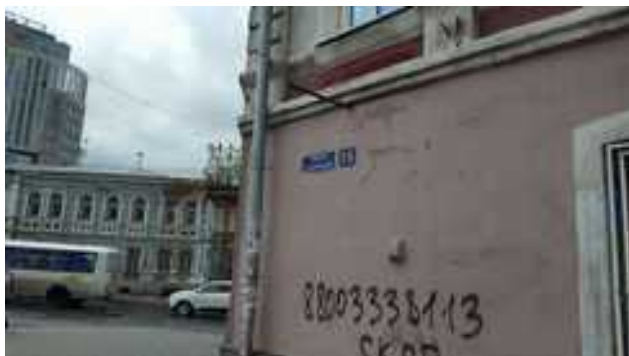
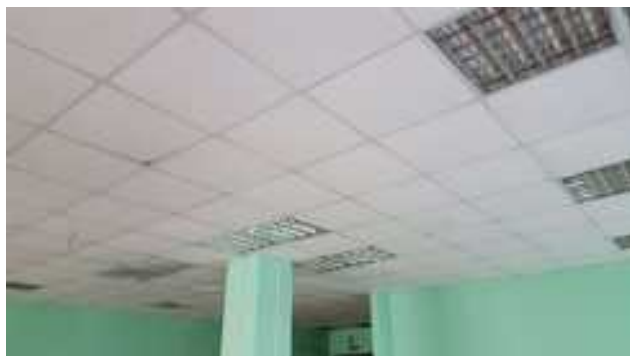
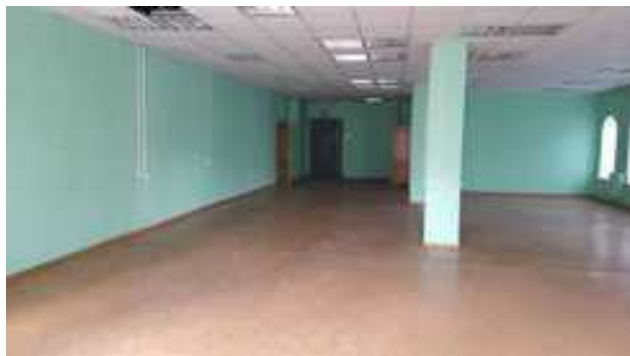


Фото объекта недвижимости, права на который оцениваются
Фото помещения П27





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



изъяти из оперативного управления в казну от Управления делами Правительства НО	
Свидетельство регистрации вещного права	
Серия	
Номер	
Дата регистрации	
Тип пользования	
Документ основание передачи в пользование	
Пользователь	
Техдокументация	
Кадастровый номер объекта	
Кадастровый номер объекта	52:18:0030025:528
Дата присвоения кадастрового номера объекта	
БТИ	
Наличие техпаспорта	Нет
Номер паспорта	
Дата паспорта	
Год ввода	1916
Этажность	2
Характеристики	
Материал перекрытий	
Материал стен	Кирпич
Кадастровый паспорт	
Наличие	Да
Номер	К-В(ГКУ)/14-253521
Дата выдачи	23.04.2014
Наличие техплана	Нет

April

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.1

Лист №	1	Всего листов	
--------	---	--------------	--

21 апрель 2014 г. № К-ВК/КУ/14-253521	
Кадастровый номер:	52:18:0030025:528
Номер кадастрового квартала:	52:18:0030025
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи и помещения):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	52:18:0030025:73
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 2
3	Общая площадь помещения:	160,9
4	Местоположение: Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул Советская, д 16, шп 27	
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2164335,09
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	5277
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области»	

Начальник отдела кадастрового учета №4 (полное наименование должности)		Н. С. Башина (инициалы, фамилия)
---	--	-------------------------------------



Инвентаризационный план домовладения N 16
по ул.Советская,Лит.А. Этаж 2
г. Н.Новгород, Канавинский район.

л/п № 13



Экспликация к поэтажному плану домаладения № 16
по ул.Советская. Каналинский район г. Н. Новгород

Этаж	Уч. №	План: планировка	План: ооа-планировка	Назначение	Общая площадь	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. (м²)		Листов
						Учрежденческая		
						Общ.	Зан.	
A	2	п27	10	Коридор			39.30	3 10
			11	Кабинет	10.70			
			12	Кабинет	8.60			
			13	Кабинет	16.40			
			14	Кабинет	15.20			
			15	Кабинет	19.60			
			16	Кабинет	21.40			
			17	Кабинет	12.80			
			18	Кабинет	16.90			
Итого по помещению п27					180.9	121.6	39.3	

03.10.2004
Ирина Владимировна
Проектировщик
Ирина Владимировна

[Handwritten signature]
[Circular official stamp]

Дир. Ильяс-Сергей С.С.

Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов

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

Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-kanavinskaya-id2411909>

The screenshot shows a real estate listing on the website www.gipernn.ru. The listing is for a commercial premises for sale on Kanavinskaya Street, Novosibirsk. The price is 6,500,000 rubles. The listing includes a photo of the interior of the premises, which is a retail store with clothing racks and display cases. The listing also includes a contact form for the agent, Vera, with a phone number 8-920-022-17-61. The listing is dated 13.10.2018 and was updated on 17.11.2018. The listing is categorized as 'торговое' (commercial). The listing also includes a section for 'Земельные участки' (land plots) with a price range of 1 to 20 million rubles, including communication costs. The listing also includes a section for 'Под:' (Under:) with options for 'гипермаркеты' (hypermarkets), 'склады' (warehouses), and 'производство' (production).

Продажа помещения на ул. Канавинская
Канавинский район, Новосибирск

6 500 000 руб.

№: 2411909
Район: Канавинский
Адрес: ул. Канавинская
Площадь: 140 кв. м
Этаж: Угловый
Высота помещения: Угловый
Отдельный вход: Угловый
Назначение: торговое

Вера
Игалева коммерческий
недвижимости
8-920-022-17-61

Ваше имя:
Номер телефона:
E-mail:
Меня интересует помещение по адресу ул. Канавинская

Отправить сообщение

Земельные участки
от 1 до 20 млн
с коммуникациями

Под:
● гипермаркеты,
● склады,
● производство

Подробнее описание:
Продаю магазин, 1 этаж, отдельный вход, очень проходное место, с надежным арендатором, который стабильно работает более 8 лет. Номер объекта: #41/555051/107

Дата размещения: 13.10.2018 Дата обновления: 17.11.2018 Прогноз за историю (дн): 23

Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/gordeevskaya_ul_svobodno_go_naznacheniya_225.00_1082234989

https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/gordeevskaya_ul_svobodno_go_naznacheniya_225.00_1082234989

Гордеевская ул, свободного назначения, 225.00 + 9 000 000 ₽

№ 1082234989 размещено 30 сентября в 16:21 → 3005 (+0)

Добавить в избранное Добавить ссылку

8 960 190-25-13

Написать сообщение + 8 лет

Агентство недвижимости "Мангольд Астейт"
Астейт
На Avito с апреля 2013

Состояние: Новое
Екатерина Елена Николаевна
Адрес: Нижегородская область, Нижний Новгород, Гордеевская ул. 617

Агентство недвижимости "Мангольд Астейт"
Мангольд Астейт

1005 объявлений агентств

Площадь: 225 м²

Адрес: Нижний Новгород, Гордеевская ул. 617
↻ Канавинская (4.9 км) ↻ Горьковский (1.6 км) ↻ Стрелка (3.6 км)
Показать карту

Продается помещение 225 кв.м на 2-ом этаже в отдельно стоящем здании на ул. Гордеевская. Два отдельных входа. Все коммуникации, отопление, вода, эл.эл. Помещение можно использовать в любом коммерческом направлении (лицензия, суши бар, кафе, магазин, спорт клуб, фитнес, услуги и т.д.). Есть парковочная площадка. Рядом расположены Гордеевское отделение Сбербанка, ТЦ Шайба, Модельный центр, универсам Гордеевский, чистая улица, Канавинский район.

№ объекта: #2-5605571613

Объект-аналог №3

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhniy_novgorod-185055694

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhniy_novgorod-185055694

9 000 000 РУБ. 🔴 **Офис на продажу**
 В ипотеку за 73 107 РУБ./мес. ул.ца Октябрьской Революции, 43, Канавинский, Нижний Новгород, Нижегородская область
M Ленинская 780 м

[Включить автопоиск](#)
[Избранное](#)

Открыть другие объекты на продажу
 Открыть другие объекты в аренду
 Всего на 3 недели 0

[Показать номер](#)

[Написать владельцу объяв](#)

[Связаться с владельцем](#) **8 932 387-80-11**

Офис, 266 м²

Офисное помещение на 4м этаже в отдельно стоящем здании
 Офисный блок с отдельными входами, кабинетная система, 2 туалета, место под серверную с индивидуальными коммуникациями, электроснабжение с резервными вводами, помещение под архив, дублирование охраны
 Офис оснащен индивидуальными системами приточно-вытяжной вентиляции, охранно-пожарная сигнализация
 Маленькие парковки в кабинетах и в местах общего пользования - лифтовую
 Все офисы сдаются Арендаторам
 Удобное местоположение с отличной транспортной инфраструктурой, рядом остановки автобусов, трамвая, 400 метров до ст. метро Ленинская, 600 метров до ст. метро Чкаловская, 10 минут до Администрации Ленинского района, 10 минут до железнодорожного вокзала, 30 минут до аэропорта Нижний Новгород
 Наземная парковка на 60 машиномест
 В шаговой доступности: Управление горюховской милиции, дом ОВД РЖД, Сбербанк, кафе, ИМЦ
 Имеет документы, оформлены, круглосуточные магазины, салоны красоты, органы власти и т.д.

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-nizhniy_novgorod-185055694

9 000 000 РУБ. 🔴 **Офис на продажу**
 В ипотеку за 73 107 РУБ./мес. ул.ца Октябрьской Революции, 43, Канавинский, Нижний Новгород, Нижегородская область
M Ленинская 780 м

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Цена: 9 000 000 РУБ.	Площадь: 266 м ²
Цена за м ² : 33 835 РУБ.	Дата обновления объявления: 05/10/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 18/06/2017
Тип объекта: Офис	Номер в каталоге: 185055694
Готовый бизнес: С	

Объект-аналог №4

http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-sovetskaya-d-20-id2413479

www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-sovetskaya-d-20-id2413479

Продажа помещения на ул. Советская, д. 20

Канавинский район, Нижний Новгород

20 000 000 руб.

ИП: 2413479

Район: Канавинский

Адрес: ул. Советская, д. 20


Площадь: 414,7 кв. м

Этаж / этажность: 1 / 5

Высота помещения: 3 м

Строительный вид: есть

Назначение: офисное торговое



Масим Михайлович
Телефон недвижимости: 8-920-252-44-44

Ваше имя: _____

Ваш телефон: _____

E-mail: _____

Меня интересуют предложения по адресу ул. Советская

Отправить сообщение

Избранное | Favoritcity

Попытка:

Сообщить о нарушении

Подробнее описании:

Продать нежилое помещение. Месторасположение: г. Нижний Новгород, ул. Советская, д. 20. Площадь: 414,7 кв. м. Описание объекта: 1й этаж, отд. вход, центральные коммуникации. На данный момент в здании два арендатора (магазин «Бристоль» и кафе «Узбеклад»). Дополнительные сведения: Район автозаправки Канавинская. Большой пешеходный трафик.

Дата размещения: 15.02.2018 Дата обновления: 17.10.2018 Просмотров за последние 24 ч.: 18

Земельные участки

от 1 до 20 га с коммуникациями

Под:

- гипермаркеты.
- склады.
- производство

Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-uhomskogo-id2468835>

www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-uhomskogo-id2468835

Главная / Аренда помещений в городе / Канавинский район / Объявление № 2468835

Аренда помещения на ул. Ухтомского

Канавинский район, Нижний Новгород

79 937 руб./мес. Фото Карта

№:	2468835
Район:	Канавинский
Адрес:	ул. Ухтомского
Площадь:	185 кв. м
Этаж:	Уточнить
Высота помещения:	Уточнить
Отдельный вход:	Уточнить
Назначение:	торговое

Иванова Наталья Т
Директор Канавинской Недвижимости
8-920-298-11-04

Земельные участки
от 1 до 20 га с коммуникациями
От 100 до 3500 квт электричества

В избранное Распечатать Поделиться: Сообщить о нарушении

Подробнее описание:

Аренда торгового помещения, отдельностоящее здание. Канавинский район красная линия, 1 этаж, 185,9 кв.м. отдельный вход, высота потолка 3м. телефон, интернет, с/у, дополнительно коммунальные платежи, с НДС.

Дата размещения: 14.06.2018 Дата обновления: 18.10.2018 Просмотров за последние 7 дн.: 9

Объект-аналог №2

http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/b-r-mira-id2450180

www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/b-r-mira-id2450180

От 100 до 3500 кВт электричества (831) 220-14-07 **НОВОСТИ И ТРЕНДЫ**
рынок коммерческой недвижимости

Главная / Аренда помещений в Нижнем Новгороде / Канавинский район / Объекты № 2450180

Аренда помещения на б-р Мира

Канавинский район, Нижний Новгород

26 000 руб./мес.

№: 2450180
 Район: Канавинский
 Адрес: б-р Мира
 Площадь: 80 кв. м
 Этаж: Уточнить
 Высота помещений: Уточнить
 Отдельный вход: Уточнить
 Назначение: офисное

Фото Карты



Краницын Алексей Юрьевич
 Адрес: 8-920-253-66-14

Имя
 Номер телефона
 E-mail

Наши эксперты покажут помещение по адресу б-р Мира

Отправить сообщение

Земельные участки
от 1 до 20 га с коммуникациями

От 100 до 3500 кВт электричества

Подобное описание:

Предлагается в аренду офис общей площадью 80, 0 кв.м. по адресу: бульвар Мира, 3 Канавинский район. Третий этаж. По плану помещение состоит из кабинета и двух подсобных помещений, витражные окна, высокие потолки. Доступ свободный. Удобная транспортная развязка, 150 метров от площади Ленина. Большая свободная парковка. Цена 125 руб./кв.м. на общую сумму 26000 руб., отдельно оплачиваются коммунальные услуги в районе. Собственник физическое лицо.

Для размещения: 26.04.2018 Для обновления: 18.05.2018 Просмотреть все последние Записи: 12

Объект-аналог №3

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/b-r-meshherskiy-d-7-id2452908>

www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/b-r-meshherskiy-d-7-id2452908

Главная / Аренда помещений в Ивановском районе / Канавинский район / Объявление № 2452908


Аренда помещения на б-р Мещерский, д. 7

Канавинский район, Ивановский Новгород

96 000 руб./мес. Фото Карта

№:	2452908
Район:	Канавинский
Адрес:	б-р Мещерский, д. 7
Площадь:	240 кв. м
Этаж / этажность:	1 / 5
Высота помещения:	Уточнить
Отдельный вход:	Уточнить
Назначение:	офисное

Перейти на страницу дома



В избранное Распечатать

Подсказки: [Иконки]

Сообщить о нарушении

Подробнее описание:

Аренда офисного помещения на Мещерском бульваре. Первый этаж, свой вход, красная линия, место под рекламу. Общая площадь 240 кв.м., стоимость 96000 руб

Дата размещения: 08.05.2018 Дата обновления: 15.10.2018 Просмотр за последние 24ч: 24

Юрий Юрьевич
jurymk
8-950-614-08-11

Имя:

Номер телефона:

E-mail:

Меня интересует помещение по адресу б-р Мещерский

Отправить сообщение

Земельные участки
от 1 до 20 га с коммуникациями

Под:
• гипермаркеты,
• склады,
• производство

Объект-аналог №4

http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/b-r-mira-id1436749

www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/b-r-mira-id1436749

Аренда помещения на б-р Мира, д. 7

Киевский район, Тбилизский Новгород

50 000 руб./мес. [Фото](#) [Планы](#) [Карта](#)

№:	1436749
Район:	Киевский
Адрес:	б-р Мира, д. 7
Площадь:	154,2 кв. м
Этаж / этажность:	2 / 18
Высота помещения:	2,75 м
Отдельный вход:	есть
Назначение:	офисное услуги

[Перейти на страницу дэмо](#)



Аренда

ИП Соловьев А.А.
8-910-790-44-71

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует помещение по адресу б-р Мира

[Отправить сообщение](#)

Земельные участки

от 1 до 20 га
с коммуникациями

От 100 до 3500 кВт
электричества

Подъездные пути

Подобное описание:

Сдам в аренду помещение площадью 154 кв. м на 3 этаже торгово-офисного здания. "Красная" линия, отдельный вход, ремонт. Все коммуникации. Кухонная система. Помещение разделено перегородками на 4 отдельных кабинета. Район площади им. Ленина. Рядом Отличная транспортная доступность (автобусы, маршрутные такси). Остановка пл. Ленина.

Ремонт есть	Телефон есть	Интернет есть
-----------------------	------------------------	-------------------------

Дата размещения: 16.03.2018 Дата обновления: 28.02.2018 Просмотров за последние 30 дней: 32



Объект-аналог №5

http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-sovetskaya-id2506681


www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-sovetskaya-id2506681

Аренда помещения на ул. Советская

Киевский район, Новый Новгород

14 000 руб./мес.  фото  карта



№:	2506681
Район:	Киевский
Адрес:	ул. Советская
Площадь:	46 кв. м
Этаж / этажность:	2 / 2
Высота помещения:	3 м
Средний этаж:	Уточнить
Назначение:	офисное торговое





Оксана
Центр Киевского
Недвижимости
8-950-618-29-46

Земельные участки
от 1 до 20 га
с коммуникациями




Под:
 гипермаркеты,
 склады,
 производство

 Избранное  Распечатать

Пополнить  Поделиться в соцсетях  События в районе

Подробнее описания:

Сдается помещение 46 кв.м. на 2-м этаже административного здания по ул. Советской, район с Московским вокзалом. Здание располагается по красной линии. Помещение состоит из зала свободной планировки и небольшой подсобки. Окна нет. Простой ремонт. Идеально подойдет под интернет-магазины, магазин-склад. Красная линия, коридорная система. Парковка во дворе здания. Есть возможность размещения рекламной вывески

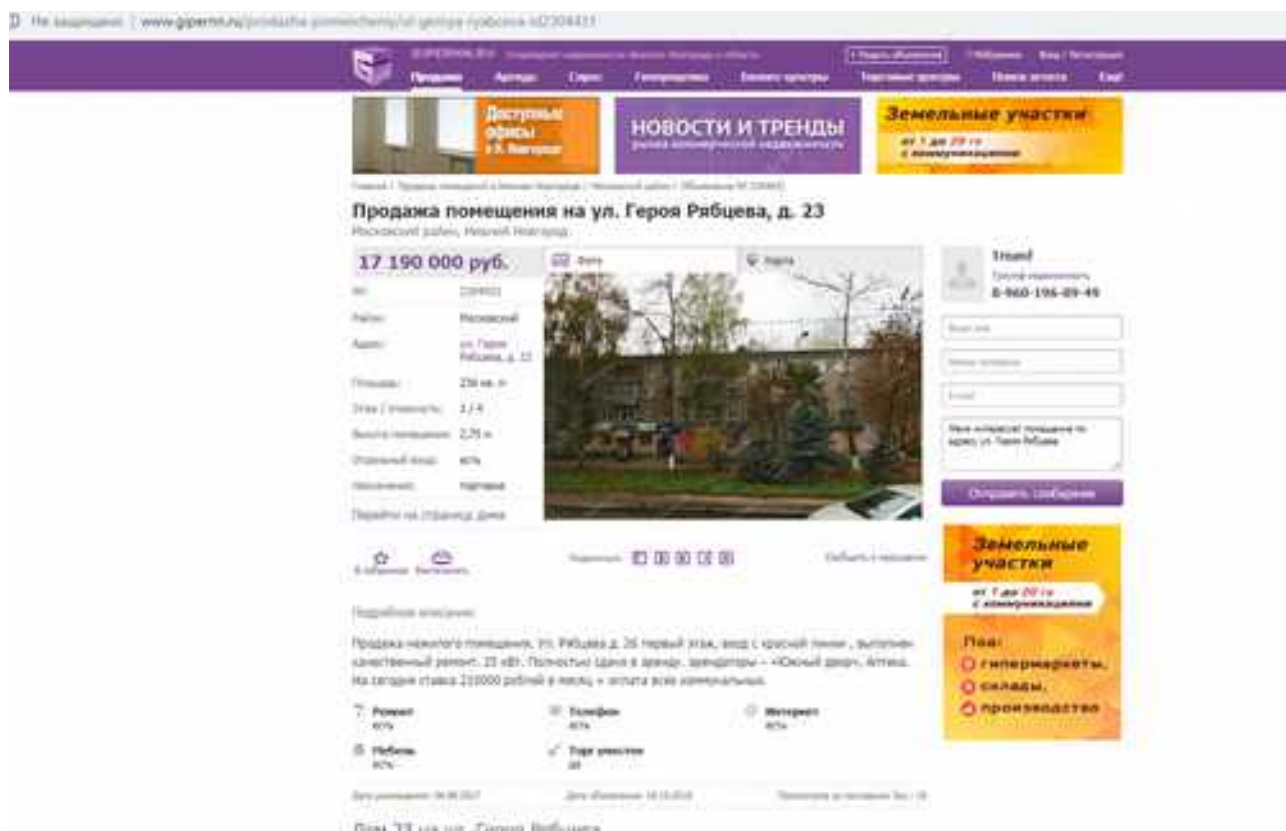
 Ремонт есть	 Телефон есть	 Интернет есть
<input checked="" type="checkbox"/> Торг уместен да		

Дата размещения: 01.01.2018 Дата обновления: 01.01.2018 Просмотреть все объявления: 18

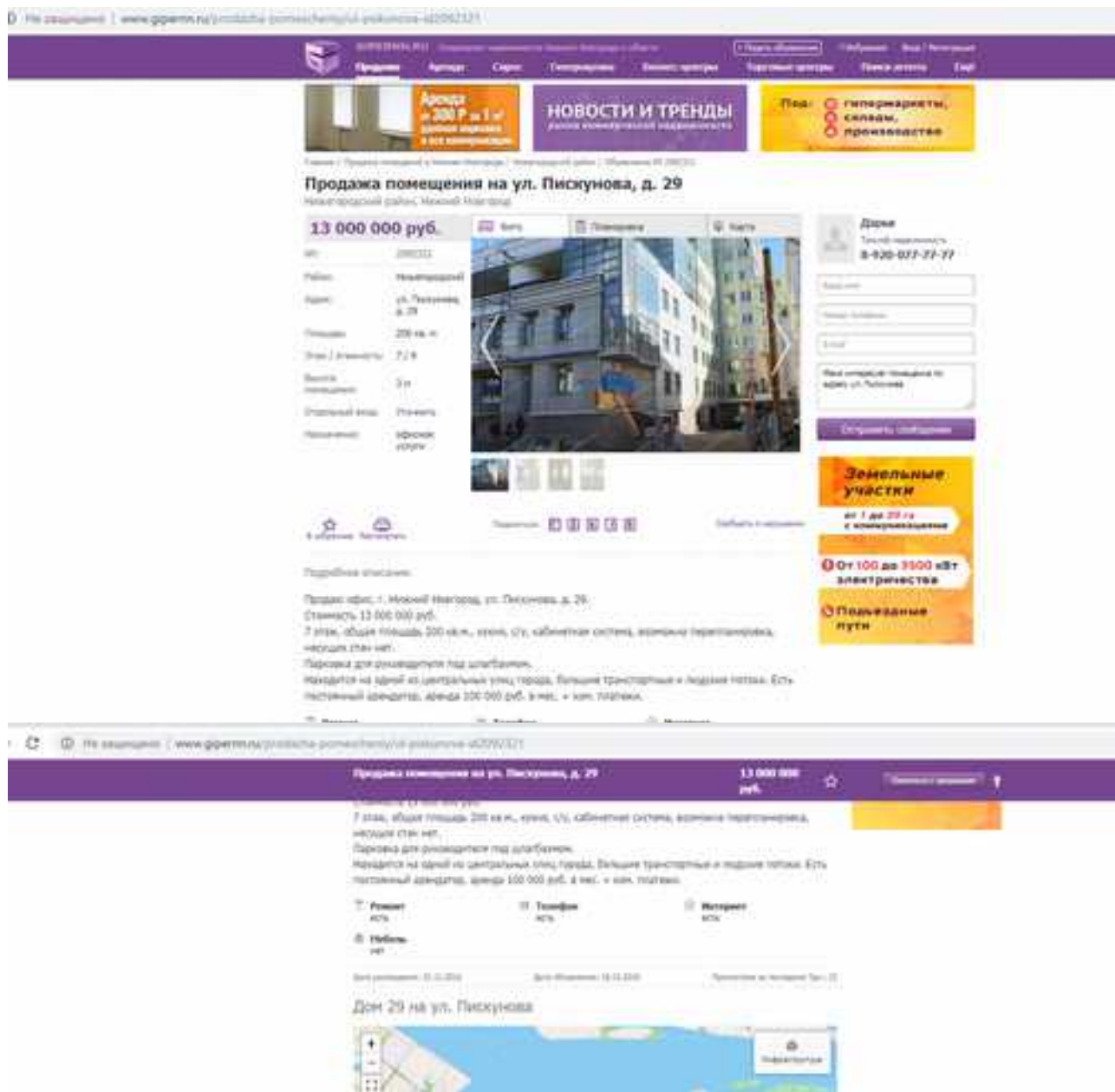
Аналоги для расчета коэффициента капитализации для торгово-офисной недвижимости

Аналоги для расчета коэффициента капитализации

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



http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-piskunova-id2092321



http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/prosp-gagarina-d-178-id2338665

Не защищено | www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/prosp-gagarina-d-178-id2338665

Продажа помещений на просп. Гагарина, д. 178 26 000 000 руб.

26 000 000 руб.

№: 2338665

Район: Промышл.

Адрес: просп. Гагарина, д. 178


Площадь: 1 700 кв. м

Этаж / этажность: 1 / 4

Высота помещений: 7 метров

Состояние: отличное

Назначение: спорт



Помещения: 1 2 3 4

Скачать и сохранить

Помещение описание

Аренда спортивного комплекса на Гагарина (бывший спортивный комплекс), отдельное стоящее здание, состоит из 3-х этажей и мансарды, есть возможность сделать перепланировку и будет 6-этажный этаж, помещения без ремонта. Имеется бассейн, различные сауны, помещения для раздевалки, тренажерный зал, футбольная/баскетбольная площадка, помещения для настольных игр, лобби-панорамы на 6-м этаже.

Мощность 120 кВт, все коммуникации, есть план по газификации здания, уже составленный, согласованный и готов к началу монтажа.

Рядом с помещением есть парковка, остановки общественного транспорта, удобная развязка, красивые виды.

Приведено видео.

Все моменты касательно ремонта, аренды, обговариваются.

Земельные участки от 1 до 20 га с индивидуальными условиями

Под:

- гипермаркеты,
- склады,
- производство

Не защищено | www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/prosp-gagarina-d-178-id2338665

Продажа помещений на просп. Гагарина, д. 178 26 000 000 руб.

Мощность 120 кВт, все коммуникации, есть план по газификации здания, уже составленный, согласованный и готов к началу монтажа.

Рядом с помещением есть парковка, остановки общественного транспорта, удобная развязка, красивые виды.

Приведено видео.


Все моменты касательно ремонта, аренды, обговариваются.

Общая площадь 1 700 кв. м (есть возможность увеличения до 2 100 кв. м) - сумма аренды 300 000 руб.

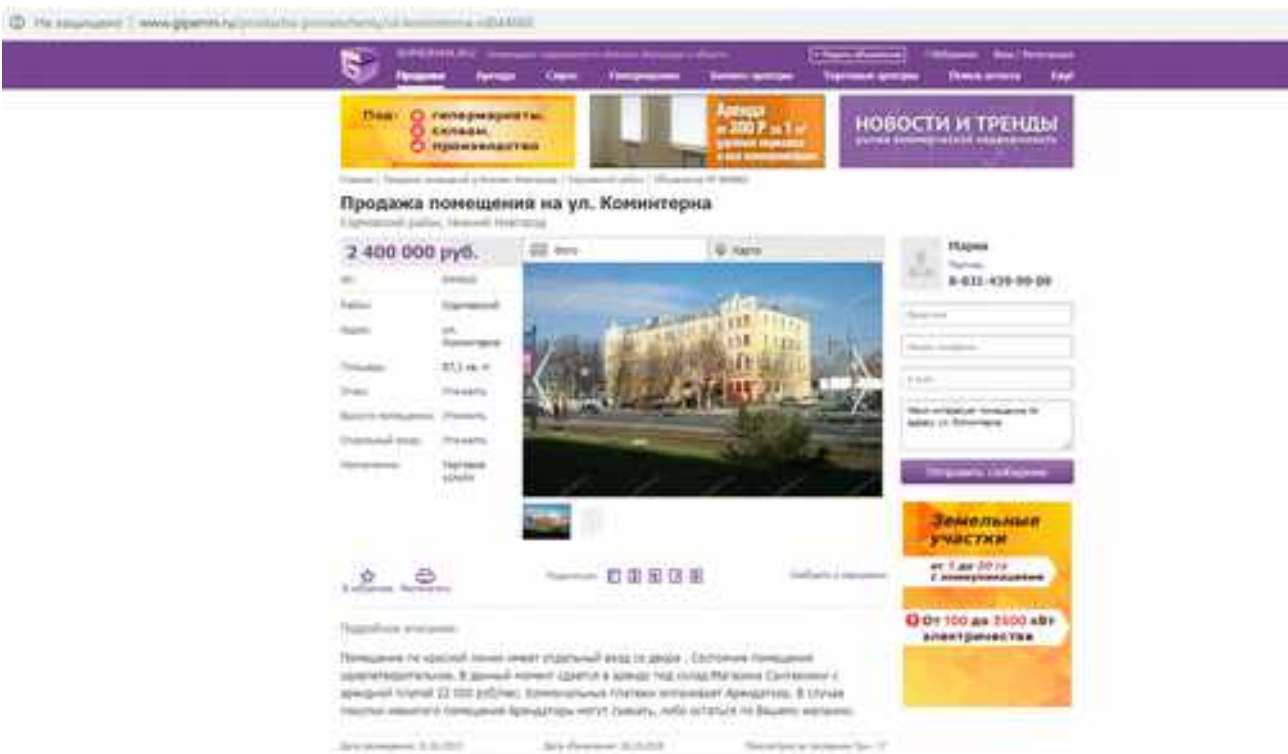
Так же рассматривается продажа здания

Дата размещения: 06.02.2017 Дата обновления: 13.02.2018 Агентство по телефону: 8(495) 523-29-62

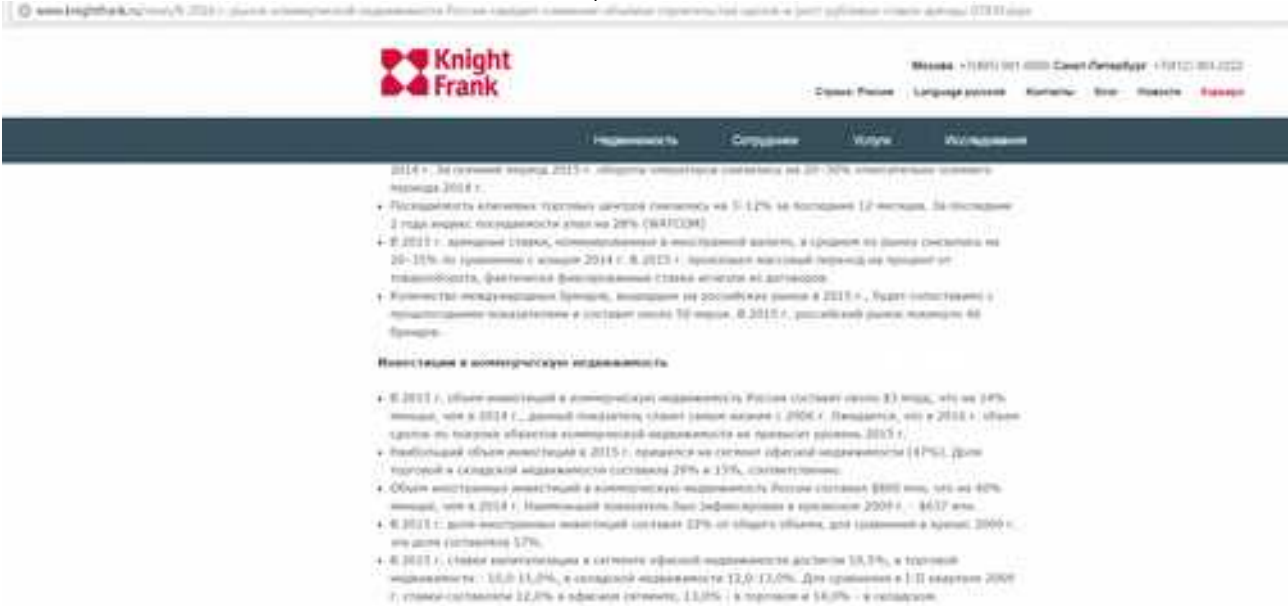
Дом 178 на просп. Гагарина



http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-kominterny-id844660



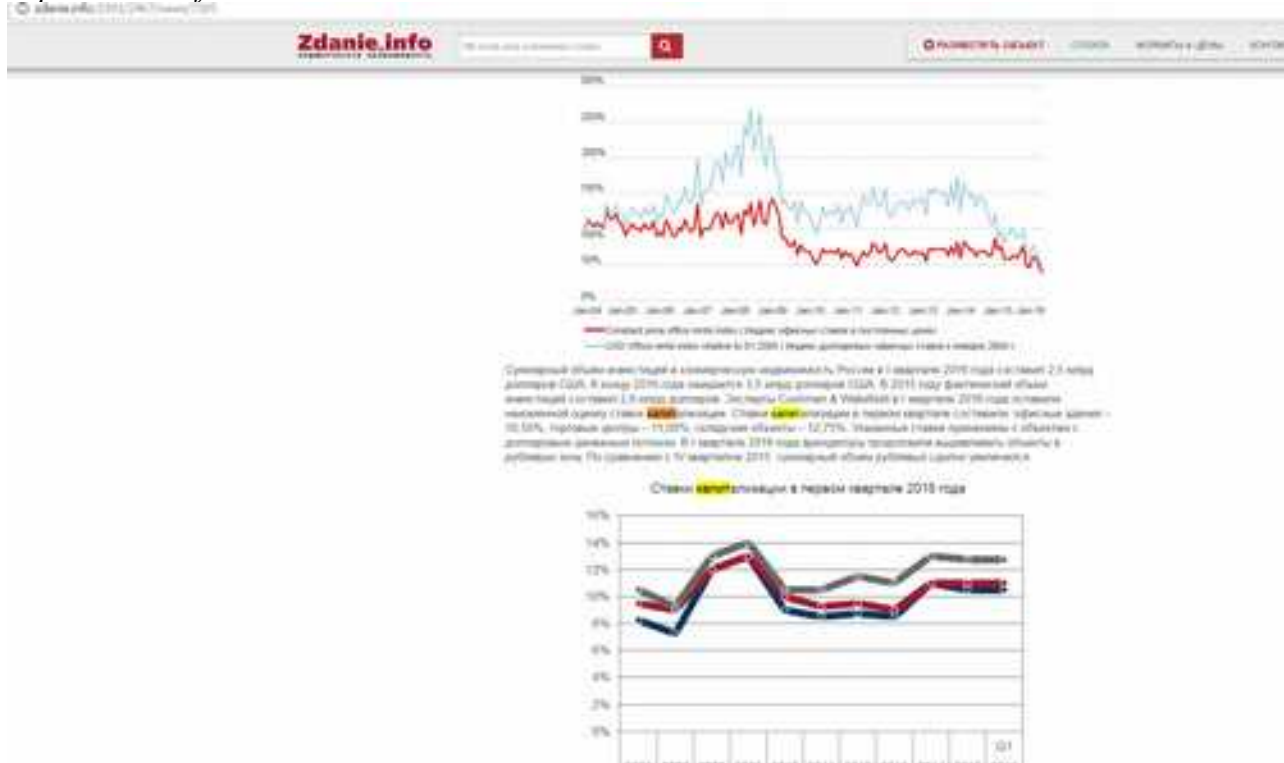
http://www.knightfrank.ru/news/%D0%92-2016-%D0%B3-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8-%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D0%B5%D1%82-%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BE%D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



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



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



http://sistema-re.ru/content/docs/funds/sys-rent-1/SRN1_26062018.pdf



Материалы справочной литературы

Выборка из справочника

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



еды офисно-
инципально
ы на торг,
ценщиков, в
стученных на
сотрудников
косе, ответы
ть скидки на
банковской
рына для всех
возможно, это
ваши рынка
повышения
в частности,

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

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

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

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

Таблица 169

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

График 3.05.076. 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 градусах

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 складные типы объектов недвижимости	9,2%	8,8%	9,5%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы класса А, В)	9,5%	9,1%	9,8%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,5%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	6,7%	6,4%	7,1%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы класса А, В)	6,8%	6,4%	7,1%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	6,5%	6,1%	6,8%

Границы расширенного интервала значений 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%	24,9%
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	13,3%	18,2%
2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	17,5%
3. Высококласовая торговая недвижимость	13,0%	17,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	22,2%

7.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 197

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

312

Границы расширенного интервала значений складов из торг

Таблица 198

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

313

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



3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 5

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

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

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



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

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 25

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

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

Таблица 26

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	12,0%	23,7%
2. Высококласовые офисы (Офисы класса А, В)	18,6%	12,7%	24,5%
3. Высококласовая торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,9%



Копии документов Оценщика





СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.03.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д.13/3, корп.1, офис 12
тел.: 8 (495) 788-14-00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

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

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

Шибанова Александра Николаевича

(И.О. фамилия инициалы члена/членов организации)

о том, что Шибанов Александр Николаевич

(И.О. фамилия)

является членом СРО «СИБИРЬ»

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

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(различия в соответствии с требованиями законодательства)

(для владельцев контрольных пакетов акций/долей в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения
предоставлены по состоянию на = 10 = января 20 18 г.

Дата составления выписки = 10 = января 20 18 г.

Президент
СРО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова





ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00063/7 (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 Т1069/17 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 2256046010 Резидент.

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имуществом интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодопробретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодопробретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выбодопробретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и подлежащие обязанности Страховщика осуществить выплату страхового возмещения:

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудника Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не устанавливается.

Территория страхового покрытия: РФ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении вреда, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «01» января 2018 г. и действуют по «31» декабря 2018 г.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Ф.И.О. Темнов И.А.
На основании доверенности № 11059/17 от 01 декабря 2017 г.

Страхователь: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Место и дата выдачи полиса:
г. Нижний Новгород 07.12.2017

РОСГОССТРАХ



**ДОГОВОР (ПОЛИС) № Д-45207560-5.0-2-000021-16
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. И. П. Инициалы

«09» ноября 2016 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Рубенковича Ирины Александровны, действующего на основании Доверенности №7, от «25» декабря 2015г. с одной стороны, и Шибанов Александр Николаевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 09/11/2016г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юристов от 01/01/2016г. (далее по тексту – Правила) и Правил страхования ответственности оценщиков и юристов от 01/01/2016г. (далее по тексту – Правила) Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика по обусловленной выпиской Договором страхования плате (страховому премию) при наступлении предусмотренных в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключенных Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (аренда кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

- 3.1. Страховым случаем является:
 - 3.1.1. установленный наступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или принятым 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 принятым 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 00 «01» января 2017 г. по 24.00 часа «31» декабря 2017 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочной прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае уплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхованию по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полная), подлежит уплате единовременным платежом не позднее **30.12.2016г.**

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявления на страхование ответственности оценщика с приложениями от «...» 201 г. (Приложение 1).
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки стоимости (словами) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

«...» Возобновление договора № Д-45207560-5 0-2-000028-15 от 16.12.2015г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получены.
Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страхователем в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленного в настоящем Договоре и в п.8.7. Правила страхования персональные данные Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, и при этом в целях проверки достоверности указанных сведений, услуг и услугирования убытков по Договору, одностороннему Договору, 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 770706781 КПП 907950001
р/с 40701810900000000187
в ПАО «РГС Банк» г. Москва
ИНН 044325174
о/с 30101810945250000174

Руководитель Агентства «Автоновосибирское» филиала
ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области



«Корженевский А.Г.»
М.П. доверенности №7 от 25.12.2018г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Шибанов Александр Иванович

603018, г.Н.Новгород, ул.Косметическая, д.60, кв.191
ИНН 525628512133
Паспортные данные: серия 22 02 № 901478
выдан «06» ноября 2002г. РУВД Автоновосибирского района
г.Н.Новгород

Шибанов А.И.

Узнавливает (претензии) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр
Росгосстраха;

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР № Д-45207560-5.0-2-000020-16
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Н. Новгород

«09» ноября 2016г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Автотранспортное» Физлица ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности № 7 от «23» декабря 2015г., с одной стороны, и ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от «09» ноября 2016г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, типовых (единых) №174 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или орешанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действительным (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке, в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договора страхования лимита возмещения суммы судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. Для ущерба в результате нарушения договора по проведению оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. 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 5 настоящего Договора (Платеж), подлежит уплате:
заплатившему платежом на посылке «30» декабря 2016г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
- 9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.
- 9.3. Если убытки или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности водителя, то выплаты страхового возмещения по настоящему договору страхования производятся после того, как будет измерена страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам водитель.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Правила страхования ответственности водителя и приложения к ним, заключающих договоры на проведение оценки, (информация об оценке) №134 в редакции, действующий на дату заключения договора.
- 10.2. Законные Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора №Д-45207560-5.0-2-000027-13 от 16.12.2015г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Настоящим Страхователь подтверждает, что он и его законные представители полностью и исключительно добровольно и осознанно, без принуждения и под влиянием обмана, угрозы, принуждения или иных обстоятельств, исключающих возможность 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 504070181090000000187
 в ПАО "РГС Банк" г. Москва,
 БИК 044525171
 к/с 30101810900000000174

СТРАХОВАТЕЛЬ
 ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
 Адрес местонахождения: 401041, г.Н.Новгород, ул.Стефанова, д.13, кв.33
 Банковские реквизиты:
 р/с №40702810442040901682 в Волго-Вятском банке Сбербанка России г.Н.Новгород,
 БИК 042202603
 к/с 30101810900000000603

Руководитель подразделения «Информационно-финансы»
 П.И.С. «Росгосстрах» в Нижегородской области
 Адрес: г.Н.Новгород, ул.Стефанова, д.13, кв.33
 М.П. договор №7 от 25.12.2015г.



ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
Шибанов А.И.

Уведомление (повешение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

8 (800) 200 99 77

Телефонный на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г.**

г.Н. Новгород, «26» июня 2017г.

ПАО СК «Ростгострах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Автонадзор» в г. Н. Новгород Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании доверенности №7 от 14.04.2016г., с одной стороны, и ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ», именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании заявления Страхователя от 26.06.2017г. (Приложение №1 к настоящему Соглашению) заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору обязательного страхования ответственности заказчика № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г. (далее – Договор страхования) о нижеследующем:

- 1. Внести в Договор страхования следующие изменения:
- 1.1. Раздел 4 Договора страхования «СТРАХОВАЯ СУММА» изложить в следующей редакции:

4. СТРАХОВАЯ СУММА	Страховая сумма, руб.
4.1. Для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	50 000 000,00 руб.
4.2. Вред имуществу третьих лиц, в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	50 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	50 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непредвиденной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценок, заключенным со Страхователем трудовым 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 подлежит уплате Страхователем одновременно с премией по дате 30.06.2017г.
- 3. Настоящее Соглашение вступает в силу с 00:00 часов местного времени дня, следующего за днем поступления дополнительной страховой премии, указанной в п. 2 настоящего Соглашения, на расчетный счет Страховщика.
- 4. Положения Договора страхования, не затронутые настоящим Соглашением, остаются неизменными.
- 5. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
- 6. Приложениями к настоящему Дополнительному соглашению являются:
 - 6.1. Заявление Страхователя от 26.06.2017г.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПАО СК «Ростгострах»
 Адрес регистрации: 140002, Московская область,
 г. Люберцы, ул. Парковая, д.3
 Филиал ПАО СК «Ростгострах» в Нижегородской области
 603000, Нижний Новгород, ул. Звездная 28/13
 агентство «Автонадзор» в г. Н. Новгород
 603004, г. Н. Новгород пр. Карла д.21
 ИНН 7707067080
 Р/с 40701810900000000187
 Банк ПАО «ПС Банк» г. Москва
 К/с 3030181004425000174
 БИК 044025324
 Руководитель Агентства «Автонадзор»
 филиал ПАО СК «Ростгострах» в Нижегородской
 области
 Корженков М.Г.
 Доверенность №7 от 14.04.2016г.

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
 Адрес местонахождения: 603041, г.Н.Новгород, ул.Савина, д.15, 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)