

# **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 №2(13/18-П)ГК№154**

*об оценке рыночной стоимости объекта оценки:  
нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м.,  
этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100. Адрес  
(местонахождение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.  
Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1*

**ЗАКАЗЧИК**

*Министерство имущественных и  
земельных отношений  
Нижегородской области*

**ИСПОЛНИТЕЛЬ**

**ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»**

*Дата составления отчета: 15 ноября 2018 г.*

*г.Н.Новгород  
2018 год*

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

*Уважаемый Андрей Валентинович!*

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

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

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

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

**Рыночная стоимость права собственности на объект оценки по состоянию на 15 ноября 2018 г. составляет:**

<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:18:0070050:20, площадь земельного участка: 1838 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под здание училища с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1</i>	<i>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., с НДС</i>	<i>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., без НДС 18%</i>	<i>В том числе рыночная стоимость объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером: 52:18:0070050:20, площадь земельного участка: 1838 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под здание училища с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1, руб. (округленно)</i>
<b>14010000,00</b>	<b>8652000,00</b>	<b>7332203,39</b>	<b>5358000,00</b>

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:

<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:18:0070050:20, площадь земельного участка: 1838 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под здание училища с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1</i>	<i>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., с НДС</i>	<i>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., без НДС 20%</i>	<i>В том числе рыночная стоимость объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером: 52:18:0070050:20, площадь земельного участка: 1838 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под здание училища с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1, руб. (округленно)</i>
<b>14010000,00</b>	<b>8652000,00</b>	<b>7210000,00</b>	<b>5358000,00</b>

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

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

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

**/А.Н.Шибанов/**

**Оглавление**

1 Основные факты и выводы.....	6
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	6
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	6
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.....	7
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	7
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	8
2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	8
2.1 Объект оценки.....	8
2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.....	9
2.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	9
2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав.....	9
2.5 Цель оценки.....	10
2.6 Предполагаемое использование результатов оценки.....	10
2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки).....	10
2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки).....	11
2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка.....	11
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	11
3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	11
3.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона.....	13
4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	13
5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	14
6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки).....	15
7 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	16
8 Основные понятия и методология процесса оценки.....	16
8.1 Общие понятия оценки.....	16
8.2 Подходы к оценке.....	17
8.3 Методология процесса оценки.....	17
9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки).....	23
9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	23
9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	23
9.3 Анализ наиболее эффективного использования.....	37
10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	39
10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	39
10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	51
10.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	53
10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	85
10.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	107
11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов) к оценке.....	108
12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	109
12.1. Затратный подход.....	109
12.2 Сравнительный подход.....	134
12.3 Доходный подход.....	148
13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости.....	166
14 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	171
Список использованной литературы.....	172
Приложения.....	173

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

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

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

### 1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1: Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование параметров	Описание, значение параметров
Объект оценки	нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100; адрес (местонахождение) объекта недвижимости: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1. Более полная информация об объекте оценке представлена в пункте: «Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)» настоящего отчета об оценке
Собственник объекта	Субъект права: Нижегородская область Вид права: собственность
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Продажа на торгах. Отчет не может быть использован в других целях.
Балансовая стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Дата обследования (дата осмотра)	07 ноября 2018 год
Место осмотра	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата)	15 ноября 2018 год

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

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

оценки)	
Дата составления отчета	15 ноября 2018 год
Порядковый номер отчета <sup>3</sup>	№2(13/18-П)ГК№154

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

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

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:18:0070050:20, площадь земельного участка: 1838 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под здание училища с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1	16991192,87	13726623,41	13265666,23

### 1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Рыночная стоимость права собственности на объект оценки по состоянию на 15 ноября 2018 г. составляет:**

Таблица 3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:18:0070050:20, площадь земельного участка: 1838 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под здание училища с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1	В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., с НДС	В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., без НДС 18%	В том числе рыночная стоимость объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером: 52:18:0070050:20, площадь земельного участка: 1838 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под здание училища с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1, руб. (округленно)
14010000,00	8652000,00	7332203,39	5358000,00

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:

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

Таблица 4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:18:0070050:20, площадь земельного участка: 1838 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под здание училища с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1</i>	<i>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., с НДС</i>	<i>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., без НДС 20%</i>	<i>В том числе рыночная стоимость объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером: 52:18:0070050:20, площадь земельного участка: 1838 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под здание училища с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1, руб. (округленно)</i>
<b>14010000,00</b>	<b>8652000,00</b>	<b>7210000,00</b>	<b>5358000,00</b>

## **1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ**

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

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

### **2.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ<sup>5</sup>**

Объектом оценки является: нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:18:0070050:20, площадь земельного участка: 1838 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под здание училища с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1.

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

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



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

Состав объекта оценки: объект недвижимости: нежилое здание- 1 позиция. Объект оценки является единым объектом, не содержит частей, подлежащих идентификации в соответствии с данными публичной кадастровой карты. Подробное описание объекта оценки представлено в пункте: «Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)» настоящего отчета об оценке. Земельный участок - 1 позиция (земельный участок с кадастровым номером: 52:18:0070050:20, площадь земельного участка: 1838 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под здание училища с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1 ).

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

Таблица 5

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1
Текущее использование	не используется
Памятник архитектуры и культуры	Данные не предоставлены
Год постройки здания	1952
Общая площадь объекта недвижимости, кв.м.	930,7
Этажность (наземная/подземная)	3/0
Ссылки на доступные Оценщику документы, содержащие данные характеристики	1) Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №99/2018/151807623 от 16.08.2018г.; 2) Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №99/2018/151808115 от 16.08.2018г.; 3) Копия: Технический паспорт на здание по состоянию на 23.12.2003г.

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

### На нежилое здание

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

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

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

Субъект права: Нижегородская область  
Вид права: собственность

*На земельный участок*

Субъект права: Нижегородская область  
Вид права: собственность

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

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

**Оцениваемые права:** право собственности.

## 2.5 Цель оценки<sup>9</sup>

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки.

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

Продажа на торгах.

### 2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки)<sup>11</sup>

#### **Вид определяемой стоимости**

Оценке подлежит **рыночная стоимость**.

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

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

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

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

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

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

## 2.8 ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ)<sup>12</sup>

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки) - 15 ноября 2018 г.

## 2.9 ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА<sup>13</sup>

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

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

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

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

### 3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6: Сведения о заказчике оценки и об оценщике

<b>Сведения о заказчике</b>	
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) <sup>15</sup>	1155260014623 от 09.11.2015г.
<b>Сведения об оценщике (об оценщике, работающем на основании трудового договора)</b>	
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., выданный 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

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

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

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

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

	осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00083/7 от 10.11.2017г., выданный страховой компанией АО «Альфа Страхование», срок действия договора страхования: с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.
<b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b>	<b>№007779-1 от 29.03.2018г.; выдан Шибанову А. Н. на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»; действителен до 29.03.2021г.</b>
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Стаж работы в оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 629676, выдан 29.03.2006 г. Нижегородским государственным университетом им. Н.И.Лобачевского.  с 22 мая 2006г.
Адрес (местонахождение) оценщика	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Контактный телефон	8-951-908-28-10
Адрес электронной почты	saha@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., выданный страховой компанией филиал ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей. Дополнительное соглашение №1 от 26.06.2017г. к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей. Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00080/7 от 10.11.2017 г., выданный страховой компанией АО «АльфаСтрахование», срок действия договора страхования с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об	Отчет подготовлен Оценщиком Шибановым А.Н., без привлечения сторонних организаций и специалистов.

оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
--	--

### **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 допущения<sup>16</sup>**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нём целях. Отдельные части и разделы настоящего отчета об оценке составляют единое целое, не могут быть использованы самостоятельно, а только в органической связи с полным текстом всего отчета об оценке.
2. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
3. Сведения, полученные Оценщиком, и исходные данные, использованные при подготовке данного отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность приводимой информации.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все обзорные материалы включены в отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.
6. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
8. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
10. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова в суд.
11. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
12. Заказчик не имеет права публикации данного отчета в средствах массовой информации и передачи

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

методологии оценки третьим лицам без письменного согласия на то оценщика.

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

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

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

#### СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Копии документов (используемые Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), представленные Заказчиком, не заверены должным образом, но, со слов Заказчика, соответствуют оригиналам, и у Оценщика нет оснований считать данную информацию недостоверной.
2. 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 получения<sup>17</sup>**

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

Таблица 7: Дополнительная информация

<b>№ п.п</b>	<b>Описание информации</b>	<b>Адрес</b>
<b>Информация с сайтов сети Интернет</b>		
1	Обзор экономического развития и рынка недвижимого имущества	Источники информации об обзорах экономического развития и о рынке недвижимости представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.
2	Ценовая информация	Источники информации о величинах цен или ofert на объекты аналоги представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.
<b>Литература и периодические издания</b>		

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

№ п.п	Описание информации	Адрес
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Тазикина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с.</li> <li>● Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.</li> <li>● Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000.</li> <li>● Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с.</li> <li>● Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.</li> </ul>	

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

## **6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки)<sup>18</sup>**

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

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

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

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

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

Применение при оценке стандартов и правил Союз СРО «СИБИРЬ» обосновано тем, что Оценщик является членом Союз СРО «СИБИРЬ» и данные стандарты и правила наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при

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

проведении оценочных работ.

## 7 Последовательность определения стоимости объекта оценки<sup>19</sup>

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

## 8 Основные понятия и методология процесса оценки<sup>20</sup>

### 8.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

**Информация о событиях, произошедших после даты оценки**, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае,

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

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



когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

## 8.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

### Сравнительный подход.

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

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

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

### Доходный подход.

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

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

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

### Затратный подход.

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание 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 8: Методы подходов к оценке

Методы затратного подхода	Методы сравнительного подхода	Методы доходного подхода
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:*

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

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

где:

PC – рыночная стоимость;

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

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

Пдев – прибыль девелопера;

ИΣ – суммарный износ;

Ифиз – физический износ;

Ифун – функциональное устаревание;

Иэ – экономическое (внешнее) устаревание.

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

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

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

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

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

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

#### **Оценка улучшений.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Индексный способ* заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных

фондов утверждаются Госкомстатом РФ и периодически публикуются в печати.

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

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

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

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

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

*Основные методы оценки в сравнительном подходе:*

- Метод сравнения продаж
- Метод моделирования рыночного ценообразования

Подход с точки зрения сопоставимых продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли – продажи. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. В оценочной практике принято выделять шесть основных элементов сравнения: права собственности, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия, местоположение, физические характеристики. Часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках, например можно отнести доступ к объекту, экологические условия, наличие телефона и др.

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

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

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

*Методы количественного анализа:*

- метод компенсационных корректировок цен;
- метод факторного анализа.

*Методы качественного анализа включают следующие техники:*

- метод качественного сравнения цен;
- метод квалиметрического моделирования.

*Методы моделирования рыночного ценообразования:*

- методы корреляционно – регрессионного анализа;
- метод Монте-Карло;
- метод имитационного моделирования;

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

#### *Алгоритм метода сравнения продаж*

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

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

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

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

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

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

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

где V - оценка рыночной стоимости

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

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

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

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

*Методы доходного подхода:*

- Метод прямой капитализации
- Метод дисконтирования денежных потоков

**Последовательность оценки в рамках доходного подхода**

*Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:*

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

- доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

#### Метод прямой капитализации

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

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

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

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

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

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

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

*Ставка капитализации определяется несколькими способами:*

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

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

Модели (методы), основанные на рыночных данных

- Модель – мультипликатор прибыли
- Балансовая модель

Методы, основанные на анализе данных рынка

- Метод рыночного анализа
- Метод выделения
- Метод мониторинга

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

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

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для приведения будущего потока доходов и затрат,

распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходного объекта.

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

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

## **9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)<sup>21</sup>**

### **9.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

*Основными источниками информации являлись копии следующих документов:*

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №99/2018/151807623 от 16.08.2018г.;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №99/2018/151808115 от 16.08.2018г.;
3. Технический паспорт на здание по состоянию на 23.12.2003г.

### **9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **9.2.1 Характеристика местоположения объекта оценки**

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

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

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

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

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

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

подводных крыльях и экранопланов и т.д.

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

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



Рисунок 1

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

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

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

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

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



**Основные отрасли промышленности:** машиностроение, химическая, передельная черная металлургия, лесная, целлюлозно-бумажная, легкая, пищевая промышленность. Предприятия машиностроения и металлообработки производят грузовые и легковые автомобили, автобусы, гусеничные тягачи, автомобильные узлы, детали и агрегаты, речные и морские суда, автомобильные и судовые двигатели внутреннего сгорания, самолеты, станки, приборы, инструменты, оборудование для химической, пищевой, легкой промышленности, телевизоры и др. (Нижний Новгород, Павлово, Арзамас); химические предприятия производят продукты органического синтеза, пластмассы и синтетические смолы, оргстекло, лаки, ядохимикаты и др. (Дзержинск, Нижний Новгород). Предприятия передельной черной металлургии находятся в городах Выкса, Кулебаки, Нижний Новгород, Бор, цветной металлургии — в Нижнем Новгороде, целлюлозно-бумажной промышленности — в Правдинске, Балахне, нефтеперерабатывающей промышленности — в Кстово. Нижегородская область известна старинными центрами металлообработки (Павлово, Ворсма), центрами художественных промыслов (хохломяская роспись, городецкая резьба и роспись). На территории области находится Горьковская ГЭС. Нижегородская область является монополистом в России по производству 8 видов промышленной продукции, в том числе листовой инструментальной стали, ангидрида сернистого, этиловой жидкости, бортовых грузовых автомобилей.

### *Краткое описание г. Нижнего Новгорода<sup>23</sup>*

### *город Нижний Новгород на карте Нижегородской области<sup>24</sup>*

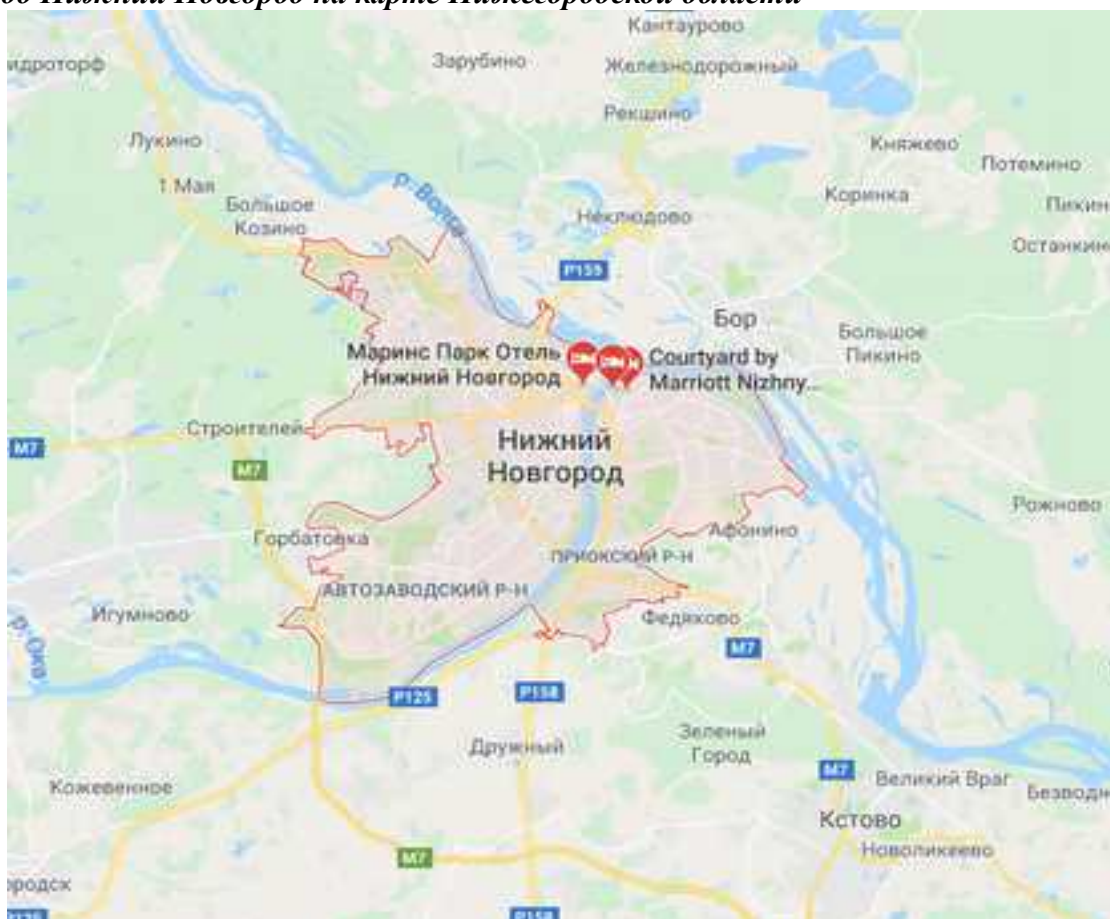


Рисунок 2

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

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

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

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

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

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

### ***Географическое положение***

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

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

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

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

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

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

Нижний Новгород разделён на 8 внутригородских районов и неофициально на 2 части —

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

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.



Рисунок 3

В состав четырёх районов входят 13 населённых пунктов:

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

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

**Население**

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

Рисунок 4

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

Российской Федерации.

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

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

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

### **Экономика**

#### **Промышленность**

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

Тяжёлая промышленность города представлена Нижегородским металлообрабатывающим заводом, основанным на базе обанкротившегося Горьковского металлургического завода.

Строительная промышленность обеспечивается местными строительными материалами.

Лёгкая и пищевая промышленность представлены чулочно-трикотажными, кожевенно-обувными, швейными предприятиями, мясокомбинатами, колбасными заводами, молочными комбинатами, масложировыми предприятиями. Работает ряд предприятий деревообрабатывающей и полиграфической отраслей.

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

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

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

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

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

Рисунок 5

Советский городской район — один из восьми городских районов города Нижнего Новгорода. В состав района не входят, но административно ему подчинены деревни Кузнечиха, Новопокровское и посёлок учхоза «Пригородный» с прилегающими окрестностями. Администрация района находится на Советской площади. Площадь района — 31 км<sup>2</sup>, численность населения — 148 909 чел.

***Расположение района***

Советский район расположен на крутом правом берегу реки Оки. Район граничит на севере и востоке с Нижегородским районом, на западе (по реке Оке) с Ленинским районом, на юге — с Приокским районом, на юго-востоке — с Кстовским районом Нижегородской области.

<sup>26</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD\\_\(%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9\\_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4))

<sup>27</sup> <https://www.google.ru/maps/place/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%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./data=!4m2!3m1!1s0x4151d5158155cb43:0x9ab1a67258a5e07c?sa=X&ved=0ahUKewi4ksSys9bVAhUkM5oKHQb6BP4Q8gEldzAK>

*Население*

Численность населения						
1970 <sup>[3]</sup>	1979 <sup>[4]</sup>	1989 <sup>[5]</sup>	2002 <sup>[6]</sup>	2009 <sup>[7]</sup>	2010 <sup>[6]</sup>	2012 <sup>[8]</sup>
106 424	↗173 937	↗175 600	↘154 205	↘150 604	↘143 401	↗145 160
2013 <sup>[9]</sup>	2014 <sup>[10]</sup>	2015 <sup>[11]</sup>	2016 <sup>[12]</sup>	2017 <sup>[1]</sup>		
↗147 867	↗148 324	↗148 968	↘148 909	↘148 066		

*Рисунок 6**Национальный состав*

В Советском районе проживают представители порядка 85 национальностей и свыше тысячи человек без определенной национальной принадлежности (около 0,8 %). Свыше 90 % жителей относят себя к русским. Ниже приведены данные по 10 крупнейшим национальностям района согласно переписи 2010 года (численность населения — 143401 человек).

*Экономика**Производственные предприятия*

ОАО «Гидромаш». Ведущее российское предприятие по разработке, производству и испытаниям шасси, гидроцилиндров и гидроагрегатов для всех типов летательных аппаратов. Группа компаний «Эталон-Р». Производство и реализация измерительного инструмента, весового оборудования, геодезических приборов.

ОАО "НПО «Эркон» — ведущий российский производитель резисторов.

ОАО «Нижегородский завод точного машиностроения». Изготовление специального оборудования для производства электроники, медицинской и реабилитационной техники.

Фармацевтическая компания ОАО «Нижфарм» (входит в холдинг Stada CIS).

ООО «Никище» (Нижегородское кисте-щеточное предприятие).

Предприятие «Волгагеология».

ОАО «Тон» (чулочно-трикотажная фабрика).

ОАО «Каравай» (хлебозавод).

ОАО «Вормани». Производство макаронных изделий (в настоящее время производство остановлено).

ОАО «Нижегородский завод шампанских вин».

ЗАО «Роом». Производство алкогольных напитков

ООО НПО «Диагностические системы» является крупнейшим в России предприятием по производству иммуноферментных тест-систем для диагностики инфекционных заболеваний, наборов реагентов для идентификации бактерий.

*Образование*

В районе расположены следующие высшие и средние специальные учебные заведения:

Нижегородский государственный университет им. Н. И. Лобачевского — проспект Гагарина, 23.

Нижегородский институт управления Российской Академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ — проспект Гагарина, 46.

Учреждение дополнительного профессионального образования «Нижегородский институт развития образования» — ул. Ванеева, 203.

Российский новый университет, филиал в г. Нижнем Новгороде — ул. Ошарская, 67.

Нижегородский музыкальный колледж им. М. А. Балакирева — ул. Бекетова, 5В.

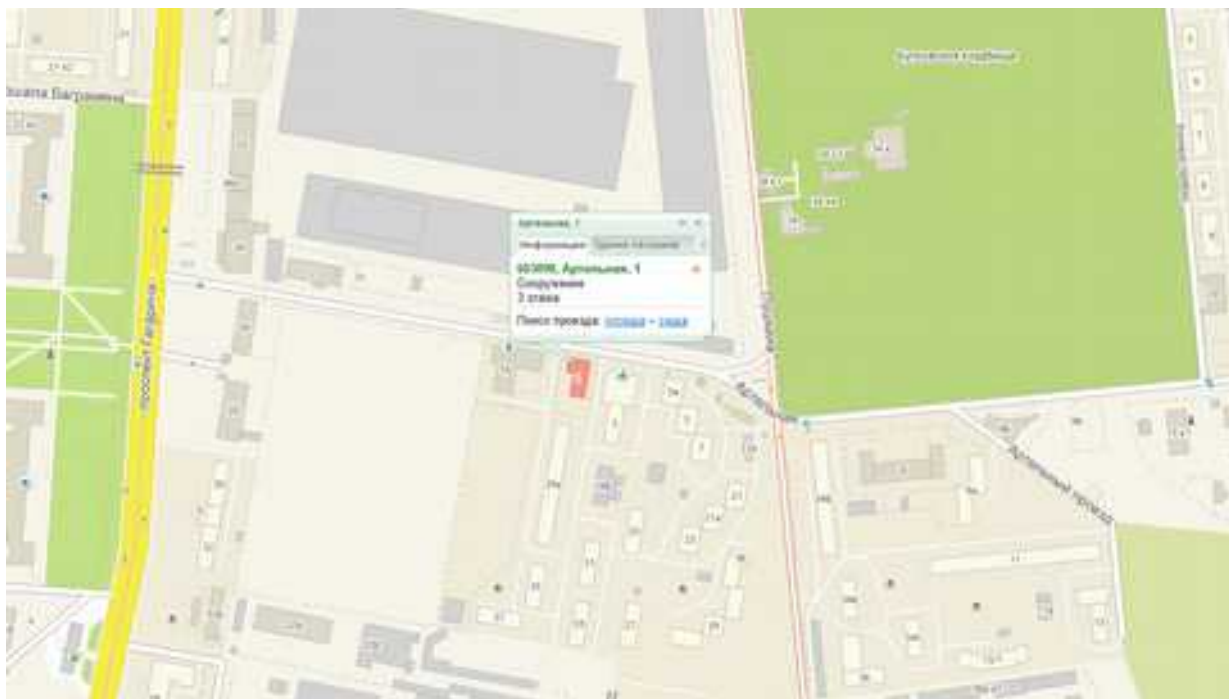
Нижегородский колледж бытового сервиса — ул. Артельная, 9.

Нижегородский строительный техникум — проспект Гагарина, 12.  
Нижегородский радиотехнический колледж — ул. Студенческая, 6.  
Нижегородский экономический техникум — ул. Генерала Ивлиева, 30.  
Нижегородский автотранспортный техникум — ул. Сестёр Невзоровых, 34/8Б.  
Республиканский заочный автотранспортный техникум — ул. Сестёр Невзоровых, 34/8Б.  
Нижегородский техникум отраслевых технологий- ул. Бекетова, 8Б.  
Кроме того, на территории Советского района расположено 6 профессиональных училищ, гимназия имени А. С. Пушкина, гимназия № 53, медицинский лицей № 28 им. академика Б. А. Королева), лицеи № 38, 15 общеобразовательных школ, общеобразовательная школа-интернат для слепых и слабовидящих детей им. Н. Островского, 35 дошкольных учреждений, 10 библиотек, школа искусств и хоровая школа «Жаворонок».

#### *Микрорайоны*

Высоково,  
Западный городок,  
деревня Кузнечиха,  
микрорайон Кузнечиха,  
Лапшиха,  
Нагорный,  
Новопокровское,  
Посёлок учхоза «Пригородный»,  
Сахарный Дол,  
Слуда,  
Тобольские казармы.

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



*Рисунок 7*

<sup>28</sup> Электронное приложение - Справочник «Дубль Гис», ноябрь 2018г.; <https://www.google.ru/maps/>



Рисунок 8 Расположение объекта оценки относительно красной линии

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

<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
<i>Округ, микрорайон/местоположение в микрорайоне</i>	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1
<i>Преобладающая застройка</i>	Жилая застройка
<i>Транспортная доступность относительно остановок общественного транспорта</i>	Транспортная доступность относительно остановок общественного транспорта хорошая (автобусы, трамвай), остановка общественного транспорта «Артельная» находится в шаговой доступности, примерно 5 минут пешим ходом. Доступ к объекту оценки возможен по автодороге с твердым покрытием. Состояние автодороги удовлетворительное. Подъездные дороги с хорошей пропускной способностью. Объект находится в небольшом удалении от крупной автомагистрали - проспекта Гагарина, вдоль улицы Артельная.
<i>Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)</i>	хорошая
<i>Близость к скоростным магистралям</i>	проспект Гагарина (в отдалении)
<i>Окружение</i>	Административные здания, жилые дома, промзона
<i>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)</i>	Удовлетворительная. Район с развитой инфраструктурой
<i>Экологическая обстановка района</i>	В норме
<i>Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона</i>	Имеются
<i>Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)</i>	Удовлетворительное
<i>Уровень деловой активности</i>	Средний
<i>Коммерческая привлекательность местоположения объекта</i>	Средняя. Объект недвижимости расположен вдоль улицы Артельная, в отдалении от крупной автомагистрали (проспект Гагарина). Здание огорожено. Уровень активности улицы, на которой расположен объект



<i>недвижимости</i>	оценки, низкий. На основании этих данных Оценщик принимает решение рассматривать местоположение объекта оценки относительно красной линии как «внутри квартала».
---------------------	--

### 9.2.2 Сведения об имущественных правах на объект оценки

#### *На нежилое здание*

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

#### *На земельный участок*

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

### 9.2.3 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Оценка имущества производится без учета каких-либо ограничений (обременений).

### 9.2.4 Сведения о физических свойствах объекта оценки

#### Описание земельного участка на котором расположен объект оценки

*Земельный участок на кадастровой карте<sup>29</sup>*

<sup>29</sup> <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4896820.361465104&y=7617961.640635633&z=18&text=52%3A18%3A0070050%3A20&type=1&app=search&opened=1>

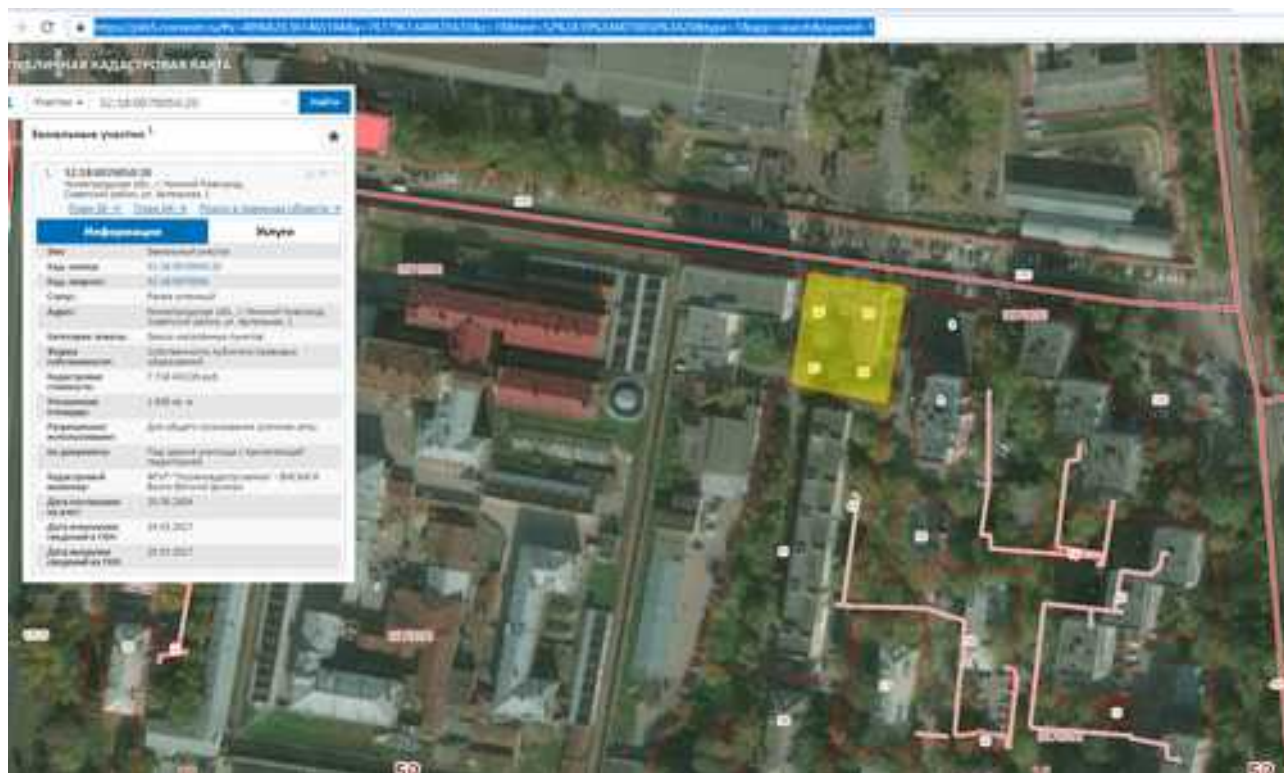


Рисунок 9: Земельный участок на кадастровой карте

Таблица 10: Описание земельного участка

Параметр	Описание
Адрес объекта	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1
Классификация земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под здание училища с прилегающей территорией
Ландшафтные (качественные) характеристики участка	Рельеф ровный
Форма участка	многоугольная форма
Вид грунта	Суглинистый
Кадастровый номер	52:18:0070050:20
Кадастровая стоимость, руб.	7718442,06
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	4199,37
Площадь земельного участка, кв.м.	1838
Улучшение, расположенное на земельном участке	Нежилое здание
Климатический район	2
Территориальный пояс	1
Подведенные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение

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

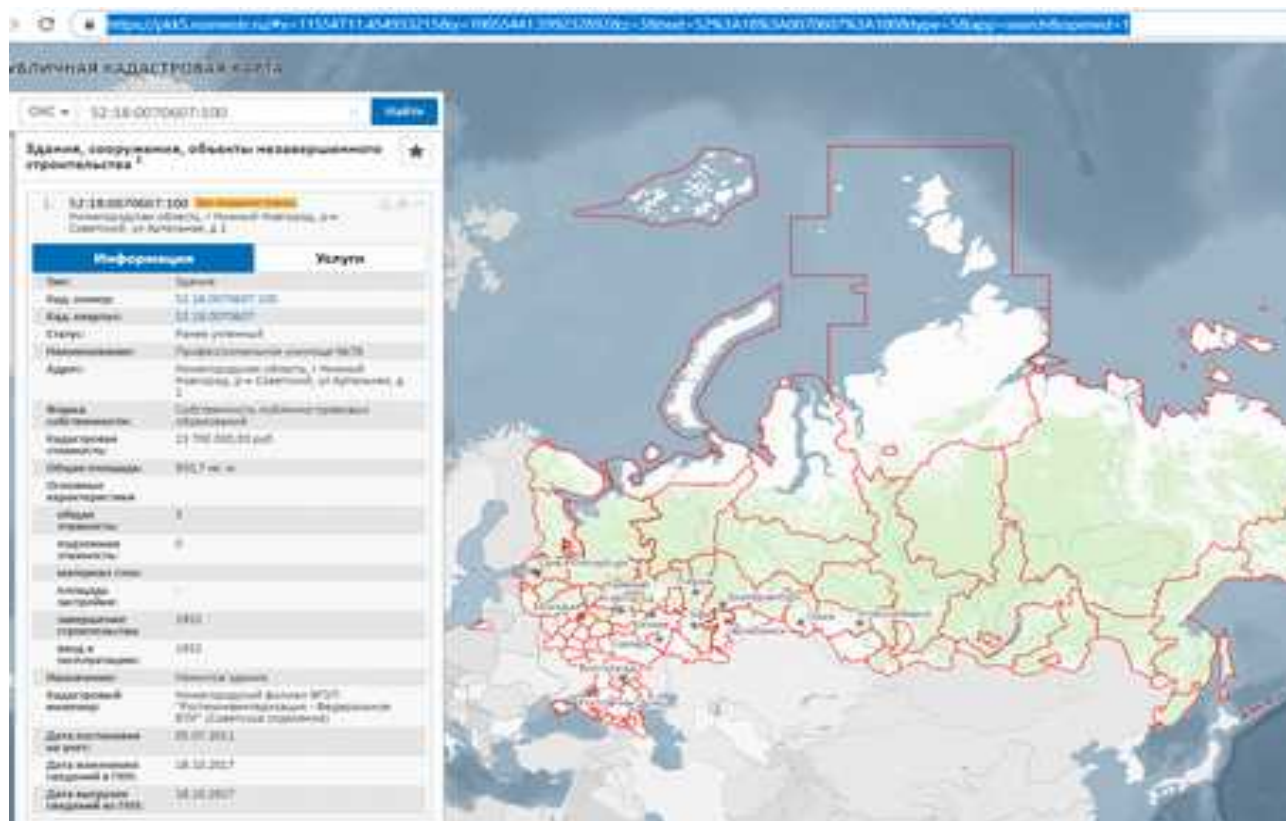
Местоположение объекта недвижимости на кадастровой карте <sup>30</sup>

Рисунок 10

Таблица 11 Сведения об объекте недвижимости с кадастровой карты<sup>31</sup>

Параметр	Описание
Кадастровый (или условный) номер	52:18:0070607:100
Кадастровая стоимость, руб.	13700000

Таблица 12: Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1
Назначение	Нежилое
Текущее использование на дату оценки	не используется
Литера	А
Этажность здания	3/0
Год постройки	1952 (год проведения капитального ремонта: 1988)

<sup>30</sup> <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933215&y=10055441.599232892&z=3&text=52%3A18%3A0070607%3A100&type=5&app=search&opened=1>

<sup>31</sup> <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933215&y=10055441.599232892&z=3&text=52%3A18%3A0070607%3A100&type=5&app=search&opened=1>

Общая площадь, кв. м	930,7
Площадь застройки, кв. м	382,6
Строительный объем, куб. м	3233
Высота, м. (внешний обмер)	8,45
Высота, м. (внутренних помещений)	3
Техническое состояние здания <sup>32</sup>	неудовлетворительное
Группа капитальности <sup>33</sup>	I
Износ по тех.паспорту, %	29
Физический износ, определенный Оценщиком, %	53
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
Вид внутренней отделки	Простая
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	Требует проведения капитального ремонта
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	Требует замены
Техническое состояние внутренних помещений	На момент осмотра физическое состояние внутренних помещений, по мнению Оценщика, можно охарактеризовать как «требует косметического ремонта <sup>34</sup> ».
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

Таблица 13: Описание конструктивных элементов улучшения на дату оценки

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента <sup>35</sup>	Описание видимого физического износа (на основании визуального осмотра и на основании ВСН 53-86(р) (правила оценки физического износа жилых зданий))	Удельный вес конструктивного элемента, % (Сборник УПВС №7, таблица 9а) <sup>36</sup>	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	бутовый ленточный	Отдельные глубокие трещины	5	40	2
Стены	1 этаж: кирпичные; 2, 3 этажи: шлакоблочный	Ослабление и частичное разрушение кладки; нарушение связи отдельных участков кладки	18	51	9,18
Перегородки	деревянные	Глубокие трещины	6	60	3,6

<sup>32</sup> Источник информации: Осмотр объекта недвижимости, состояние определено на основании шкалы: «Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа» (см.приложение)

<sup>33</sup> <http://upvs.kwinto.ru/interp.php?link=00154202.htm>; Сборник № 28. Жилые и общественные здания и здания и сооружения коммунально-бытового назначения. ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

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

<sup>35</sup> Описание конструктивных элементов производилось на основании визуального осмотра объекта недвижимости, а так же на основании конструктивных элементов указанных в справочнике УПВС.

<sup>36</sup> Скан находится в приложении к настоящему отчету об оценке.

и					
Перекрытия	деревянные отепленные	Глубокие трещины	12	60	7,2
Кровля	железо по тесовой обрешетке	Протечки и промерзания	4	60	2,4
Полы	дощатые; плитка; линолеум	Стирание досок в ходовых местах; Отсутствие отдельных плиток местами; Истертость материала у дверей и в ходовых местах	13	40	5,2
Проемы оконные	деревянные 2- створчатые	Древесина расслаивается, переплеты распатаны	12	60	7,2
дверные	филенчатые	Коробки местами повреждены или поражены гнилью			
Лестницы и входы	Железобетонные	Выбоины и сколы местами в ступенях	5	40	2
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	окраска; штукатурка; оклейка обоями; облицовка керамической плиткой; декоративные панели	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия; отставание обоев от основания; неплотное прилегание плиток; отпадение штукатурки и листов	10	60	6
Центрально е отопление, водоснабже ние, канализация	в наличии	Капельные течи в отопительных приборах и местах их врезки; Неисправность смесителей и запорной арматуры; Массовые течи в местах присоединения приборов	9	60	5,4
Электроснаб жение	в наличии	Полная потеря эластичности изоляции проводов	3,9	60	2,34
Прочие работы	лестницы; прочие работы	Выбоины и сколы местами в ступенях, перила повреждены	2,1	40	0,84
<b>Износ</b>			<b>100</b>		<b>53</b>

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

Отсутствуют.

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

Отсутствуют.

### 9.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

**Анализ НЭИ для улучшения**

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

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

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

**Анализ возможностей использования участка, как свободного**

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

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

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

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

**Анализ НЭИ для застроенного земельного участка**

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

<b>Параметр</b>	<b>Описание</b>
<i>Физически возможные способы использования</i>	Объект недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100. На дату оценки здание не используется. Исходя из конфигурации здания, подведенных коммуникаций, к физически возможным вариантам использования объекта недвижимости отнесен вариант использования объекта недвижимости в качестве здания офисного назначения.
<i>Правомочные способы использования</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения не имеет законодательных ограничений.
<i>Финансово-осуществимые способы</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения

использования	финансово осуществимый способ использования.
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.

## 10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость<sup>37</sup>

### 10.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ<sup>38</sup>

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

#### **Информация о политических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки<sup>39</sup>**

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

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

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

На территории Нижегородской области отсутствуют какие-либо межнациональные конфликты;

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

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

#### 10.1.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации<sup>40</sup>

*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

<sup>37</sup> ФСО №3 от 20.05.2015 №299, п. 8з

<sup>38</sup> ФСО №7 от 25.09.2014 №611, п. 11а

<sup>39</sup> Источник информации: Все о недвижимости: [http://nedvigovka.ru/is/5\\_2.htm](http://nedvigovka.ru/is/5_2.htm). Дата публикации не указана.

<sup>40</sup> 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](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7/181012_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7)

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 ежемесячном выражении с устранением сезонности) наблюдалось во всех основных товарных группах, за исключением плодоовощной продукции. В результате монетарная<sup>2</sup> 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<sup>3</sup>. 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/г<sup>4</sup> соответственно).





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	1,5	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)

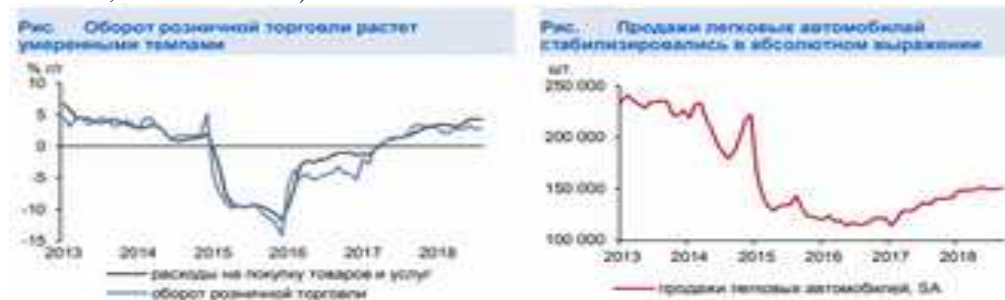


Рисунок 15

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 долларовом 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	июл 18	июл 18	июл 18	июл 18	июл 18	июл 18	2017	2018
<b>Оборот розничной торговли</b>									
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,9	3,3	2,6	2,8	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,3	0,7	0,4	0,1	0,4	0,5		
<b>Продовольственные товары</b>									
в % к соответ. периоду предыдущего года	1,3	1,8	2,8	3,4	2,2	2,2	1,9	1,1	-0,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,4	0,5	0,3	0,0	0,2	0,0		
<b>Непродовольственные товары</b>									
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,2	3,8	3,3	3,2	3,0	3,7	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,3	0,5	0,4	0,3	0,3	0,9		
<b>Платные услуги</b>									
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,0	3,3	4,9	3,9	3,1	3,8	2,0	1,4	8,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,2	0,9	0,4	0,0	0,7	0,8		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 18: Показатели потребительской активности

	авг.18	июл.18	июн.18	май18	2017	авг17	июл17	июн17	2016
<b>Инвестиции в основной капитал</b>									
% 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	
<b>Строительство</b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,8	-0,8	0,0	-2,6	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,2	0,7	-0,2		-0,2	0,1	-1,0	
<b>Производство инвестиционных товаров<sup>а</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	15,5	12,6	8,9	6,7	13,2	10,9	8,4	18,7	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	1,6	0,5	2,7	1,4		2,2	1,5	3,4	
<b>Импорт инвестиционных товаров из дальнего зарубежья</b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	-8,8	-6,3	8,6	25,1	28,5	25,9	25,6	34,4	2,8
% к предыдущему периоду (SA)	-1,7	-3,3	0,5	0,0		-2,5	10,7	12,4	
<b>Импорт инвестиционных товаров<sup>б</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года		-7,8	-0,2	29,9	40,7	32,8	58,8	38,9	5,9
% к предыдущему периоду (SA)		4,3	-8,5	-7,8		3,7	14,8	18,0	
<b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>в</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	-14,0	-0,9	-7,3	2,4	-4,8	4,0	-10,4	-6,4	0,3
% 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 зарботных 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 зарботных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. По оценке Росстата, в августе 2018 г. темп роста зарботных 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
<b>Реальная заработная плата</b>								
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	
<b>Номинальная заработная плата</b>								
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	
<b>Реальные располагаемые доходы</b>								
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
<b>Численность рабочей силы*</b>								
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
млн. чел. (SA)	76,2	76,1	76,2	76,2	76,3	76,3	76,3	
<b>Численность занятых*</b>								
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
млн. чел. (SA)	72,6	72,5	72,6	72,5	72,6	72,6	72,5	
<b>Численность безработных*</b>								
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
млн. чел. (SA)	3,6	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	
<b>Уровень занятости*</b>								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,9	59,8	59,8	59,8	59,9	59,8	59,7	
<b>Уровень безработицы**</b>								
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.

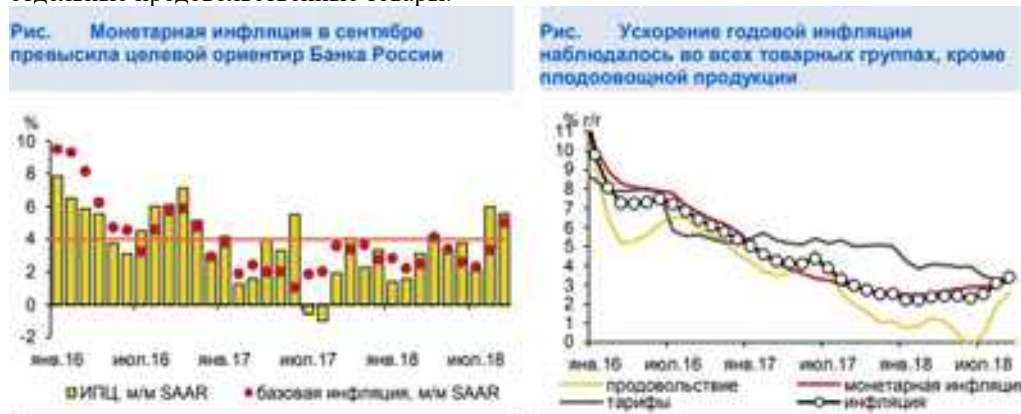


Рисунок 23

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
<b>Инфляция</b>							
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	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
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	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
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	-	-	-
<b>Услуги</b>							
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	-	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
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	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
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

### 10.1.2 Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области<sup>41</sup>

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 <sup>1)</sup>		106,0		103,7	105,9
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	11611,1	102,9	35532,1	101,5	92,2
Грузооборот транспорта <sup>2)</sup> , 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 <sup>3)</sup>	557,3 <sup>4)</sup>	135,0 <sup>5)</sup>	4773,0 <sup>6)</sup>	133,7 <sup>7)</sup>	155,0 <sup>8)</sup>
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 <sup>9)</sup>		103,3	102,8 <sup>9)</sup>
Индекс цен производителей промышленной продукции и услуг <sup>10)</sup>		104,7 <sup>9)</sup>		107,2	106,1 <sup>9)</sup>
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>11)</sup>		102,3		100,0 <sup>12)</sup>	93,9 <sup>12)</sup>
Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника:					
номинальная, рублей	31520,0 <sup>6)</sup>	106,8 <sup>9)</sup>	32027,7 <sup>6)</sup>	108,3 <sup>11)</sup>	108,0 <sup>6)</sup>
реальная		103,1 <sup>9)</sup>		104,9 <sup>11)</sup>	103,1 <sup>6)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	6,5	85,1			

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

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям на основании данных кредитно-финансовой службы численности работников которых превышает 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 на конец периода за август 2018г. и август 2017г. в % к декабрю 2017г. и декабрю 2016г. соответственно.

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

10) Предварительные данные.

11) 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.

<sup>41</sup> 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.	августу 2018г.		
Грузооборот <sup>1)</sup> , тыс. т-км	267327,4	131,1	103,2	1809075,9	133,3
Пассажирооборот <sup>2)</sup> , 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 лицам).

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 торгующими 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 2017г.
	млрд рублей	в % к августу 2017г.	млрд рублей	в % к январю- августу 2017г.	
<b>Всего</b>	<b>65956,0</b>	<b>111,9</b>	<b>490828,3</b>	<b>105,3</b>	<b>101,5</b>
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

	2018г.	2017г.	Изменение прирост (+) убыль (-)	на 1000 человек населения	
				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 <sup>1)</sup>	4,3 <sup>2)</sup>
Естественный прирост (+), убыль (-), человек	-10738	-8460		-5,7	-4,5
Въездов, человек	10663	12513	-1850	5,7	6,6
Разъездов, человек	7785	7776	9	4,2	4,1

1) Здесь и далее в разделе показатели помесячной 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.

## 10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ<sup>42</sup>

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

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

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

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

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, складские здания, здания НИИ).

<sup>42</sup> ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 116

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости:**

Таблица 15

<i>Объект оценки</i>	<i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости</i>
<p>нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1</p>	<p>Исходя из проведенного анализа наиболее эффективного использования, оцениваемый объект возможно использовать как здание офисного назначения. Сегмент рынка: офисно-торговая недвижимость. Таким образом, для дальнейшего расчета рыночной стоимости объекта оценки оценщик применяет корректировки для класса объектов: «Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов».</p>

**10.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН<sup>43</sup>**

*Краткий анализ коммерческой недвижимости города Нижнего Новгорода<sup>44</sup>  
Данный аналитический обзор представлен на основании данных интернет-сайта:  
<http://www.gipernn.ru>*

По данным Gipernn.ru на рынке аренды офисных помещений в Нижнем Новгороде в 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.

<sup>43</sup> ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11в

<sup>44</sup> [http://www.gipernn.ru/commercial\\_office\\_analytics#of0118\\_3](http://www.gipernn.ru/commercial_office_analytics#of0118_3);

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

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

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)

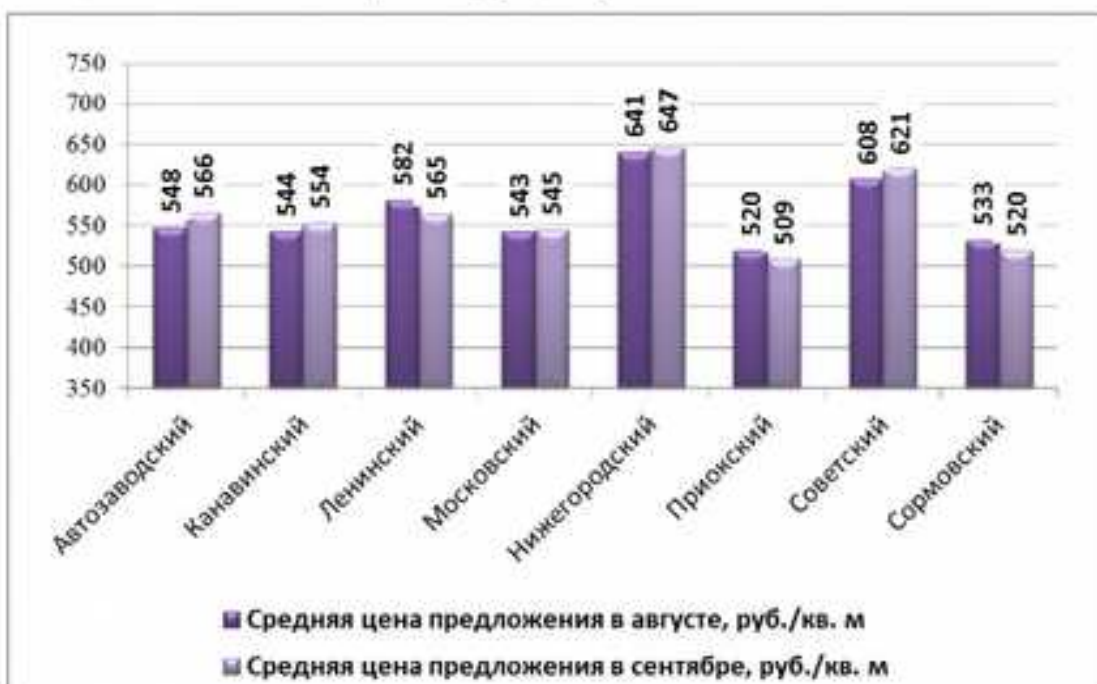


Рисунок 29

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

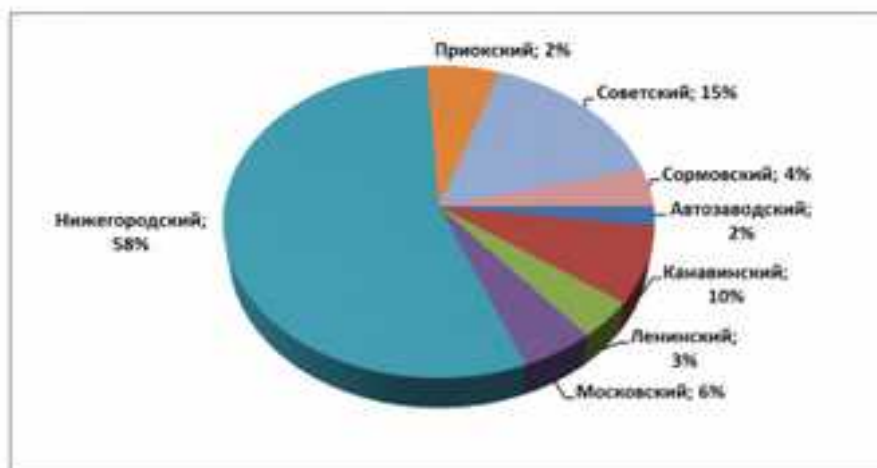


Рисунок 30

По данным Ciirenn.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.

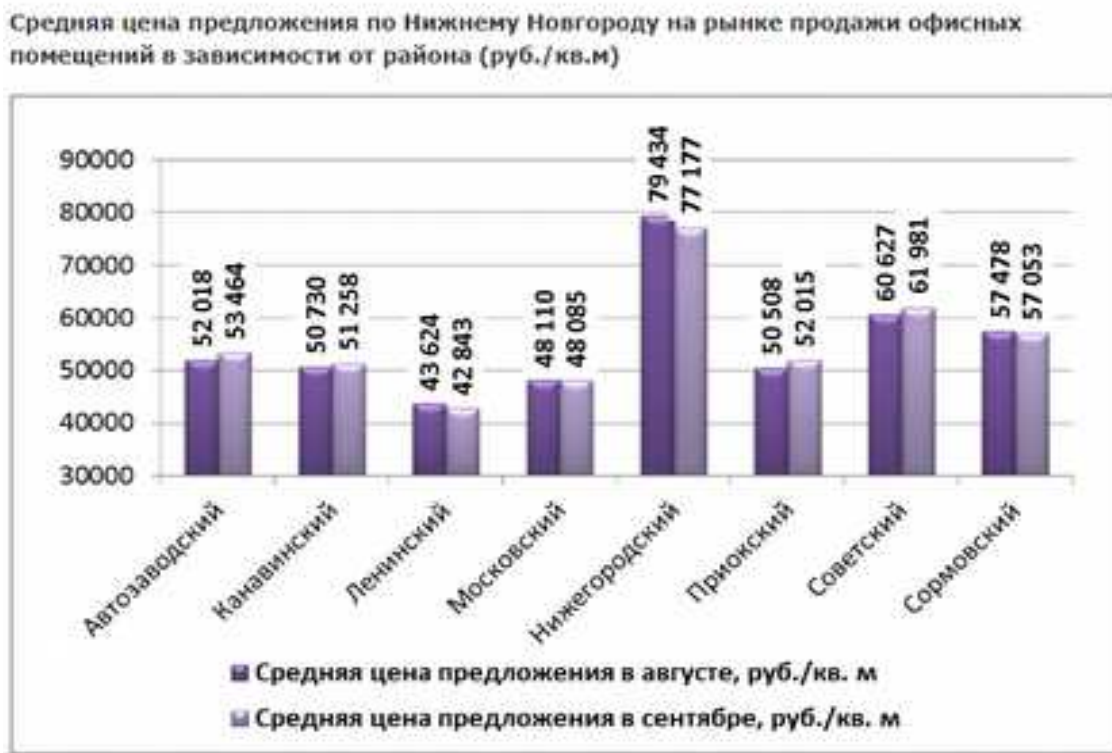


Рисунок 31



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

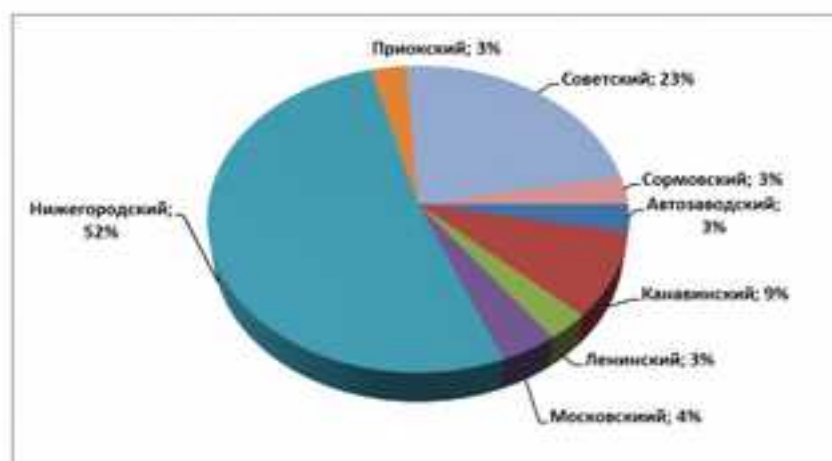


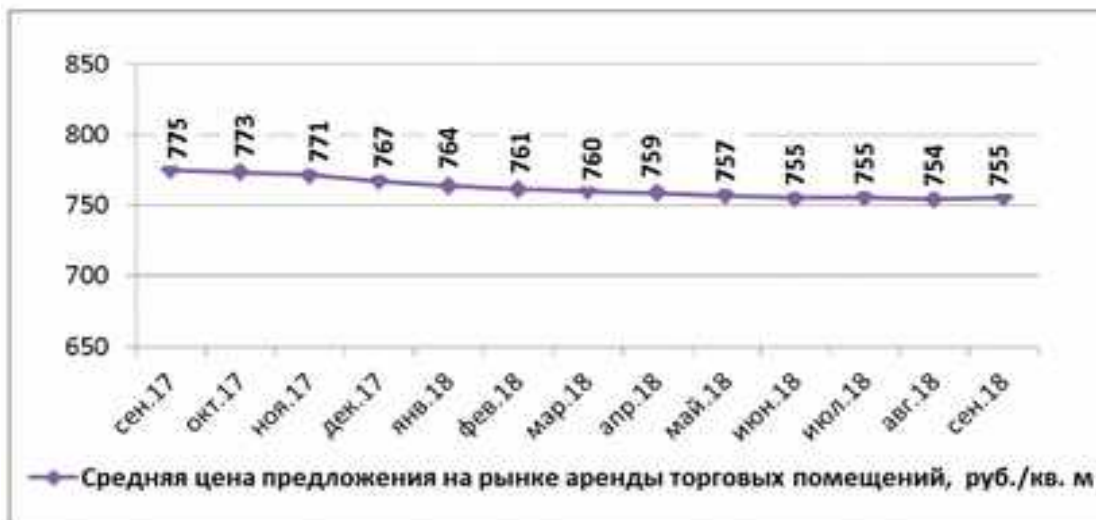
Рисунок 32

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)

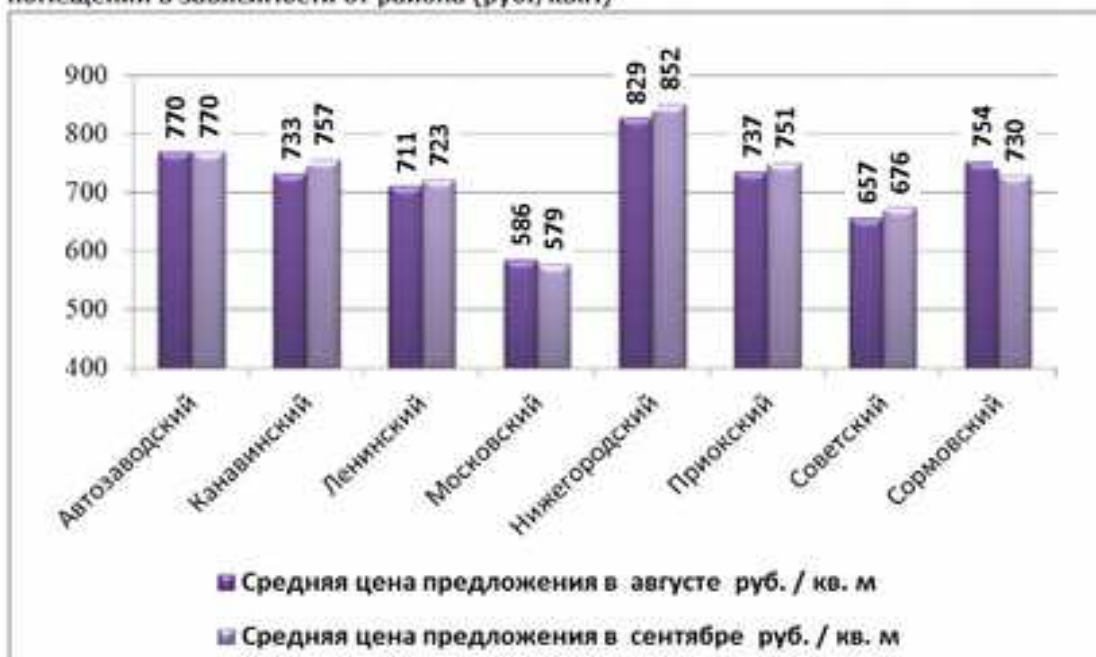


Рисунок 33

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**

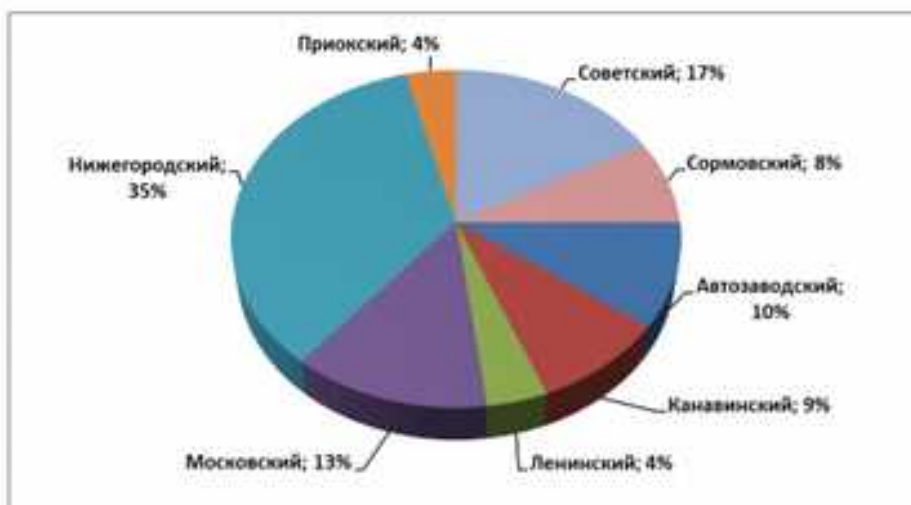


Рисунок 34

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)

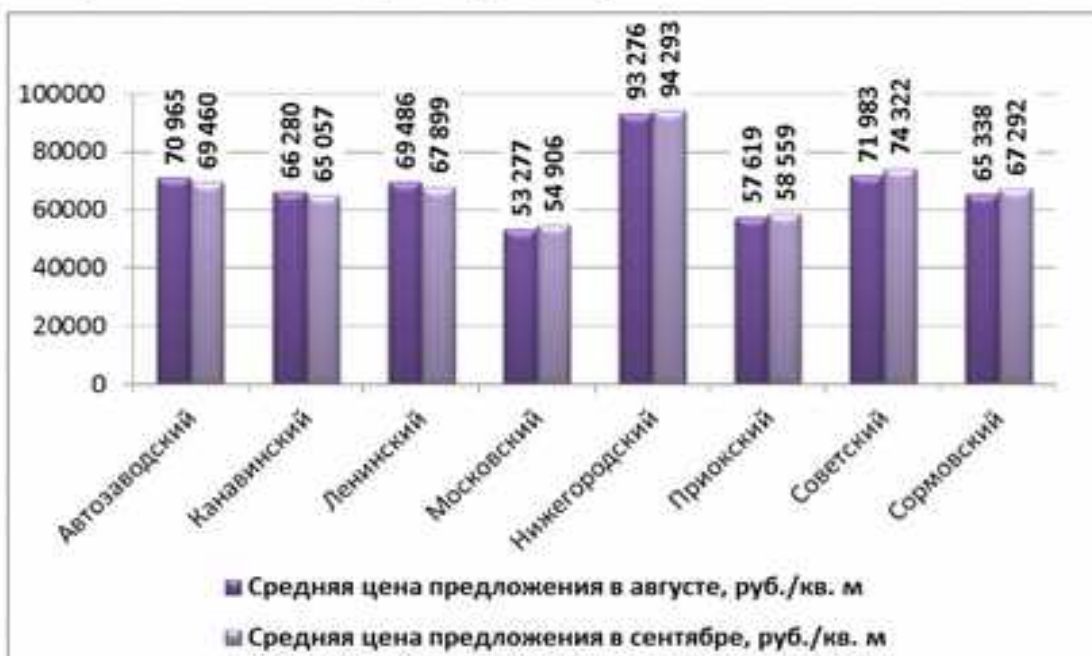


Рисунок 35

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

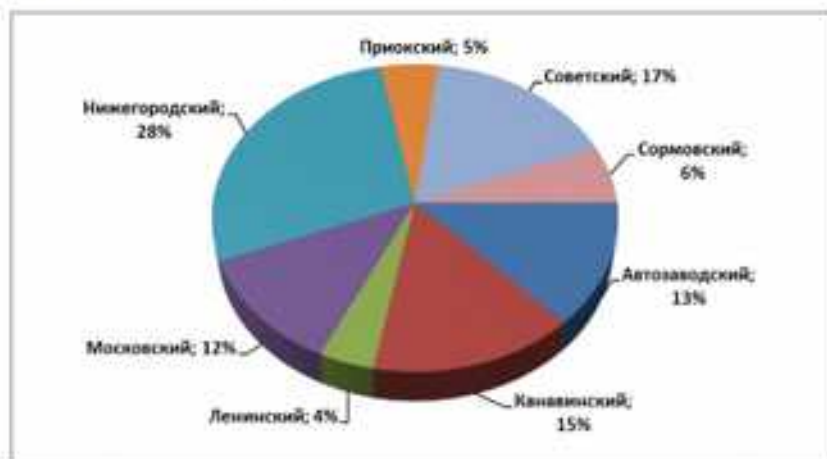


Рисунок 36

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.\*

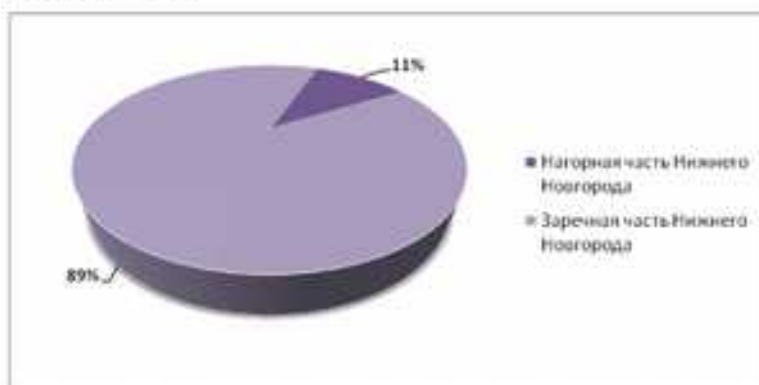
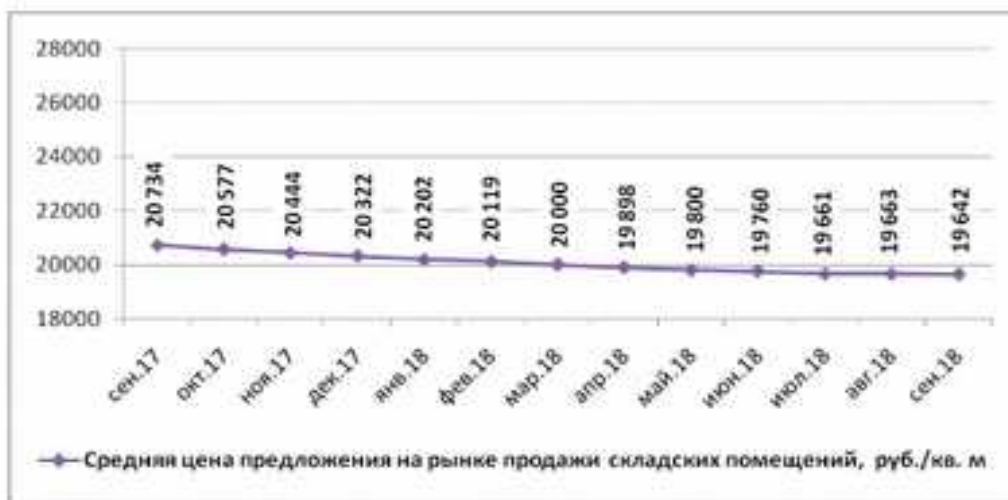


Рисунок 38

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.\*

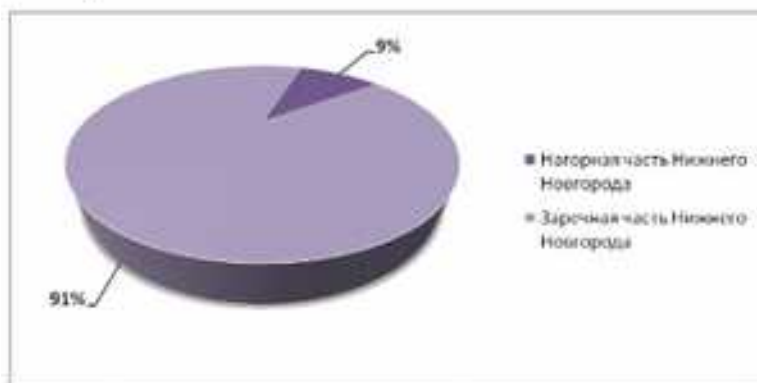


Рисунок 40

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.\*

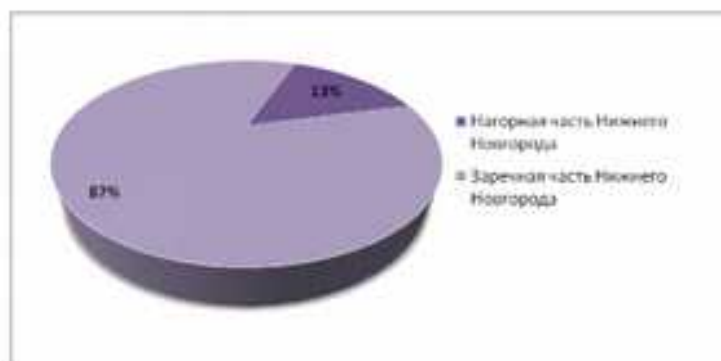


Рисунок 42

По данным Gipropp.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. \*

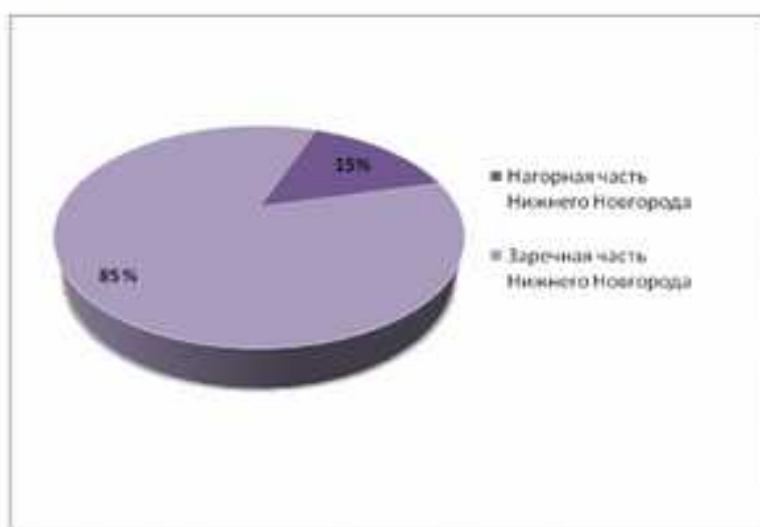


Рисунок 44

*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 объектом недвижимости из сегментов рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект недвижимости, на дату оценки.

Информация в таблицах далее.

Таблица 16: Информация о продаже зданий офисно-торгового назначения (до даты оценки)

№	Дата	Адрес	Описание объекта недвижимости	Площадь (кв.м)	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Источник информации	Обоснование выбора / отказа (от выбора) аналога при применении сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки <sup>45</sup>
1	ноябрь 2018г.	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район	Продаю отдельно стоящее здание на ул. Гужевая - это параллельно Ванеева, продолжение ул. Ошарская Красная линия. ул. Гужевая 11 Площадь - 437 м2, 4 этажа, АГВ, офисный ремонт, кабинетная система, удобства на каждом этаже, земля в собственности - под зданием (2 сот), по документам жилое. Идеально под офис, гостиницу, отель, медицинский центр Парковка перед зданием на 4 автомобиля	437	15000000	34325	<a href="http://www.gi-pernn.ru/prod-azha-zdaniy/ul-guzhevaya-id1281121">http://www.gi-pernn.ru/prod-azha-zdaniy/ul-guzhevaya-id1281121</a>	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как, по мнению Оценщика, сопоставим с объектом оценки
2	ноябрь 2018г.	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район	ОСЗ 427 кв.м. и зем.участок 1000 кв.м. в собственности вдоль дороги в проездом месте Советского р-на. Цена 16 млн.руб. Номер объекта: #41/554572/1813	427	16000000	37471	<a href="http://www.gi-pernn.ru/prod-azha-zdaniy/ul-nadezhdy-suslovoy-id2226478">http://www.gi-pernn.ru/prod-azha-zdaniy/ul-nadezhdy-suslovoy-id2226478</a>	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как, по мнению Оценщика, сопоставим с объектом оценки
3	ноябрь 2018г.	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район	Отдельно стоящее здание 720 м2, состоящее из офисной части 622 м2 и хозяйственного пристроя 98.5 м2. Территория огорожена, своя парковка, земельный участок 400 м2 в собственности. Удобное расположение, недалеко от центра города, вблизи улиц Белинского и Тимирязева. Номер объекта: #41/620756/1813	720	22000000	30556	<a href="http://www.gi-pernn.ru/prod-azha-zdaniy/ul-1-ya-oranzhereyna">http://www.gi-pernn.ru/prod-azha-zdaniy/ul-1-ya-oranzhereyna</a>	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как, по мнению Оценщика, сопоставим с объектом оценки

<sup>45</sup> В соответствии с п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611

							ya-id2505737	вим с объектом оценки
4	ноябрь 2018г.	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район	Нежилое пристроенное помещение, два этажа и подвал. Своя собственная парковка, охрана. В данный момент почти все офисы в аренде. Несколько входных групп, есть зона разгрузки. Показ в удобное для Вас время.	885	36600000	41356	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazhazhdaniy/ul-yubileynaya-d-28-id2498843">http://www.gipernn.ru/prodazhazhdaniy/ul-yubileynaya-d-28-id2498843</a>	Объект не использовался в расчетах так как находится в крайнем ценовом диапазоне (максимальная стоимость 1 кв.м.)
5	ноябрь 2018г.	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район	Отдельно стоящее здание 2200 кв.м универсального назначения в Советском р-не (Под производство, склад, офис компании), 0,6 Га земли в собственности. Все коммуникации, большая прилегающая территория, подъезд грузового транспорта, 65 кВт. Цена 30 000 000 руб. Номер объекта: #41/554346/1813	2200	30000000	13636	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazhazhdaniy/ul-beketova-id2427954">http://www.gipernn.ru/prodazhazhdaniy/ul-beketova-id2427954</a>	Объект не использовался в расчетах так как находится в крайнем ценовом диапазоне (минимальная стоимость 1 кв.м.)
						<b>13636</b>		
<i>Минимальное значение, руб. кв.м.</i>								
						<b>41356</b>		
<i>Максимальное значение, руб. кв.м.</i>								
<i>Средневзвешенное значение, руб. кв.м. (округленно)</i>						<b>31469</b>		

Из представленной таблицы видим, что диапазон цен на объекты недвижимости - нежилые здания и помещения офисно-торгового назначения, расположенные в Советском районе г. Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет от 13636 до 41356 руб./кв.м., среднее значение принимает, равное **31469 руб./кв.м. (с учетом стоимости прав на земельный участок, без учета скидки на торг).**

*Проведенный анализ показал:* земельные участки переходят как на праве аренды (долгосрочная аренда), так и на праве собственности. Значительного расхождения цен по данному фактору не выявлено, также участки имеют различную площадь, застроенную и прилегающую территорию. Исходя из анализа цен на улучшения и земельные участки, фактор размера площади участка и уменьшение либо увеличение стоимости исходя из масштаба земельного участка не выявлено.

Таблица 17: Информация об аренде зданий / помещений офисно-торгового назначения (до даты оценки)

№	Дата	Адрес	Описание объекта недвижимости	Площадь (кв.м)	Цена, руб./месяц	Цена, руб. кв.м./месяц	Источник информации	Обоснование выбора / отказа (от выбора) аналога при применении сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки <sup>46</sup>
1	ноябрь 2018г.	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район	Помещение под офис площадью 261,3 кв.м, на 1 этаже 8-этажного бизнес-центра класса В в 10 мин. транспортом от м.Горьковская, район города - Советский, предоставляется юридический адрес. Высота потолков: 3 м. Офис предоставляется в субаренду, срок аренды - любой, с предоплатой в 1 месяц. Включено в ставку: коммунальные платежи. Минимальный срок аренды 11 мес. Офис со стандартной отделкой, внутри кабинетная планировка, на полу линолеум, тип окон - витринные, окна выходят на улицу. Вход в офис - общий с улицы. [#1079388#]	261,3	78390	300	<a href="http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-nartovad-6-k6-id2484810">http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-nartovad-6-k6-id2484810</a>	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как, по мнению Оценщика, сопоставим с объектом оценки
2	октябрь 2018г.	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район	Сдается в аренду 3-х этажное здание (два +цоколь), под любой вид деятельности, возможно поэтажно. Коммуникации все. Электричество 140 кВт. Без внутренней отделки, на территории склад 450 м2, гараж 150 м2, парковка.	1200	180000	150	<a href="http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/ul-rybinskaya-id2496290">http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/ul-rybinskaya-id2496290</a>	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как, по мнению Оценщика, сопоставим с объектом оценки

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



3	ноябрь 2018г.	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район	Сдается в аренду отдельно стоящее 2-х этажное офисное здание, находящееся по адресу : Советский район, пр. Гагарина, д. 23 Б. (за гостиницей ОКА, рядом с гостиницей Профсоюзная). Общая площадь - 769, 2 кв. м. (1 этаж-260, 5 м2, 2 этаж -249 м2, подвал – 259, 7м2). Хорошая внутренняя отделка. Парковка на своих 10 машин + стихийная. Городские номера телефонов – 5 точек. Интернет волокно от двух провайдеров. Пультовая охрана здания. Рабочие кабинеты оснащены кондиционерами.	769,2	270000	351	<a href="http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/prosp-gagarina-id2437831">http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/prosp-gagarina-id2437831</a>	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как, по мнению Оценщика, сопоставим с объектом оценки
4	ноябрь 2018г.	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район	Сдам помещения на 1 этаже с отдельным входом 444,2 кв.м.и в цокольном этаже с отдельным входом 397 кв.м. Система кабинетов (кабинеты от 28 до 70 кв.м.), вместительный уютный коридор. Новый ремонт, светлые просторные кабинеты, 2 санузла. Ресепшн, гардероб, охрана, душ и пр. инфраструктура центра при необходимости, обговаривается индивидуально. Идеально подойдет под медицинские и образовательные детские и взрослые центры, салон красоты и пр.	841,2	320000	380	<a href="http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-vaneeva-d-229-id2476552">http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-vaneeva-d-229-id2476552</a>	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как на фоне прочих рассматриваемых аналогов стоимость 1 кв.м. данного аналога значительно выше.
5	ноябрь 2018г.	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район	Предлагается в аренду имущественный комплекс, состоящий из административного здания, 1200 кв.м, склада ангарного типа утепленного неотапливаемого, 450 м2 и гаража, утепленного неотапливаемого, 75 м2 с ямой. Ворота в склад и в гараж высокие,	1200	100800	84	<a href="http://www.c-nn.ru/supplys/torgovaya_nevizhimostb/arenda/91382/">http://www.c-nn.ru/supplys/torgovaya_nevizhimostb/arenda/91382/</a>	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как на фоне прочих рассматриваемых аналогов стоимость 1 кв.м. данного аналога зна-

			более 4 м. Здание состоит из 3-х этажей : цокольный этаж, 1 и 2-ой. Цоколь и первый этаж без ремонта. На втором этаже выделен офисный блок около 200 м2, с офисным ремонтом и со своим с/у. Цокольный этаж имеет отдельный вход. Можно арендовать целиком задние или по этажам, либо отдельно склады. Сан. узлы на каждом этаже. Помещения однообъемные. Своя газовая котельная. Сейчас мощность 15 кВт, возможно увеличить до 150 кВт. Рядом есть место для парковки авто. Телефон и интернет от Ростелеком. Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. Остановка общественного транспорта в шаговой доступности. Около здания есть прилегающая территория. Рассмотрю все варианты.					чительно ниже.
<b>Минимальное значение, руб. кв.м.</b>					<b>84</b>			
<b>Максимальное значение, руб. кв.м.</b>					<b>380</b>			
<b>Средневзвешенное значение, руб. кв.м. в месяц</b>					<b>253</b>			

Из представленной выборки диапазон арендных ставок на объекты: нежилые здания/ помещения, сегмент рынка: офисно-торговое назначение, расположенные в Советском районе г. Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет— от 84 до 380 руб./кв.м. в месяц, среднее значение - 253 руб./кв.м. в месяц.

**Далее проведем анализ цен на земельные участки под размещение коммерческих объектов.**

На дату оценки на открытом рынке наблюдается дефицит объявлений о продаже земельных участков под коммерческое использование, расположенных в Советском районе г. Нижнего Новгорода. В связи с этим, Оценщик в качестве объектов-аналогов рассматривал земельные участки, расположенные в Советском и Приокском районах г. Нижнего Новгорода. Информация в таблице далее.

Таблица 18 Данные о продаже земельных участков под коммерческую застройку в нагорной части г. Нижнего Новгорода (информация до даты оценки)<sup>47</sup>

№	Дата	Объект недвижимости	Местоположение земельного участка	Описание земельного участка	Площадь, (кв.м)	Цена, руб.	Цена, руб за кв.м.	Источник информации	Обоснование выбора / отказа от выбора аналога при применении сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки <sup>48</sup>
1	октябрь 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район	Продается земельный участок 8. 67 с на улице Гужевая 32. Размер участка ширина 18 м. в конце 21 м. , длина 44 м. Для строительства дома или под коммерческое использование, Зона Ц 2 . Рядом Ванеева , Советская пл. , Белинского. Отличное место для коммерческого использования.	867	5900000	6805	<a href="http://www.gipermn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskij-rayonid2290928">http://www.gipermn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskij-rayonid2290928</a>	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как на фоне прочих рассматриваемых аналогов стоимость 1 кв.м. данного аналога значительно выше (максимальное значение стоимости 1 кв.м. участка). По мнению Оценщика, с целью определения рыночной стоимости объекта следует рассматривать стоимость 1 кв.м., близкую к среднему значению с целью не занижить полученный результат.
2	сентябрь 2018.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Приокский район	Земельный участок 1420 м.кв. Первая линия. Все коммуникации. Всё в собственности	1420	6500000	4577	<a href="https://zem.mirkvartir.ru/206773691/">https://zem.mirkvartir.ru/206773691/</a>	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется объявление о продаже в исходном виде (не выдержка из общего списка), имеется описание аналога, позволяющее определить такие ха-

<sup>47</sup> Скрин-шоты представленных аналогов в приложении к настоящему отчету об оценке.<sup>48</sup> В соответствии с п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611

									рактеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
3	октябрь 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район	Продажа! В черте города. Красная линия, на участке есть электричество, есть возможность подведения воды от водоканала и газ. документы готовы, под гостиницу, автосервис, таунхаузы.	600	1600000	2667	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskiy-rayonid2498723">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskiy-rayonid2498723</a>	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется объявление о продаже в исходном виде (не выдержка из общего списка), имеется описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
4	октябрь 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район	участок на пересечении улиц Салганская и Ошарская под строительство административно-офисное здание с подземной парковкой, все коммуникации на границе участка, рядом бизнес-центр Лондон, в перспективе городского строительства рядом пройдет автомагистраль, которая соединит заречную часть с нагорной.	2000	7000000	3500	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskiy-rayonid1357794">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskiy-rayonid1357794</a>	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется объявление о продаже в исходном виде (не выдержка из общего списка), имеется описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
5	октябрь 2018г.	Участок под коммерческое использование	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район	Продам участок 1.7 Га на ул. Ванеева красная линия Кузнечиха. Ровный, свободный, без затрат на снос и расселение. В настоящий момент согласовано: автотехцентра, СТО, предприятия общественного питания. Можно поменять назначение. Отличное место для вашего бизнеса!	17000	25000000	1471	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskiy-rayonid2438959">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskiy-rayonid2438959</a>	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как на фоне прочих рассматриваемых аналогов стоимость 1 кв.м. данного аналога значительно ниже (минимальное значение стоимости 1 кв.м. участка). По мнению Оценщика, с целью определения рыночной стоимости объекта следует рассматривать стоимость 1 кв.м., близкую к среднему значению с целью не за-

									низить полученный результат.
6	октябрь 2018г.	Участок под коммерческое использование	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район	Продается земельный участок площадью 0,61 га из категории земель населенных пунктов. Участок находится в нагорной части города Нижнего Новгорода, рядом с центром на пересечении пер. Нартова и ул. Юбилейной. Рядом находятся существующие административные здания, дорога и образовательная школа-интернат. Через дорогу расположена зона, в которой располагались НИИ с развитой системой инженерных коммуникаций. На территории участка есть два одноэтажных здания. Участок (кадастровый номер 52:18:0070224:7) и здания находятся в собственности. По градостроительному плану участок находится в производственно-коммунальной зоне 4 типа. В соответствии с этим были проработаны 2 варианта эскизного проекта: - девятиэтажное офисное здание общей площадью около 10 000м <sup>2</sup> ; -два офисных здания общей площадью по 4600м <sup>2</sup> каждое. Есть опытная команда (в качестве технического заказчика) со своей проектной мастерской, которая может взять на себя все административные, проектные и прочие вопросы со сдачей объекта	6100	24997800	4098	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskiy-rayonid2361841">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskiy-rayonid2361841</a>	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как в объявлении о продаже имеется информация о том, что на участке имеются объекты недвижимости стоимость которых, соответственно, входит в стоимость земельного участка.

				в эксплуатацию					
<b>Минимальное значение, руб./кв.м.</b>							<b>1471</b>		
<b>Максимальное значение, руб./кв.м.</b>							<b>6805</b>		
<b>Средневзвешенное значение, руб./кв.м.</b>							<b>3853</b>		

*Диапазон цен на земельные участки под коммерческое использование, расположенные в нагорной части г. Нижнего Новгорода, составляет: от 1471 руб. / кв.м. до 6805 руб. / кв.м., средневзвешенное значение - 3853 руб. / кв.м.*

**Объект недвижимости, права на который оцениваются, продается посредством торгов. Как показывает практика продажи недвижимого имущества коммерческого назначения на интернет-сайте <https://torgi.gov.ru/>, очень часто не находятся потенциальные покупатели продаваемого объекта недвижимости, в результате чего при проведении дальнейших торгов по продаже имущества, стоимость продаваемого объекта снижается. Данную информацию Оценщик подтверждает примерами. Информация в таблице далее.**

*Таблица 19 Информация о продаже муниципального имущества на интернет-сайте <https://torgi.gov.ru/> (город Дзержинск Нижегородской обл.; г. Нижний Новгород)*

Объект-аналог №1: нежилое помещение пом.6 общей площадью 706 кв.м., этаж: 1; адрес: Нижегородская область, г.Дзержинск, проспект Свердлова, д.31В, пом.6	
Дата публикации извещения: март 2018г.	Дата публикации извещения: октябрь 2018г.
<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=26896310&amp;lotId=26897007&amp;prevPageN=1">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=26896310&amp;lotId=26897007&amp;prevPageN=1</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30981942&amp;lotId=30982154&amp;prevPageN=0">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30981942&amp;lotId=30982154&amp;prevPageN=0</a>

<p>Просмотр извещения Аукцион №160318/12035607/01 от 16.03.2018 (Зукивин), лот №4</p> <p>Организатор торгов: МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ</p> <p>Дата и время публикации извещения: 16.03.2018 15:15</p> <p>Дата и время окончания приема заявок: 16.04.2018 15:00</p> <p>Итоги торгов: Итоги торровой процедуры Аукцион №4420(Информационный бюллетень (информационное сообщение) №462-А) будут поданы на сайте в сети Интернет по адресу: <a href="http://aif-portal.ru">aif-portal.ru</a>, в соответствии с действующим законодательством и Регламентом торровой площадки</p> <p>Итоги торгов/прямых продаж:</p> <p>Статус торгов: Несостоявшийся в связи с отсутствием допустимых участников</p> <p>Наименование и характеристика имущества: - нежилое помещение пом.б общей площадью 706 кв.м., этаж: 1</p> <p>Итоги приема/капитализации:</p> <p>Аукцион признан несостоявшимся по причине отсутствия заявок.</p> <p>Тип имущества: Помещение</p> <p>Вид собственности: Субъекта РФ</p> <p>Решение собственника и проведение торгов: распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 15.03.2018 № 326-11-171/18</p> <p>Валюта лота: рубль</p> <p>Наименование и характеристика имущества: - нежилое помещение пом.б общей площадью 706 кв.м., этаж: 1</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Место нахождения имущества: Нижегородская обл., Дзержинск г., Свердлов пр-кт</p> <p>Детальное местоположение: Нижегородская область, г.Дзержинск, проспект Свердлова, д.318, пом.б</p> <p>Начальная цена продажи имущества: 8 832 000 руб.</p>	<p>Дата и время публикации извещения: 08.10.2018 17:12</p> <p>Дата и время окончания приема заявок: 12.11.2018 15:00</p> <p>Итоги торровой процедуры Аукцион №4539(Информационный бюллетень (информационное сообщение) №476-А) будут поданы на сайте в сети Интернет по адресу: <a href="http://aif-portal.ru">aif-portal.ru</a>, в соответствии с действующим законодательством и Регламентом торровой площадки</p> <p>Место и срок подведения итогов:</p> <p>Общие сведения   Избранный лот</p> <p>Статус: Объявлен</p> <p>Тип имущества: Помещение</p> <p>Вид собственности: Субъекта РФ</p> <p>Решение собственника о проведении торгов: распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 04.10.2018 № Сп-326- 8576/18</p> <p>Валюта лота: рубль</p> <p>Наименование и характеристика имущества: - нежилое помещение пом.б общей площадью 706 кв.м., этаж: 1 (кадастровый номер: 52-21-0000140/3540)</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Место нахождения имущества: Нижегородская обл., Дзержинск г., Свердлов пр-кт</p> <p>Детальное местоположение: Нижегородская область, г.Дзержинск, проспект Свердлова, д.318, пом.б</p> <p>Начальная цена продажи имущества: 5 775 000 руб.</p> <p>Шаг аукциона: 50 000 руб.</p> <p>Перечень предоставляемых покупателем документов: указан в информационном сообщении</p> <p>Обременение: Нет</p>
<p><b>Начальная цена: 8832000 руб. (12510 руб. кв.м.)</b></p>	<p><b>Начальная цена: 5775000 руб. (8180 руб. кв.м.)</b></p>

Помещение. Назначение: нежилое, площадь 485,24 кв.м, этажность 1-2, кадастровый номер: 52:21:0000047:981; адрес: Нижегородская область г.Дзержинск, ул.Суворова, д.3, помещение П1

Дата публикации извещения: сентябрь 2017г.

Дата публикации извещения: август 2018г.

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23617955&lotId=23619321&prevPageN=1>

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=29056254&lotId=29056833&prevPageN=4>

<p>Просмотр извещения Аукцион №210917/0063057/01 от 21.09.2017 (аукцион), лот №5</p> <p>НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ</p> <p>Дата и время публикации извещения: 21.09.2017 12:48</p> <p>Дата и время окончания приема заявок: 20.10.2017 10:00</p> <p>Место и срок проведения и оплаты: АО «Единая электронная торговая площадка» (<a href="http://www.eetp.org.ru/">http://www.eetp.org.ru/</a>) 27.10.2017</p> <p>Уточни приватизацию</p> <p>Статус торгов: Не состоявшаяся в связи с отсутствием допущенных участников</p> <p>Наименование и характеристика имущества: Помещение. Назначение: нежилое, площади 485,24 кв.м, этажность 1-2, кадастровый номер: 52:21:0000047:981</p> <p>Уточни приватизацию/продажу: Процедура 170021031700000 проведена не состоявшейся, так как до окончания приема заявок не было получено ни одной заявки на участие.</p>	<p>Просмотр извещения Продажа посредством публичного предложения №230818/0063087/02 от 23.08.2018</p> <p>КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ДЗЕРЖИНСКА / НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ</p> <p>Организатор торгов:</p> <p>Дата и время публикации извещения: 23.08.2018 10:48</p> <p>Дата и время окончания приема заявок: 21.09.2018 12:48</p> <p>Место и срок проведения и оплаты: Бульвар Правды, д.2, выставочный зал, 27.09.2018</p> <p>Уточни приватизацию</p> <p>Статус торгов: Не состоявшаяся в связи с отсутствием допущенных участников</p> <p>Наименование и характеристика имущества: нежилое помещение, с кадастровым номером – 52:21:0000047:981, общей площадью 485,20 кв.м, этаж 1-2</p> <p>Уточни приватизацию/продажу: Не состоялась по причине отсутствия заявок</p>
<p>Тип имущества: Помещение</p> <p>Вид собственности: Муниципальная</p> <p>Решение собственника и проведение торгов: Решением об условиях приватизации находящегося в государственной собственности имущества (принято постановлением администрации города Дзержинска Нижегородской области от 04.09.2017 № 3403.</p> <p>Валюта лота: рубль</p> <p>Наименование и характеристика имущества: Помещение. Назначение: нежилое, площадь 485,24 кв.м, этажность 1-2, кадастровый номер: 52:21:0000047:981</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Место нахождения имущества: Нижегородская обл., Дзержинск г. Суворова ул</p> <p>Детальное местоположение: Нижегородская область г.Дзержинск, ул.Суворова, д.3, помещение П1</p> <p>Начальная цена продажи имущества: 4 500 000 руб.</p>	<p>Тип имущества: Помещение</p> <p>Вид собственности: Муниципальная</p> <p>Решение собственника и проведение торгов: Решением об условиях приватизации находящегося в муниципальной собственности имущества (принято постановлением администрации города Дзержинска Нижегородской области от 15.08.2018 № 3547</p> <p>Валюта лота: рубль</p> <p>Наименование и характеристика имущества: нежилое помещение, с кадастровым номером – 52:21:0000047:981, общей площадью 485,20 кв.м, этаж 1-2</p> <p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Место нахождения имущества: Нижегородская обл., Дзержинск г. Суворова ул</p> <p>Детальное местоположение: Нижегородская обл., г.Дзержинск, ул.Суворова, д.3, помещение П1</p> <p>Начальная цена продажи имущества: 3 000 000,00 руб.</p> <p>Минимальная цена: 1 049 710,75 руб.</p>



<p><b>Начальная цена: 4606800 руб. (9494 руб. кв.м.)</b></p>	<p><b>Начальная цена: 3899433,5 руб. (8037 руб. кв.м.)</b></p>
<p>Нежилое помещение (этаж: подвал № 1). Кадастровый номер объекта 52:18:0040205:147. Площадь 169,3 кв.м.; адрес: Нижегородская обл, Нижний Новгород г, Моторный пер</p>	<p>Нежилое помещение (этаж: подвал № 1). Кадастровый номер объекта 52:18:0040205:147. Площадь 169,3 кв.м.; адрес: Нижегородская обл, Нижний Новгород г, Моторный пер</p>
<p>Дата публикации извещения: сентябрь 2017г.</p>	<p>Дата публикации извещения: август 2018г.</p>
<p><a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23444187&amp;lotId=23445012&amp;prevPageN=3">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23444187&amp;lotId=23445012&amp;prevPageN=3</a></p>	<p><a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=29676770&amp;lotId=29695296&amp;prevPageN=0">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=29676770&amp;lotId=29695296&amp;prevPageN=0</a></p>

<p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Место нахождения имущества: Нижегородская обл, Нижний Новгород г, Моторный пер</p> <p>Детальное местоположение: д.1, пом.П3</p> <p><b>Начальная цена продажи имущества: 5 494 000 руб.</b></p> <p>Минимальная цена: 2 747 000 руб.</p> <p>Шаг аукциона: 274 500 руб.</p> <p>Шаг понижения: 549 400 руб.</p> <p>Перечень представленных покупателем документов: В соответствии с действующим законодательством.</p> <p>Обременение: Нет</p> <p>Описание обременения:</p> <p>Размер задатка: 1 098 500 руб.</p>	<p>Страна размещения: РОССИЯ</p> <p>Место нахождения имущества: Нижегородская обл, Нижний Новгород г, Моторный пер</p> <p>Детальное местоположение: д.1, пом.П3</p> <p><b>Начальная цена продажи имущества: 4 785 000 руб.</b></p> <p>Шаг аукциона: 239 250 руб.</p> <p>Перечень представленных покупателем документов: В соответствии с документацией о продаже.</p> <p>Обременение: Нет</p> <p>Описание обременения:</p> <p>Размер задатка: 957 000 руб.</p>
<b>Начальная цена: 5494000 руб. (32451 руб. кв.м.)</b>	<b>Начальная цена: 3899433,5 руб. (28263 руб. кв.м.)</b>
Нежилое помещение (этаж: цокольный этаж)Кадастровый № 52:18:0080010:936. Площадь155,4 кв.м. Адрес: Нижегородская обл, Нижний Новгород г, Крылова ул., д. 14а	
Дата публикации извещения: ноябрь 2017г.	Дата публикации извещения: ноябрь 2018г.
<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=24824955&amp;lotId=24827994&amp;prevPageN=3">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=24824955&amp;lotId=24827994&amp;prevPageN=3</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=31470122&amp;lotId=31470618&amp;prevPageN=0">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=31470122&amp;lotId=31470618&amp;prevPageN=0</a>

### Продажа государственного и муниципального имущества

Сайт fori.gov.ru определен официальным источником для размещения информации о продаже государственного и муниципального имущества в порядке приватизации (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 175-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), о продаже недвижимого имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий (Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»), о реализации имущества, обращенного в собственность государства (постановление Правительства РФ от 30 сентября 2015 г. № 1041).

Общие: Лоты (15) | Документы (1) | Изменения (16) | Разъяснения (0) | Жалобы (0)

**Организатор торгов:** КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА

**Дата и время публикации извещения:** 17.11.2017 15:33

**Дата и время окончания приема заявок:** 14.12.2017 15:00

**Место и срок подведения итогов:** Итоги торговой процедуры будут подведены на сайте в сети Интернет по адресу: efr-fori.ru, в соответствии с действующим законодательством и Регламентом Национальной электронной площадки, 25.12.2017

Общие сведения | Изображения лота | Заявления участников | Документы этого мероприятия

**Итоги приватизации:**

**Статус торгов:** Несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников

**Наименование и характеристика имущества:** Кадастровый № 52:18:0080010/036. Площадь: 155,4 кв.м. Нежилое помещение расположено в цоколе пятиэтажного кирпичного жилого дома. Два входа с фасада. По вопросу осмотра предлагаемых к продаже объектов муниципального имущества по указанному адресу обращаться в районные отделы комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации города Нижнего Новгорода. Контактные телефоны: Заречный районный отдел КУГИ и ЗР (Паннинский район) – (831)258-52-78 Нагорный районный отдел КУГИ и ЗР (Привокзальный район) – (831)17-58-51, Советский район – 417-58-50.

### Продажа государственного и муниципального имущества

Сайт fori.gov.ru определен официальным источником для размещения информации о продаже государственного и муниципального имущества в порядке приватизации (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 175-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), о продаже недвижимого имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий (Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»), о реализации имущества, обращенного в собственность государства (постановление Правительства РФ от 30 сентября 2015 г. № 1041).

Общие: Лоты (13) | Документы (1) | Изменения (0) | Разъяснения (0) | Жалобы (0)

**Организатор торгов:** КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА

**Дата и время публикации извещения:** 02.11.2018 14:16

**Дата и время окончания приема заявок:** 29.11.2018 15:00

**Место и срок подведения итогов:** Итоги торговой процедуры будут подведены на сайте в сети Интернет по адресу: efr-fori.ru, в соответствии с действующим законодательством и Регламентом Национальной электронной площадки от 06.12.2018

Общие сведения | Изображения лота

**Статус:** Опубликован

**Тип имущества:** Помещение

**Вид собственности:** Муниципальная

**Решения собственника о проведении торгов:** По лоту №2 решение об условии приватизации принято решением городской Думы города Нижнего Новгорода от 13.12.2017 № 256 и постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 27.07.2018 № 1890.

**Валюта лота:** рубль

**Наименование и характеристика имущества:** Нежилое помещение (этаж: цокольный этаж)Кадастровый № 52:18:0080010/036. Площадь:155,4 кв.м. Нежилое помещение расположено на цокольном этаже пятиэтажного жилого дома. Имеется два отдельных входа с фасада: один по лотам №№ 2, 3, 4, 7, условием пользования этим помещением является отсутствие обязательств.

<table> <tr> <td>Страна размещения:</td> <td>РОССИЯ</td> </tr> <tr> <td>Место нахождения имущества:</td> <td>Нижегородская обл., Нижний Новгород г., Крылова ул.</td> </tr> <tr> <td>Детальное местоположение:</td> <td>д. 14А, пом. П16</td> </tr> <tr> <td><b>Начальная цена продажи имущества:</b></td> <td><b>3 100 000 руб.</b></td> </tr> <tr> <td>Шаг аукциона:</td> <td>255 000 руб.</td> </tr> <tr> <td>Перечень предоставляемых покупателями документов:</td> <td>В соответствии с документацией о продаже.</td> </tr> <tr> <td>Обременение:</td> <td>Нет</td> </tr> <tr> <td>Описание обременения:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Размер задатка:</td> <td>1 020 000 руб.</td> </tr> </table> <p><b>Начальная цена: 5100000 руб. (32818 руб. кв.м.)</b></p>	Страна размещения:	РОССИЯ	Место нахождения имущества:	Нижегородская обл., Нижний Новгород г., Крылова ул.	Детальное местоположение:	д. 14А, пом. П16	<b>Начальная цена продажи имущества:</b>	<b>3 100 000 руб.</b>	Шаг аукциона:	255 000 руб.	Перечень предоставляемых покупателями документов:	В соответствии с документацией о продаже.	Обременение:	Нет	Описание обременения:		Размер задатка:	1 020 000 руб.	<table> <tr> <td>Страна размещения:</td> <td>РОССИЯ</td> </tr> <tr> <td>Место нахождения имущества:</td> <td>Нижегородская обл., Нижний Новгород г., Крылова ул.</td> </tr> <tr> <td>Детальное местоположение:</td> <td>д. 14А, пом. П16</td> </tr> <tr> <td><b>Начальная цена продажи имущества:</b></td> <td><b>3 824 705 руб.</b></td> </tr> <tr> <td>Шаг аукциона:</td> <td>191 235,25 руб.</td> </tr> <tr> <td>Перечень предоставляемых покупателями документов:</td> <td>В соответствии с документацией о продаже.</td> </tr> <tr> <td>Обременение:</td> <td>Нет</td> </tr> <tr> <td>Описание обременения:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Размер задатка:</td> <td>764 941 руб.</td> </tr> </table> <p><b>Начальная цена: 3899433,5 руб. (24612 руб. кв.м.)</b></p>	Страна размещения:	РОССИЯ	Место нахождения имущества:	Нижегородская обл., Нижний Новгород г., Крылова ул.	Детальное местоположение:	д. 14А, пом. П16	<b>Начальная цена продажи имущества:</b>	<b>3 824 705 руб.</b>	Шаг аукциона:	191 235,25 руб.	Перечень предоставляемых покупателями документов:	В соответствии с документацией о продаже.	Обременение:	Нет	Описание обременения:		Размер задатка:	764 941 руб.
Страна размещения:	РОССИЯ																																				
Место нахождения имущества:	Нижегородская обл., Нижний Новгород г., Крылова ул.																																				
Детальное местоположение:	д. 14А, пом. П16																																				
<b>Начальная цена продажи имущества:</b>	<b>3 100 000 руб.</b>																																				
Шаг аукциона:	255 000 руб.																																				
Перечень предоставляемых покупателями документов:	В соответствии с документацией о продаже.																																				
Обременение:	Нет																																				
Описание обременения:																																					
Размер задатка:	1 020 000 руб.																																				
Страна размещения:	РОССИЯ																																				
Место нахождения имущества:	Нижегородская обл., Нижний Новгород г., Крылова ул.																																				
Детальное местоположение:	д. 14А, пом. П16																																				
<b>Начальная цена продажи имущества:</b>	<b>3 824 705 руб.</b>																																				
Шаг аукциона:	191 235,25 руб.																																				
Перечень предоставляемых покупателями документов:	В соответствии с документацией о продаже.																																				
Обременение:	Нет																																				
Описание обременения:																																					
Размер задатка:	764 941 руб.																																				

**Таким образом, на примере вышепредставленной таблицы можно сделать вывод о том, что с течением времени, при отсутствии покупателей (торги признаны несостоявшимися) объекты недвижимости коммерческого назначения (находящиеся как в пределах Нижнего Новгорода, так и в Нижегородской области) в течение долгого периода времени не продаются.**

#### 10.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ<sup>49</sup>

##### 1) Проведение анализа активности рынка

###### *Активный рынок*

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

###### *Неактивный рынок*

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

Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, Оценщик провел анализ рынка и установил объемы спроса и предложения. В ходе анализа рынка выявлен тот факт, что предложения по продаже и аренде объектов недвижимости офисно-торгового назначения в Советском районе г. Нижнего Новгорода развиты, предложения об аренде и продаже коммерческой недвижимости в Советском районе г. Нижнего Новгорода представлены на открытом рынке. **Рынок объекта оценки - нежилое здание определяется как «активный».**

##### 2) Срок экспозиции объекта недвижимости и ликвидность объекта недвижимости

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

###### **Понятия: срок экспозиции и ликвидность имущества<sup>50</sup>.**

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

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

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

<sup>50</sup> Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года; Федеральный стандарт оценки №2: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298.

**Сроки экспозиции имущества<sup>51</sup>**

Таблица 20

№	Объекты	Дисконт, %				Срок реализации, дн				Месяцев (30 дн)	
		мин	макс	среднее	медiana	мин	макс	среднее	медiana	среднее	медiana
1	Машины	-1%	-100%	-53%	-55%	1	623	155	138	5,2	4,6
2	Оборудование	-1%	-100%	-69%	-78%	1	933	172	143	5,7	4,8
3	Жилая недвижимость	-1%	-98%	-3,5%	-29%	14	573	224	165	7,5	5,5
4	Нежилая недвижимость, где	-1%	-99%	-58%	-60%	1	1071	184	144	6,1	4,8
	торговые объекты	-6%	-96%	-4,5%	-46%	27	797	177	140,5		
	офисные объекты	-1%	-95%	-54%	-60%	32	686	204	171,5		
	производственные объекты	-5%	-99%	-61%	-64%	5	733	198	144		
5	Земельные участки	-1%	-98%	-56%	-58%	1	894	136	89	4,5	3,0
6	Недостроенные объекты	-8%	-99%	-59%	-58%	36	561	139	119	4,6	4,0
7	Дебиторская задолженность (ПТ)	-1%	-100%	-71%	-69%	1	651	133	115	4,4	3,8

Также имеется градация по степени ликвидности имущества:

Таблица 21 Градация по степени ликвидности имущества<sup>52</sup>

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

<sup>51</sup> Источник информации: Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года, стр.9 подготовлены на основании: аналитических данных, проведенным ООО «ВТБ ДЦ», исходя из анализа данных, представленных в открытом доступе на сайте Единого федерального реестра сведений о фактах деятельности юридических лиц (<http://www.fedresurs.ru>), в период с сентября 2012 года по апрель 2014 года.

<sup>52</sup> Источник информации: Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года, стр.19

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

		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями Жилая загородная недвижимость
		Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города
		Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту
		Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение
		Специализированное оборудование
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов
		Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием
		Земельные участки сельскохозяйственного назначения
		Узкоспециализированное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу под конкретное предприятие
		Универсальное или специализированное оборудование, хронологический возраст которого приближается к сроку его экономической жизни.

На основании вышеизложенной информации, указанной в таблице: *Градации по степени ликвидности имущества*<sup>53</sup>, объект недвижимости, представленный к оценке, имеет **ликвидность ниже средней. Срок экспозиции - свыше 12 месяцев.**

<sup>53</sup> Источник информации: Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года, стр.19



### 3) Ставки доходности рынка

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

Таблица 22 Ставки капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости

Значение ставки капитализации	Источник информации
Ставки капитализации в сегменте офисной недвижимости достигли 10,5%, в торговой недвижимости - 10,0-11,0%, в складской недвижимости 12,0-13,0%.	<a href="http://www.knightfrank.ru/news/">http://www.knightfrank.ru/news/</a>
Ставки капитализации для московской премиальной недвижимости остаются: на уровне 10% для торгового и офисного сегментов, и 12,5% для складского, в Санкт-Петербурге это 11,5 и 11,25% для офисных и торговых центров соответственно и 13,5% для складских комплексов.	<a href="http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/09/19/657574-kakuyu-nedvizhimot-vibirayut-investori-krizis">http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/09/19/657574-kakuyu-nedvizhimot-vibirayut-investori-krizis</a>
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.**

### 4) Ценообразующие факторы

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

Таблица 23: Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения<sup>54</sup>

№	Название фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Расположение относительно красной линии	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
4	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
5	Физическое состояние здания	0,06

<sup>54</sup> Источник информации: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г., стр. 46

6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
9	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
10	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
11	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
14	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03
15	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,04

В таблицах/ на рисунках ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО<sup>55</sup>.

**Местоположение**

**Статус населенного пункта**

<sup>55</sup> Источник информации: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

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

**Классификация типовых территориальных зон**

Таблица 9

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

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

Рисунок 45



Рисунок 46  
Местонахождение в пределах города

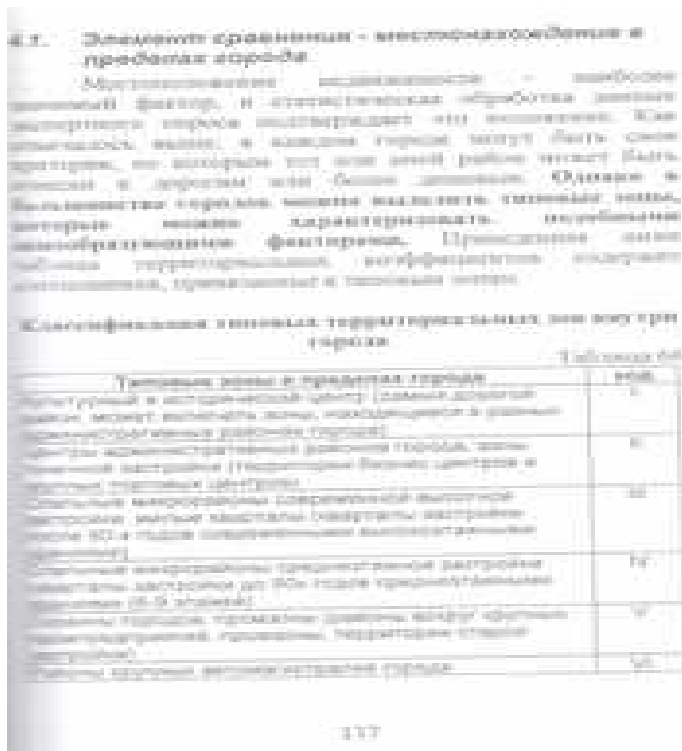


Рисунок 47

Матрицы коэффициентов

Таблица 69

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

Таблица 70

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

Рисунок 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	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
<b>Удельная арендная ставка</b>			
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
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,48
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,38
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,25
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,18
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,13
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
	>2000	0,68	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 104

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

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

Рисунок 53

**Состояние отделки**

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 147

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

Таблица 148

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

Рисунок 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	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,76	0,80
<b>Удельная арендная ставка</b>			
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	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,70	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
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	
<b>Удельная цена</b>			
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
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,16	1,19

162

Рисунок 56

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

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 95

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

Рисунок 57

**Материал стен**

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 117

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

Таблица 118

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

Рисунок 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	
<b>Удельная цена</b>			
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
<b>Удельная арендная ставка</b>			
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	0,93

Рисунок 59

**Отношение арендопригодной к общей площади<sup>56</sup>**

Таблица 24

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

<sup>56</sup> Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

**Площадь земельного участка, относящегося к объекту<sup>57</sup>****МЕТОДИКА РАСЧЕТА НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНОЙ ДОЛИ ЗЕМЛИ В РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где

$\Xi$  — этажность здания, в котором расположено помещение;

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

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

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

$$S_z / S_{\text{об.}} = 5.$$

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

***Ценообразующие факторы для земельного участка***

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

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

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

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

<sup>57</sup> <http://inform-ocenka.ru/wp-content/uploads/2016/03/22.pdf>; Вопросы оценки №2 2003 г.

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

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

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

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

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

Таблица 25: Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка<sup>58</sup>

<i>Название фактора</i>	<i>Вес фактора</i>
Местоположение земельного участка	0,34
Расположение относительно красной линии	0,17
Передаваемые имущественные права	0,13
Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
Наличие электроснабжения на участке	0,10
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
Наличие газоснабжения на участке	0,07

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

**-Местоположение.** Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта. Это один из

<sup>58</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.9, стр. 56

основных ценообразующих факторов. Здесь принимается во внимание: район расположения объекта, близость к крупным транспортным магистралям; транспортные потоки, проходящие мимо; транспортная доступность. По наиболее высокой стоимости предлагаются объекты, расположенные на красной линии крупных дорог.

В таблице ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО<sup>59</sup>.

**Классификация типовых территориальных зон в пределах города**

Таблица

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

Рисунок 60

Таблица 53

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

Рисунок 61

<sup>59</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.6, стр. 49; таб.7, стр.54; таб.17, стр.66; таб.53, стр.117

**Классификация типовых территориальных зон в пределах региона**

Таблица 6

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

Рисунок 62

Таблица 17

офисно-торговая застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,27	1,39	1,84	1,92
II	0,75	1,00	1,10	1,30	1,52
III	0,72	0,91	1,00	1,18	1,38
IV	0,61	0,77	0,85	1,00	1,17
V	0,52	0,66	0,72	0,85	1,00

Рисунок 63

**-Масштаб земельного участка.**

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО<sup>60</sup>.

Таблица 122

**Земельные участки под офисно-торговую застройку**

Площадь, га	аналог					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3	
объект оценки <0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38	
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24	
0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14	
1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04	
≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00	

Рисунок 64

**- Передаваемые права.** Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в

<sup>60</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.122, стр.194

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

В таблице ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО<sup>61</sup>.

Таблица 102

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

Рисунок 65

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

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО<sup>62</sup>.

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,15	1,14	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,13	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,18

Рисунок 66

<sup>61</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.102, стр.174

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



**-Расположение относительно красной линии**

На рисунке ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО<sup>63</sup>.

Таблица 7-

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельный участок под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,26	1,31

Рисунок 67

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

*Во всех сегментах недвижимости владельцы предлагают скидки на торг. По данным ЗАО ПЦФКО размер скидки на торг при продаже земельных участков составляет<sup>64</sup>:*

<sup>63</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.74, стр.140

<sup>64</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.194, стр.297; таб.195, стр.298; таб.212, стр.320; таб.213, стр.321

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

Таблица 194

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

Рисунок 68

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 195

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

Рисунок 69

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

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг  
Таблица 213

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложения объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	11,4%	23,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1%	20,7%
3. Земельные участки общесоциального назначения	21,0%	13,1%	28,9%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	10,1%	21,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	8,8%	18,1%
5. Земельные участки под объекты редевелопинга	19,7%	12,6%	26,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	11,2%	22,1%

Рисунок 70

### 10.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА<sup>65</sup>

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

- Диапазон цен на объекты недвижимости - нежилые здания и помещения офисно-торгового назначения, расположенные в Советском районе г. Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет *от 13636 до 41356 руб./кв.м., среднее значение принимает, равное 31469 руб./кв.м. (с учетом стоимости прав на земельный участок, без учета скидки на торг).*
- Земельные участки переходят как на праве аренды (долгосрочная аренда), так и на праве собственности. Значительного расхождения цен по данному фактору не выявлено, также участки имеют различную площадь, застроенную и прилегающую территорию, исходя из анализа цен на улучшения и земельные участки, фактор размера площади участка и уменьшение либо увеличение стоимости, исходя из масштаба земельного участка, не выявлено.
- Диапазон арендных ставок на объекты: нежилые здания/ помещения, сегмент рынка: офисно-торговое назначение, расположенные в Советском районе г. Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет— *от 84 до 380 руб./кв.м. в месяц, среднее значение - 253 руб./кв.м. в месяц.*
- Диапазон цен на земельные участки под коммерческое использование, расположенные в нагорной части г. Нижнего Новгорода, составляет: *от 1471 руб. / кв.м. до 6805 руб. / кв.м., средневзвешенное значение - 3853 руб. / кв.м.*
- Основным ценообразующим фактором рассматриваемого сегмента рынка является местоположение.
- Коммерческая привлекательность местоположения объекта оценки оценивается как средняя.
- С течением времени, при отсутствии покупателей (торги признаны несостоявшимися) объекты недвижимости коммерческого назначения (находящиеся как в пределах Нижнего Новгорода, так и в Нижегородской области) в течение долгого периода времени не продаются.

<sup>65</sup> ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11д

## 11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов) к оценке<sup>66</sup>

**Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов<sup>67</sup>**

Для оценки недвижимости, Оценщик использовал следующие подходы:

### **Сравнительный подход**

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

### Метод сравнения продаж.

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

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

### **Доходный подход**

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

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

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

### **Затратный подход**

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

<sup>66</sup> Федеральный стандарт оценки №3 п.8и: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299)

<sup>67</sup> 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». Описание процесса оценки объекта оценки в части применения методов оценки указана в п.12.1 настоящего отчета об оценке.

## 12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

### 12.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

*Базовая формула затратного подхода:*

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

где:

$C_{он}$  – стоимость объекта недвижимости;

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

$ВЗВ$  – величина затрат на воспроизводство улучшений;

$ВЗЗ$  – величина затрат на замещение улучшений;

$И$  – износ объекта оценки.

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

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

земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

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

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

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

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

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

Методика расчета по ним представляет собой определение стоимости объекта на основе укрупненного показателя стоимости измерителя (м<sup>2</sup> или м<sup>3</sup>) в ценах 1969года.

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

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

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

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

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

$C_{\text{тек}}$  - в данном отчете используются индексы цен, указанные в документе: Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 сентября 2018 г. № КЦ/2018-09ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на сентябрь 2018 года

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

$$ВЗЗ (11.2018) = C1(1969) * So * I(1969 \rightarrow 1984) * I(1984 \rightarrow 11.2018) * 1,18 * C_{\text{застройщика}}$$

где:

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

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

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

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

1,04 – территориальный коэффициент, утвержден государственным комитетом СССР по

делам строительства постановлением от 11 мая 1983 года N 94.

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

**I(1984→11.2018)** - индекс пересчета цен 1984 года в цены 2018 года, указан в документе: Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 сентября 2018 г. № КЦ/2018-09ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на сентябрь 2018 года (<http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71960000/>)

**1,18** – коэффициент, учитывающий НДС.

**C<sub>застройщика</sub>**- прибыль застройщика (предпринимателя).

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

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

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

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

Прибыль предпринимателя может варьироваться в значительных пределах (источником информации служат статьи и пособия, опубликованные в свободном доступе в сети интернет и в печатных изданиях). Например, в одном из примеров расчета прибыли предпринимателя в пособии<sup>68</sup>, она принималась равной 30%. В примерах, помещенных в книге Е.И. Тарасевича<sup>69</sup>, прибыль инвестора равна 15% - 20%. В статье: Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости, опубликованной Л.А.Лейфером прибыль предпринимателя варьируется в диапазоне 10-25%.

Имеется статистическая информация о прибыли предпринимателя в источнике: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозныe характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017г.Стр.89.

<sup>68</sup> Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.

<sup>69</sup> Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		12,2%	24,8%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,5%	12,2%	24,8%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	13,7%	26,2%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	21,5%	14,6%	28,4%

Рисунок 71

На основании вышеизложенной информации прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов имеет значение 18,5%. Для дальнейших расчетов Оценщик принимает прибыль предпринимателя в размере 18,5% (коэффициент 1,185)

### Описание объекта аналога

Таблица 26 Описание аналогичного здания (сооружения) принятого за прототип рассматриваемого объекта недвижимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Описание подобранного объекта аналога	Источник информации
нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100. Адрес (местонахождение) объекта недвижимости: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1	Школьные здания без спортивного и актового залов Кирпичные трехэтажные Группа капитальности I	Сборник УПВС №7, таблица 9В

Таблица 27: Расчет величины затрат на замещение объекта оценки

Объект недвижимости, права на который оцениваются	So, .куб.м	С1 (1969), руб. (Восстановительная стоимость 1 м2 площади пола сарая, в руб)	Поправка к стоимости, коэф.	Поправка на группу капитальности <sup>70</sup>	I(1969 →1984) Отраслевой Территориальный (1,18 x 1,04)	I(1984→11.2018)	Коэффициент учета НДС	Прибыль застройщика	ВЗЗ (11.2018), руб. с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100. Адрес	3233	20,2	1	1	1,23	222,06	1,18	1,185	24942092,10

<sup>70</sup> <http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=000102.htm>; Общая часть к сборникам УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов.



(местонахождение) объекта недвижимости: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1									
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

### Расчет износа имущества

### ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ИЗНОСА ИМУЩЕСТВА

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

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

#### **Теория оценки недвижимости выделяет три основных метода расчета износа:**

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

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

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

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

### Расчет износа методом срока жизни

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

Рассмотрим периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели.

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

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

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

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

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



Рисунок 72

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

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

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

где И – износ, %;

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

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

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

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

где  $I$  – износ, %;

ФЖ – типичный срок физической жизни.

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

$$O = CB \cdot (I : 100),$$

где  $I$  – износ, %;

CB – стоимость воспроизводства (стоимость замещения).

### 3. Метод разбивки

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



Рисунок 73

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

Физический износ имущества определяется следующими методами:

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

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

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

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

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

### **РАСЧЕТ ИЗНОСА**

#### **Физический износ :**

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

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения

физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий». Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Формула для расчета имеет вид:

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

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

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

$i$  – номер элемента.

Таблица 28: Расчет физического износа

Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, % (Сборник УПВС №7, таблица 9а) <sup>71</sup>	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	5	40	2
Стены	18	51	9,18
Перегородки	6	60	3,6
Перекрытия	12	60	7,2
Кровля	4	60	2,4
Полы	13	40	5,2
Проемы оконные	12	60	7,2
дверные			
Лестницы и входы	5	40	2
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	10	60	6
Центральное отопление, водоснабжение, канализация	9	60	5,4
Электроснабжение	3,9	60	2,34
Прочие работы	2,1	40	0,84
<b>Износ</b>	<b>100</b>		<b>53</b>

#### Функциональный износ:

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

#### Внешний износ:

Внешнее (экономическое) старение представляет собой потерю стоимости объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к

<sup>71</sup> Скан находится в приложении к настоящему отчету об оценке.

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

#### **Общий износ:**

Общий износ можно определить по формуле:

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

#### **Определение величины затрат на замещение улучшения с учетом совокупного износа**

Таблица 29 Определение величины затрат на воспроизводство (замещение) улучшения с учетом совокупного износа

<i>Объект недвижимости, права на который оцениваются</i>	<i>ВЗВ (ВЗЗ) (11.2018), руб. с НДС</i>	<i>I<sub>общ</sub>, %</i>	<i>Величина затрат на замещение улучшения с учетом совокупного износа (11.2018) рублей с НДС</i>
нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100. Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1	24942092,1	53	11632991,76

#### **Расчет рыночной стоимости земельного участка**

#### **Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке<sup>72</sup>**

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

В соответствии с п. 11 ФСО №1 от 20.05.2015г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

Согласно ФСО №1 от 20.05.2015 №297, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

На дату оценки на открытом рынке присутствует информация о предложениях и сделках с

<sup>72</sup> Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299), п.8и

объектами, сопоставимыми по своим характеристикам с объектом оценки.

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

### **Обзор методов оценки земельных участков**

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

Как правило, при оценке земельного участка используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

На *доходном подходе* основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

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

### **Анализ применимости методов**

Таблица 30: Выбор и обоснование отказа от применения методов оценки прав на земельный участок

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

дохода		В данном отчете об оценке данный метод не применялся, так как без значительной погрешности в вычислениях не предоставляется возможным произвести расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком и определить величину соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты, в следствии чего данный метод не применим.
Метод остатка	Не применяется	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Исходя из предполагаемого использования земельного участка расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, не предоставляется возможным, т.к. это приведет к высокой погрешности в вычислениях и вызвано это тем, что применяется субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа; как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Исходя из вышесказанного метод остатка к оценке стоимости прав на земельный участок не применялся.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Данный метод не применялся, т. к. Оценщик применил метод капитализации дохода.
<b>Вывод</b>	<b>Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений)</b>	

### ***Сравнительный подход***

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

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

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

### ***Методика оценки***

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

В рамках сравнительного подхода могут быть оценены лишь те объекты, которые свободно

продаются на рынке и являются достаточно ликвидными. Данный подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью.

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

### **Основные этапы применения метода сравнения продаж**

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения незастроенных земельных участков:

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

Единицы сравнения объектов капитального строительства:

- цена за 1 кв. м общей площади;



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

#### Классификация и суть корректировок

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

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

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

#### Расчет и внесение корректировок

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

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

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

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

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

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

#### Последовательность внесения корректировок

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

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная

цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

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

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

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

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

### Процесс оценки

#### ***Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов<sup>73</sup>.***

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

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, анализирует 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».

<sup>73</sup> Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611.

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

В пункте **10.3** настоящего отчета об оценке производился анализ рынка фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Из подобранных аналогов в рамках сравнительного подхода рассматривались объекты №2, №3 и №4. Указанные аналоги, по мнению Оценщика, наиболее сопоставимы по своим характеристикам с объектом недвижимости, права на который оцениваются.

#### **Выбор элементов сравнения**

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

#### **Обоснование выбора единиц сравнения**

За единицу сравнения принимаем стоимость одного квадратного метра земельного участка. Полученные откорректированные данные по стоимости 1 кв.м. земельных участков нескольких аналогичных объектов, используем для суммирования с распределенными весами:

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

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

$B1, B2, \dots, Bn$  — веса.

#### **Внесение корректировок**

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

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

Таблица 31: Описание подобранных объектов — аналогов

<b>Параметр</b>	<b>Ед.изм.</b>	<b>Объект недвижимости, права на который оцениваются</b>	<b>Объект -аналог №1</b>	<b>Объект -аналог №2</b>	<b>Объект -аналог №3</b>
<b>Категория объекта</b>		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Цена предложения</b>	<b>рубли</b>		<b>6500000</b>	<b>1600000</b>	<b>7000000</b>

Цена предложения	рубли/м <sup>2</sup>		4577,46	2666,67	3500,00
<b>Первая группа элементов сравнения</b>					
Состав передаваемых прав на объект		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия предложения			Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Существующие обременения прав на объект			Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены
Дата предложения / продажи		15 ноября 2018г.	сентябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	октябрь 2018г.
<b>Вторая группа элементов сравнения</b>					
Местоположение		Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Юбилейная	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, на пересечении улиц Салганская и Ошарская
Расположение объекта относительно красной линии		На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Описание объекта		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание училища с прилегающей территорией, общая площадь 1838 кв.м.	Земельный участок под коммерческое использование	Земельный участок под коммерческое использование	Земельный участок под коммерческое использование
Категория земельного участка		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение (разрешенное использование)		под здание училища с прилегающей территорией	под коммерческое использование	под гостиницу, автосервис, таунхаусы	под строительство административно-офисное здание с подзем-

					ной парковкой
Подъездные пути, транспортная доступность		дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность хорошая	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная
Подведенные к участку коммуникации (инфраструктура)		Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение	На границе участка
Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	1838	1420	600	2000
Рельеф, форма объекта		Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма
Ссылка на источник информации		Документ предоставлен Заказчиком; копия документа хранится в архиве Оценщика	<a href="https://zem.mirkvartir.ru/206773691/">https://zem.mirkvartir.ru/206773691/</a>	<a href="http://www.gipern.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskiy-rayonid2498723">http://www.gipern.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskiy-rayonid2498723</a>	<a href="http://www.gipern.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskiy-rayonid1357794">http://www.gipern.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskiy-rayonid1357794</a>
Контактная информация		Перечень документов, предоставленных Заказчиком, в пункте: «Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)» настоящего отчета об оценке	8-910-123-12-95	Рудько Наталья Викторовна Чекни 8-920-043-72-72	Николай Ключ 8-910-392-96-41

Таблица 32: Внесение корректировок

Элемент сравнения	Ед.изм.	<u>Объект недвижимости, права на который оцениваются</u>	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Цена предложения	руб.		6500000	1600000	7000000
Общая площадь	м <sup>2</sup>	1838	1420	600	2000
<b>Единица сравнения</b>	руб./м <sup>2</sup> *	м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>

Цена предложения за ед.площади	руб./м2*		4577,46	2666,67	3500
<b>Корректировки</b>	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<b>Передаваемые права</b>		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		4577,46	2666,67	3500
<b>Условия финансирования</b>		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2*		4577,46	2666,67	3500
<b>Условия продажи</b>			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		4577,46	2666,67	3500
<b>Условия предложения</b>			Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	коэф.		0,897	0,897	0,897
Скорректированная цена	руб./м2		4105,99	2392	3139,5
<b>Дата продажи (дата оценки)</b>		15 ноября 2018г.	сентябрь 2018г.	ноябрь 2018г.	октябрь 2018г.
Корректировка	коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		4105,99	2392,00	3139,50
<b>Местоположение</b>		Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Юбилейная	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, на пересечении улиц Салганская и Ошарская
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		4105,99	2392,00	3139,50
<b>Расположение объекта относительно красной линии</b>		На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка	коэф.		0,780	0,780	0,780
Скорректированная цена	руб./м2		3202,67	1865,76	2448,81
<b>Категория земельного участка</b>		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		3202,67	1865,76	2448,81
<b>Назначение( разрешенное использование)</b>		под здание училища с прилегающей территорией	под коммерческое использование	под гостиницу, автосервис, таунхаусы	под строительство административно-офисное здание с подземной парковкой
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		3 202,67	1 865,76	2 448,81
<b>Подъездные пути, транспортная доступность</b>		дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность хорошая	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		3202,67	1865,76	2448,81
<b>Подключение инженерных коммуникаций</b>		Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение	На границе участка
Корректировка	коэф.		1	1,16	1,35
Скорректированная цена	руб./м2		3202,67	2164,28	3305,89
<b>Площадь земельного участка</b>	м <sup>2</sup>	1838	1420	600	2000
Корректировка	коэф.		1	0,9	1
Скорректированная цена	руб./м2		3202,67	1947,85	3305,89
<b>Физические характеристики участка (рельеф, форма)</b>		Ровный многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		3202,67	1947,85	3305,89
Вес аналога*			0,43	0,26	0,32
Скорректированная стоимость	руб./м2		1362,84	497,32	1055,07
Скорректированная стоимость	руб./м2		2915,23		
Площадь участка, права на который	м2		1838		

оцениваются			
<b>Стоимость земельного участка</b>			5358201,11

\* Расчет весовых коэффициентов производился математическим способом.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле<sup>74</sup>:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 33: Расчет весового коэффициента

Параметр	аналог 1	аналог 2	аналог 3	сумма
количество корректировок	2	4	3	9
вес аналога (K)	0,43	0,26	0,32	1

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

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

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

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

n- номер аналога.

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

$$C = C_{т.кв.м.} * S, \text{ где:}$$

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

C<sub>т.кв.м.</sub>-скорректированная стоимость 1 кв.м земельного участка, права на который оцениваются.

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

Таблица 34: Расчет рыночной стоимости

Показатель	Значение показателя	C рыночная стоимость, рублей
Ст	2915,23	5358201,11
S	1838	

### Обоснование внесенных корректировок (первая группа элементов сравнения)

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

**Корректировка на условия финансирования.** Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и нетипичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. П.

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях финансирования, Оценщик исходит из допущения, что в данном случае условия финансирования по вы-

<sup>74</sup> Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе, Слепцов С.В.



бренным аналогам являются типичными для данного сегмента рынка. Корректировка 0%.

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

Корректировка на условия предложения (Корректировка на торг)

Данная корректировка применяется, т.к. информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Оценщик для расчетов принимает корректировку на торг для объекта-аналога размере 10,3%<sup>75</sup> (коэффициент 0,897).

Корректировка на существующие обременения прав

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

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

Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)

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.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. При анализе местоположения объекта оценки рассматривается характер окружающего типа землепользования, транспортная доступность, социальная инфраструктура. Как упоминается в Справочнике Оценщика недвижимости-2017 под редакцией Лейфера Л.А. (Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации), «формирование коллективных экспертных оценок территориальных коэффициентов, характеризующих зависимость цен предложений/арендных ставок недвижимости от статуса населенного пункта, основано на «планетарной модели» ценообразования земель и соответственно недвижимости.

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

Таблица 35: Классификация типовых территориальных зон внутри города<sup>76</sup>

<b>Типовые зоны внутри города</b>	<b>Код</b>
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	<b>I</b>
Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес-центров и крупных торговых центров)	<b>II</b>
Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокэтажными зданиями)	<b>III</b>
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей))	<b>IV</b>
Окраины городов, промзоны (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	<b>V</b>
Районы крупных автомагистралей города (районы расположенные вдоль автомобильных	<b>VI</b>

<sup>75</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.194, стр.297

<sup>76</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.7, стр.54

магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города)	
---	--

Таблица 36: Отношения цен объектов недвижимости внутри города, заданные в матричном виде (среднее значение)<sup>77</sup>

цены		Код типовой зоны объекта аналога внутри города под офисно - торговую застройку					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1,00	1,16	1,27	1,35	1,59	1,35
	II	0,86	1,00	1,09	1,16	1,37	1,16
	III	0,79	0,92	1,00	1,07	1,25	1,07
	IV	0,74	0,86	0,94	1,00	1,17	1
	V	0,63	0,73	0,8	0,85	1,00	0,85
	VI	0,74	0,86	0,94	1	1,17	1

Таблица 37: Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Юбилейная	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, на пересечении улиц Салганская и Ошарская
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах города (в соответствии с таблицей: Зонирование территорий населенных пунктов)	IV	VI	IV	IV
Корректировка в зависимости от типовой зоны, коэф.		1	1	1

Оценщик относит местоположение объектов-аналогов №2 и №3 к IV типовой зоне, так как указанные аналоги расположены на улицах, застроенных среднеэтажными зданиями.

Местоположение объекта-аналога №1 Оценщик относит к VI типовой зоне, так как улица Ларина является автомобильной магистралью, соединяющей центры административных районов.

<sup>77</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб53, стр.117

Расположение объекта относительно красной линии

Таблица 38: Расчет корректировки на расположение относительно автомагистралей

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3
	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Юбилейная	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, на пересечении улиц Салганская и Ошарская
Расположение объекта относительно автомагистралей	внутри квартала	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка на расположение относительно автомагистралей, коэф. <sup>78</sup>		0,78	0,78	0,78

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 применяется ко всем объектам-аналогам и составляет:  $1/1,29^{79} = 0,78$

Корректировка на назначение (разрешенное использование)

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

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

Корректировка на подъездные пути, транспортная доступность

Корректировка не применяется, так как все объекты-аналоги, как и рассматриваемый земельный участок, имеют удовлетворительную транспортную доступность, имеется второстепенная автодорога. Также имеется дорога с твердым покрытием и удобные подъездные пути.

<sup>78</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.70, стр.135

<sup>79</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.74, стр.140.

Подключение инженерных коммуникаций

Коммуникации, подведенные на рассматриваемый участок: Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.

Корректировка на наличие коммуникаций<sup>80</sup>

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,13	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,18

Рисунок 74

Корректировка на наличие коммуникаций применялась к объектам-аналогам №2 и №3 и рассчитывалась путем умножения коэффициентов корректировки, указанных в таблице выше.

Объект-аналог №2 обеспечен электроснабжением. Корректировка составит 1,16.

Объект-аналог №3 не обеспечен коммуникациями. Расчет корректировки:  $1,16 * 1,16 = 1,35$ .

Объект-аналог №1 имеет все необходимые коммуникации, как и земельный участок, права на который оцениваются. Корректировка не применяется.

Корректировка на масштаб (площадь)

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

Таблица 39: Корректировка на площадь (фактор масштаба)<sup>81</sup>

Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3
Объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	<b>0,90</b>	<b>1,00</b>	<b>1,09</b>	<b>1,20</b>	<b>1,24</b>
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	>3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Таблица 40: Расчет корректировки на площадь

<sup>80</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.137, стр.221

<sup>81</sup> Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие итерриториальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации, таб.122, стр.194

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются, га	Площадь объекта-аналога №1, га	Площадь объекта-аналога №2, га	Площадь объекта-аналога №3, га
Площадь объекта	0,18	0,14	0,06	0,20
Корректировка на масштаб		1	0,90	1

#### Физические характеристики участка (рельеф, форма)

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

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

Таблица 41: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С (сравнительный подход), руб.
земельный участок с кадастровым номером: 52:18:0070050:20, площадь земельного участка: 1838 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под здание училища с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1	5358201,11

#### Стоимость оцениваемых прав на недвижимость, полученная затратным подходом

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

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

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

Таблица 42: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках затратного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С улучшения (руб)	Справ зу (руб)	С (затратный подход) (руб) с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100. Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1	11632991,76	5358201,11	16991192,87

## 12.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

### Методика оценки

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

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

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

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

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

### Основные этапы применения метода сравнения продаж

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

**3-й этап.** На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по

каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

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

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения незастроенных земельных участков:

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

Единицы сравнения объектов капитального строительства:

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

#### Классификация и суть корректировок

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

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

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

#### Расчет и внесение корректировок

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

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

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

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

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная

информация о процентных различиях.

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

#### Последовательность внесения корректировок

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

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

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

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

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

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

#### Процесс оценки

##### **1 этап**

**Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов<sup>82</sup>.**

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт)

<sup>82</sup> Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)



аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

Из выборке проведенной в анализе рынка в качестве объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного к оценке, в рамках сравнительного подхода использовались объекты-аналоги №1, №2 и №3 (см.п.10.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен), подобранные объекты-аналоги Оценщик считает наиболее сопоставимыми по своим характеристикам с рассматриваемым объектом недвижимости.

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

## **2 этап**

### Выбор элементов сравнения

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

## **3 этап**

### Обоснование выбора единиц сравнения

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

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

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

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

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

$B_1, B_2, \dots, B_n$  — веса.

***Внесение корректировок***

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

Таблица 43: Описание подобранных объектов — аналогов для объекта оценки

<b>параметр</b>	<b>объект -аналог 1</b>	<b>объект -аналог 2</b>	<b>объект -аналог 3</b>
<i>местоположение объекта-аналога</i>	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Гужева	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Надежды Суловой	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Оранжерейный проезд, 10 <sup>83</sup>
<i>Расположение объекта-аналога относительно красной линии</i>	Красная линия	Красная линия	Внутри квартала
<b>Цена предложения (рубли)</b>	<b>15000000</b>	<b>16000000</b>	<b>22000000</b>
<i>размер (площадь) объекта аналога, м2</i>	437	427	720
<i>условия финансирования</i>	типичные	типичные	типичные
<i>условия продажи</i>	рыночные	рыночные	рыночные
<i>состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)</i>	право собственности	право собственности	право собственности
<i>текущее назначение</i>	офисное гостиница, отель услуги учебный центр	офисное	офисное
<i>состояние объекта (нежилого здания)</i>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>состояние объекта (вид внутренней отделки/ состояние отделки)</i>	среднее	среднее	среднее
<i>описание объекта аналога</i>	Нежилое отдельно стоящее здание; этажность: 4, материал стен: кирпич	Нежилое отдельно стоящее здание, этажность: 2	Отдельно стоящее здание, состоящее из офисной части 622 м2 и хозяйственного пристроя 98.5 м2. Территория огорожена, своя парковка
<i>Информация по земельному участку</i>	Земельный участок 200 кв.м. в собственности	Земельный участок 1000 кв.м. в собственности	Земельный участок 400 кв.м. в собственности

<sup>83</sup> На фотографии, размещенной в объявлении о продаже объекта-аналога №3, можно увидеть точный адрес объекта-аналога. Принт-скрин фотографии приведен в приложении к настоящему отчету об оценке.

<i>подведенные коммуникации</i>	Электроснабжение / отопление / водоснабжение / канализация	Электроснабжение / отопление / водоснабжение / канализация	Электроснабжение / отопление / водоснабжение / канализация
<i>состояние рынка(цена/оферта)</i>	оферта	оферта	оферта
<i>условия рынка (дата оферты /дата продажи)</i>	Ноябрь 2018г.	Ноябрь 2018г.	Ноябрь 2018г.
<i>источник информации</i>	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-guzhevaya-id1281121">http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-guzhevaya-id1281121</a>	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-nadezhdy-suslovoy-id2226478">http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-nadezhdy-suslovoy-id2226478</a>	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-1-ya-oranzhereynaya-id2505737">http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-1-ya-oranzhereynaya-id2505737</a>
<i>контактная информация</i>	Виктор Приволжье 8-920-253-86-70	Горячева Любовь Валерьевна Монолит Истейт. 8-920-253-72-04	Успенская Наталья Алексеевна Монолит Истейт. 8-831-413-40-91
<i>НДС</i>	Включен	Включен	Включен

Таблица 44: Внесение корректировок для объекта оценки: нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100

<b>корректировки</b>	<b>объект -аналог 1</b>	<b>объект -аналог 2</b>	<b>объект -аналог 3</b>
<i>Величина оферты (рубли)</i>	15000000	16000000	22000000
<i>Величина оферты (рубли/м2)</i>	34324,94	37470,73	30555,56
<i>Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг), коэф.</i>	0,900	0,900	0,900
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	30892,45	33723,65	27500,00
<i>Корректировка на условия финансирования, коэф.</i>	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	30892,45	33723,65	27500
<i>Корректировка на условия продажи, коэф.</i>	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	30892,45	33723,65	27500
<i>Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение), коэф.</i>	1	1	1

<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	30892,45	33723,65	27500
<i>Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи), коэф.</i>	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	30892,45	33723,65	27500
<i>Корректировка на местоположение, коэф.</i>	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	30892,45	33723,65	27500
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии , коэф.</i>	0,8	0,8	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	24713,96	26978,92	27500
<i>Корректировка на состояние здания, коэф.</i>	0,71	0,71	0,71
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	17546,91	19155,04	19525
<i>Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки, коэф.</i>	0,85	0,85	0,85
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	14914,87	16281,78	16596,25
<i>Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций, коэф.</i>	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	14914,87	16281,78	16596,25
<i>Корректировка на масштаб (площадь), коэф.</i>	0,9	0,9	0,96
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	13423,39	14653,6	15932,4
<i>Корректировка на функциональное назначение помещения/здания, коэф.</i>	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	13423,39	14653,6	15932,4
<i>Корректировка на тип объекта</i>	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	13423,39	14653,6	15932,4
<i>Корректировка на НДС, коэф.</i>	1	1	1
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>	13423,39	14653,6	15932,4
<i>Вес аналога</i>	0,31	0,31	0,38
<i>Вклад аналога (рубли/м2)</i>	4194,81	4579,25	5974,65
<i>Откорректированная величина (рубли/м2)</i>		14748,71	

Площадь оцениваемого объекта (м2)	930,7
Величина рыночной стоимости объекта, полученная методом рыночного сравнения (рубли)**	13726623,41

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

Расчет весовых коэффициентов производился математическим способом.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле<sup>84</sup>:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Таблица 45: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	сумма
количество корректировок	5	5	4	14

<sup>84</sup> Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

вес аналога (K)	0,31	0,31	0,38	1
-----------------	------	------	------	---

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

$$C = C_{т.кв.м.} * S, \text{ где:}$$

C - величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.

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

S - площадь объекта оценки, кв.м.

Таблица 46

Показатель	Значение показателя	$C = C_{т.кв.м.} * S$ , руб.
С <sub>т</sub>	14748,71	13726623,41
S	930,7	

### Обоснование внесенных корректировок

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

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Оценщик для расчетов принимает корректировку на торг в размере 10% или «0,90»<sup>85</sup>.

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

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях финансирования, Оценщик исходит из допущения, что в данном случае условия финансирования по выбранным аналогам являются типичными для данного сегмента рынка. Корректировка не применялась, коэф.1.

#### **Корректировка на условия продажи**

Поправки на условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца, условия продажи существенно влияют на цены сделки. В цены аналогов корректировка по данному фактору не вводилась, поскольку не выявлено наличие нерыночных отношений между продавцом и покупателем коэф. 1.

#### **Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)**

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

#### **Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)**

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

#### **Корректировка на местоположение**

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

#### **Корректировка на выход на красную линию**

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

*Таблица 47 Расчет корректировки на красную линию*

<i>параметр</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>объект -аналог 1</i>	<i>объект -аналог 2</i>	<i>объект -аналог 3</i>
<i>расположение на красной линии</i>	внутри квартала	Красная линия	Красная линия	Внутри квартала

<sup>85</sup> Источник информации: Скидка на торг. Активный рынок. Цены предложений, таб. 169, стр.273. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.



корректировка на красную линию <sup>86</sup>		0,8	0,8	1
--	--	-----	-----	---

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

### **Корректировка на состояние объекта (физическое состояние здания)**

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

При характеристике физического состояния объектов-аналогов Оценщик руководствовался информацией, приведенной в объявлениях о продаже зданий.

Как правило, если здание находится в отличном или в неудовлетворительном состоянии, то в объявлениях о продаже обязательно указывается информация о физическом состоянии объекта, так как в объявлении принято указывать самые важные характеристики объекта (в том числе: потребуются ли делать дополнительный ремонт), то в случае, если продавец не отражает информацию о необходимости дополнительных затрат на ремонт, Оценщик делает допущение, что необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует, объекты-аналоги находятся в исправном состоянии, физическое состояние зданий является типичным для данного сегмента рынка. Оценщик допускает, что состояние объектов-аналогов удовлетворительное.

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

Таблица 48: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа<sup>87</sup>

Состояние	Физический износ, %	Физический износ, среднее значение (в долях единицы)
Хорошее	0-10	0,050
Вполне удовлетворительное	11-20	0,150
Удовлетворительное	21-30	0,250
Не вполне удовлетворительное	31-40	0,350
Неудовлетворительное	41-60	0,500
Ветхое	61-75	0,675
Непригодное (аварийное)	75 и выше	0,875

### **Матрица коэффициентов корректировки на физическое состояние здания<sup>88</sup>**

<sup>86</sup> Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г., таблица 81, стр.158

<sup>87</sup> Источник информации: [www.proocenka.ru/documents](http://www.proocenka.ru/documents) (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

<sup>88</sup> Источник информации: Корректировка на физическое состояние объекта. Цены предложений, таб. 139, стр.231 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.

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

Рисунок 75 Матрица коэффициентов

Таблица 49: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние здания)

Параметр	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние объекта	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние здания), коэф.		0,71	0,71	0,71

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

Корректировка применяется к объектам-аналогам на основании матрицы коэффициентов<sup>89</sup>.

Таблица 50

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 51: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)<sup>90</sup>

Параметр	объект недвижимости, права на который оцениваются	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3
Состояние объекта	требуется косметического	среднее	среднее	среднее

<sup>89</sup> Источник информации: Корректировка на состояние отделки. Цены предложений, таб. 147, стр.240 Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

<sup>90</sup> На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога

	ремонта			
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)		0,85	0,85	0,85

Физическое состояние внутренних помещений объектов-аналогов было определено Оценщиком по результатам интервьюирования контактных лиц, указанных в объявлениях.

#### **Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций**

Объекты-аналоги имеют все необходимые коммуникации, как и объект недвижимости, права на который оцениваются. Корректировка не применялась.

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

Таблица 52: Корректировка на площадь (фактор масштаба)<sup>91</sup>

Площадь, кв.м.		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<b>объект оценки</b>	<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
	<b>750-1000</b>	<b>0,76</b>	<b>0,82</b>	<b>0,90</b>	<b>0,96</b>	<b>1</b>	<b>1,05</b>	<b>1,09</b>	<b>1,11</b>
	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 53: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв.м	Площадь объекта-аналога №1, кв.м	Площадь объекта-аналога №2, кв.м.	Площадь объекта-аналога №3, кв.м
Площадь объекта, кв.м.	930,7	437	427	720
Корректировка на масштаб, коэф.		0,90	0,90	0,96

#### **Корректировка на функциональное назначение помещения/здания**

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

#### **Корректировка на тип объекта**

Объекты-аналоги являются отдельно стоящими нежилыми зданиями, как и объект недвижимости, права на который оцениваются. Применение корректировки не требуется.

<sup>91</sup> Источник информации: Корректировка на площадь. Цены предложений, таб. 103, стр.184. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

**Корректировка на НДС**

Корректировка не применяется.

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

Таблица 54: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С(сравнительный подход), руб. с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100. Адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1	13726623,41

**12.3 Доходный подход****Методика оценки**

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

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

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

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

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

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

где:

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

FV<sub>n</sub> - 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<sub>t</sub> – 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:

$$PV=DI / R$$

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

Определение арендной ставки проводилось на основе сбора и анализа информации по стоимостным показателям арендных ставок сопоставимых объектов недвижимости.

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

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

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

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

Аст - средняя ставка аренды Объекта оценки;

S - площадь Объекта оценки.

#### Расчет арендной ставки производился сравнительным подходом, методом сравнения продаж

**Методика применения метода сравнения продаж, а также основные этапы применения метода сравнения продаж приведены в п. 12.2 сравнительный подход.**

#### Подбор объектов аналогов

**Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов<sup>92</sup>.**

Для определения рыночной стоимости нежилых зданий был произведен анализ предложений по аренде подобных объектов недвижимости из открытых источников. Для проведения оценки стоимости объекта оценки был осуществлен отбор объектов-аналогов. Оценщиком было отобрано 3 объекта-аналога: №1, №2 и №3 (см.п.10.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных

<sup>92</sup> Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г. №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

вариантах его использования, с указанием интервала значений цен).

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

#### **Обоснование выбора единиц сравнения**

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

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

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

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

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

B1, B2, ..., Bn — веса.

#### **Внесение корректировок**

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

Таблица 55: Описание подобранных объектов-аналогов для объектов оценки

<b>параметр</b>	<b>объект -аналог 1</b>	<b>объект -аналог 2</b>	<b>объект -аналог 3</b>
<i>местоположение объекта аналога</i>	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Нартова, д. 6 кб	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. ул. Рыбинская, 47 <sup>93</sup>	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, просп. Гагарина, д. 23б
<i>Расположение относительно красной линии</i>	Красная линия	Внутри квартала	Внутри квартала
<i>размер (площадь) объекта аналога, м<sup>2</sup></i>	261,3	1200	769,2
<i>размер арендной платы, (руб*месяц)</i>	78390	180000	270000
<i>размер арендной платы, (руб/м<sup>2</sup>*месяц)</i>	300	150	351,01
<i>условия финансирования</i>	типичные	типичные	типичные
<i>условия продажи</i>	рыночные	рыночные	рыночные

<sup>93</sup> Объект-аналог №2 был найден на Гугл-карте. Ссылка: <https://www.google.ru/maps/@56.3040425,44.0330293,3a,75y,172.9h,92.86t/data=!3m6!1e1!3m4!1sOINuwX6XmpTLLgGSTWKbww!2e0!7i13312!8i6656>. Принт-скрин в приложении к настоящему отчету



состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)	право аренды	право аренды	право аренды
текущее назначение	офисное	офисное производственное складское услуги	офисное гостиница, отель услуги учебный центр другое
состояние объекта здания	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
состояние объекта (вид внутренней отделки/ состояние отделки)	среднее	без отделки	среднее
описание объекта недвижимости	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже здания	Нежилое отдельно стоящее здание, этажность: 3 (2+цоколь), материал стен: кирпич	Нежилое отдельно стоящее здание, этажность: 2, материал стен: кирпич
подведенные коммуникации	Электроснабжение /отопление / водоснабжение / канализация	Электроснабжение /отопление / водоснабжение / канализация	Электроснабжение /отопление / водоснабжение / канализация
состояние рынка(цена/оферта)	оферта	оферта	оферта
условия рынка (дата оферты /дата продажи)	ноябрь 2018г.	октябрь 2018г.	ноябрь 2018г.
источник информации	<a href="http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-nartova-d-6-k6-id2484810">http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-nartova-d-6-k6-id2484810</a>	<a href="http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/ul-rybinskaya-id2496290">http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/ul-rybinskaya-id2496290</a>	<a href="http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/prosp-gagarina-id2437831">http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/prosp-gagarina-id2437831</a>
контактная информация	Екатерина 8-920-064-08-25 8-953-415-05-80	Виктор 8-908-157-57-59	Вадим Владимирович Триумф-недвижимость 8-953-415-21-82
коммунальные платежи	Включены в арендную плату	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату
НДС	Включен	Включен	Включен

Таблица 56: Внесение корректировок для объекта оценки: нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100

корректировки	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3
Величина оферты (руб/м2*месяц)	300	150	351,01
Корректировка на условия финансирования, коэф.	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	300	150	351,01
Корректировка на условия продажи, коэф.	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	300	150	351,01
Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение), коэф.	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	300	150	351,01

Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи), коэф.	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	300	150	351,01
Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг), коэф.	0,916	0,916	0,916
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	274,8	137,4	321,53
Корректировка на местоположение, коэф.	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	274,8	137,4	321,53
Корректировка на расположение относительно красной линии	0,8	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	219,84	137,4	321,53
Корректировка на состояние здания, коэф.	0,72	0,60	0,72
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	158,28	82,44	231,5
Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки, коэф.	0,85	1,1	0,85
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	134,54	90,68	196,78
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций, коэф.	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	134,54	90,68	196,78
Корректировка на масштаб, коэф.	0,9	1,05	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	121,09	95,22	196,78
Корректировка на функциональное назначение помещения, коэф.	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	121,09	95,22	196,78
Корректировка на тип объекта	1,09	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	131,99	95,22	196,78
Корректировка на коммунальные платежи, коэф.	1,2	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	158,38	95,22	196,78
Корректировка на НДС, коэф.	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	158,38	95,22	196,78
Вес аналога	0,22	0,35	0,43
Вклад аналога (руб/м2*месяц)	34,43	33,12	85,55
Откорректированная величина (руб/м2*месяц) с НДС*		153,11	
Рыночная арендная ставка объекта недвижимости, права на который оцениваются (руб/м2*месяц) с НДС		153	

\* - 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 формуле<sup>94</sup>:

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

Где,

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

$K$  – 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 57: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	сумма
количество корректировок	7	4	3	14
вес аналога (K)	0,22	0,35	0,43	1

### Обоснование внесенных корректировок

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

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

### Корректировка на условия продажи

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

### Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)

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

### Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)

Величина корректировки на дату продажи была принята равной 1 по всем объектам, т.к. за период времени между датой оферты (датой сделки) и датой проведения оценки не было серьезных изменений конъюнктуры рынка рассматриваемых объектов. Объекты аналоги выставлены на продажу в **октябре-ноябре 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»<sup>95</sup>.

### Корректировка на местоположение

<sup>95</sup> Источник информации: Скидка на торг. Активный рынок. Арендные ставки предложений, таб. 169, стр.273. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

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

### **Корректировка на расположение относительно «красной линии»**

Таблица 58: Расчет корректировки на красную линию<sup>96</sup>

Параметр	объект недвижимости, права на который оцениваются	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3
Расположение объекта относительно красной линии	внутри квартала	Красная линия	Внутри квартала	Внутри квартала
Корректировка на красную линию		0,8	1	1

Расположение объектов-аналогов относительно красной линии было определено Оценщиком на основании информации, имеющейся в тексте объявлений об аренде - по точным адресам объектов-аналогов.

### **Корректировка на состояние объекта (физическое состояние здания)**

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

При характеристике физического состояния объектов-аналогов Оценщик руководствовался информацией, приведенной в объявлениях об аренде зданий.

Как правило, если здание находится в отличном или в неудовлетворительном состоянии, то в объявлениях обязательно указывается информация о физическом состоянии объекта, так как в объявлении принято указывать самые важные характеристики объекта (в том числе: потребуются ли делать дополнительный ремонт). В случае, если продавец не отражает информацию о необходимости дополнительных затрат на ремонт, Оценщик делает допущение, что необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует, объекты-аналоги находятся в исправном состоянии, физическое состояние зданий является типичным для данного сегмента рынка. Оценщик допускает, что состояние объектов-аналогов удовлетворительное.

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

Таблица 59: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа<sup>97</sup>

Состояние	Физический износ, %	Физический износ, среднее значение (в долях единицы)
Хорошее	0-10	0,050
Вполне удовлетворительное	11-20	0,150
Удовлетворительное	21-30	0,250
Не вполне удовлетворительное	31-40	0,350
Неудовлетворительное	41-60	0,500

<sup>96</sup> Источник информации: Корректировка на красную линию. Арендные ставки 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.

<sup>97</sup> Источник информации: [www.proocenka.ru/documents](http://www.proocenka.ru/documents) (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

Ветхое	61-75	0,675
Непригодное (аварийное)	75 и выше	0,875

Матрица коэффициентов корректировки на физическое состояние здания<sup>98</sup>

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,21	1,87
	удовл.	0,83	1	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1

Рисунок 76 Матрица коэффициентов

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

Параметр	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние объекта	неудовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние здания), коэф.		0,72	0,60	0,72

### Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка применяется к объектам-аналогам на основании матрицы коэффициентов<sup>99</sup>.

Таблица 61

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		Без отделки	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект оценки	Без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	Требуется косметического ремонта	1,1	1	0,85	0,7
	Среднее состояние	1,3	1,18	1	0,82
	Отделка «люкс»	1,59	1,43	1,22	1

Таблица 62: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)<sup>100</sup>

Параметр	Объект недвижимости, права на	объект-аналог №1	объект-аналог №2	объект-аналог №3

<sup>98</sup> Источник информации: Корректировка на физическое состояние объекта. Арендные ставки предложений, таб. 140, стр.231 Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

<sup>99</sup> 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.

<sup>100</sup> На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога

	который оцениваются			
Состояние объекта оценки	неудовлетворительное			
Состояние объекта-аналога		Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)		0,85	1,1	0,85

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**

Объекты-аналоги имеют все необходимые коммуникации, как и объект недвижимости, права на который оцениваются. Применение корректировки не требуется.

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

Таблица 63: Корректировка на площадь (фактор масштаба)<sup>101</sup>

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

Таблица 64: 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	930,7	261,3	1200	769,2
Корректировка на масштаб		0,90	1,05	1

**Корректировка на функциональное назначение помещения/здания**

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

<sup>101</sup> 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.

площадей).

**Поправка на тип объекта**

Объект-аналог №1 представляет собой нежилое помещение, корректировка на тип объекта составит  $1/0,92^{102} = 1,09$

**Поправка на состав арендной ставки**

Корректировка применяется к объекту-аналогу №1 и составляет  $1,2^{103}$ .

**Корректировка на НДС**

Корректировка не применяется.

**Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду**

Таблица 65: Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Площадь объекта недвижимости, кв.м.	Средняя арендная ставка по аренде помещения (рублей/м <sup>2</sup> *месяц)	ПВД <sub>аренда</sub> (рублей в год)*
нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100. Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1	930,7	153	1708765,2

\*- ПВД<sub>аренда</sub> = Площадь помещения, которое можно сдать в аренду (м<sup>2</sup>) \* Средняя арендная ставка по аренде помещения (рублей/м<sup>2</sup>\*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  $17,8\%^{104}$ .

**Определение величины недозагрузки**

Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют  $11,1\%^{105}$

<sup>102</sup> Источник информации: Корректировка на тип объекта. Арендная ставка, таб. 109, стр.194. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

<sup>103</sup> Источник информации: Корректировка на состав арендной ставки, таб. 165, стр.265. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017г.

<sup>104</sup> 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.

<sup>105</sup> 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.

**Определение чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта недвижимости**

Таблица 66

<b>Объект недвижимости, права на который оцениваются</b>	<b>ПВД<sub>аренда</sub> (рублей в год)*</b>	<b>ОР, %</b>	<b>Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы, %</b>	<b>ЧОД<sub>аренда</sub>, рублей в год ЧОД<sub>аренда</sub>=ПВД<sub>аренда</sub>- (ПВД<sub>аренда</sub> рублей в год) * ОР,%) - (ПВД<sub>аренда</sub> рублей в год*Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы, %))</b>
нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100. Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1	1708765,2	17,8	11,1	1214932,06

**Определение коэффициента капитализации для чистого операционного дохода**<sup>106</sup>

Как уже упоминалось, в данном отчете применялся **метод прямой капитализации** (определение стоимости объекта недвижимости путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации).

**Коэффициент капитализации** – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта недвижимости к текущему моменту при условии, 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 продаже<sup>107</sup>.

Согласно статье Л. А. Лейфера «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)» (Регистр оценки, №1, 2010), прямой метод определения может использоваться в том случае, когда для интересующего класса объектов оценки можно подобрать достаточное количество объектов, по которым имеются одновременно данные предложений по их продаже и сдаче их же в аренду. Такие данные обычно можно найти по объектам недвижимости, относящимся к развитому сегменту рынка, например, офисные или торговые помещения в крупных городах, где рынок продаж и рынок аренды достаточно развит.

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

$$PV = D_1 / R$$

где:

*PV* - рыночная стоимость объекта недвижимости;

<sup>106</sup> Источник информации: Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 76 с.

<sup>107</sup> Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=514>



$D_1$  - 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 дохода<sup>108</sup>

$$VE = B * A$$

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

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

где:

$A$  - годовая арендная ставка без НДС;

$\delta$  - 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 периода<sup>109</sup>:

В результате мы получаем следующую формулу:

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

Таким образом, необходимо рассчитать

1) соотношение  $A/V$ ;

2) коэффициент загрузки;

<sup>108</sup> Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

<sup>109</sup> Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

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 среднеарифметическое значение.

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

$A$  - годовая ставка арендной платы;

$V$  - цена предложения

Таблица 67: 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) <sup>110</sup>	скидка на торг, коэф. <sup>111</sup>	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 кВт. Полностью сдано в аренду. арендаторы – «Южный двор», Аптека. На сегодня ставка 210000 рублей в месяц + оплата всех коммунальных.	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-geroya-ryabceva-id2304431">http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-geroya-ryabceva-id2304431</a>	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.	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-piskunova-id2092321">http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-piskunova-id2092321</a>	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	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/prosp-gagarina-d-178-id2338665">http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/prosp-gagarina-d-178-id2338665</a>	90	3600000	0,916	14,09
				26000000	0,900	

<sup>110</sup> Арендная ставка, руб. в год рассчитывалась математическим методом  $A = A_p \text{ в месяц} * 12$ , где 12-месяцев в году.

<sup>111</sup> 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>	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-kominternat-id844660">http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-kominternat-id844660</a>	87,1	264000	0,916	11,2
				2400000	0,900	
<b>Максимальное значение</b>						<b>14,92</b>
<b>Минимальное значение</b>						<b>9,39</b>
<b>Среднее значение</b>						<b>12,4</b>

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

Коэффициент **B** отражает операционные расходы, необходимые для нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства ДВД. Операционные расходы составляют 17,8% <sup>112</sup>.

Коэффициент **б** - коэффициент загрузки, который определяется из анализа рынка аренды. Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 11,1% <sup>113</sup>. При этом процент загрузки **б** будет составлять 88,9%.

Определение процента текущей отдачи

Таблица 68: расчет текущей отдачи

сегмент		A/V (среднее значение), %	б, %	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 69: 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 для расчетов значение 9,5 %.

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

Таблица 70: расчет коэффициента капитализации

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

Капитализация чистого операционного дохода

<sup>112</sup> 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.

<sup>113</sup> 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.

Таблица 71

<b>Объект недвижимости, права на который оцениваются</b>	<b>ЧОД, руб. в. год</b>	<b>R улучшения</b>	<b>C<sub>(доходный подход)</sub> = ЧОД/R<sub>улучшения</sub>, руб.</b>
нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100. Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1	1214932,06	9,16	13265666,23

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

Таблица 72: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках доходного подхода

<b>Объект недвижимости, права на который оцениваются</b>	<b>C (доходный подход), руб. с НДС</b>
нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100. Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1	13265666,23

### 13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости

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

Таблица 73: Результаты оценки

<b>Объект недвижимости, права на который оцениваются</b>	<b>Затратный подход, руб. с НДС</b>	<b>Сравнительный подход, руб. с НДС</b>	<b>Доходный подход, руб. с НДС</b>
нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100. Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1	16991192,87	13726623,41	13265666,23

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

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

Метод анализа иерархий (МАИ):

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Рисунок 77

А – способность учитывать цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки;

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

В - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

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

Оценщиком, в процессе исследования вопросов согласования результатов оценки, была построена матрица сравнения критериев и получены следующие результаты (см. таблицу: сравнительный анализ и результаты оценки критериев согласования).

Таблица 74: Сравнительный анализ и результаты оценки критериев согласования

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

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

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

Таблица 75: Оценка подходов по критерию А (способность учитывать цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки).

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



Таблица 76: Оценка подходов по критерию Б (тип, качество, обширность исходных данных, по которым проводится анализ)

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

Таблица 77: Оценка подходов по критерию В (способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания)

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

Таблица 78: Оценка подходов по критерию Г ( способность учитывать особенности объекта, влияющие на его стоимость)

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

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

Таблица 79: Весовые коэффициенты для согласования подходов оценки

Подходы оценки	Весовые коэффициенты по критериям и приоритета				Итоговое значение весов для каждого подхода (с учетом округления)
	А	Б	В	Г	
Критерии					
Веса критериев	0,330	0,330	0,140	0,200	1,0000
Затратный подход	0,09	0,09	0,09	0,09	0,1
Сравнительный подход	0,816	0,816	0,816	0,816	0,8
Доходный подход	0,09	0,09	0,09	0,09	0,1

**Рыночная стоимость определяется по следующей формуле:**

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

Таблица 80: Определение рыночной стоимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Затратный подход, руб. с НДС	Вес подхода	Сравнительный подход, руб. с НДС	Вес подхода	Доходный подход, руб. с НДС	Вес подхода	Итоговая стоимость, руб. с НДС	Итоговая стоимость, руб. с НДС (округленно, шаг на сегменте 1000 руб.)
нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100. Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, дом 1	16991192,87	0,1	13726623,41	0,8	13265666,23	0,1	14006984,64	<b>14010000</b>

**14 Итоговая величина стоимости объекта оценки**

**Рыночная стоимость права собственности на объект оценки по состоянию на 15 ноября 2018 г. составляет:**

Таблица 81 Итоговая величина стоимости объекта оценки

<b>Рыночная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:18:0070050:20, площадь земельного участка: 1838 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под здание училища с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1</b>	<b>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., с НДС</b>	<b>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., без НДС 18%</b>	<b>В том числе рыночная стоимость объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером: 52:18:0070050:20, площадь земельного участка: 1838 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под здание училища с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1, руб. (округленно)</b>
<b>14010000,00</b>	<b>8652000,00</b>	<b>7332203,39</b>	<b>5358000,00</b>

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 82 Итоговая величина стоимости объекта оценки

<b>Рыночная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь: 930,7 кв.м., этажность: 3/0; кадастровый номер: 52:18:0070607:100, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:18:0070050:20, площадь земельного участка: 1838 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под здание училища с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1</b>	<b>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., с НДС</b>	<b>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., без НДС 20%</b>	<b>В том числе рыночная стоимость объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером: 52:18:0070050:20, площадь земельного участка: 1838 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под здание училища с прилегающей территорией. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, 1, руб. (округленно)</b>
<b>14010000,00</b>	<b>8652000,00</b>	<b>7210000,00</b>	<b>5358000,00</b>

Директор

\_\_\_\_\_ А.Н. Шибанов

Оценщик

\_\_\_\_\_ А.Н. Шибанов

## Список использованной литературы

### Российские нормативные документы

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

### Литература

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

## Приложения

Таблица 83: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа<sup>114</sup>

Состояние	Физический износ, %	Физический износ, среднее значение (в долях единицы)
Хорошее	0-10	0,050
Вполне удовлетворительное	11-20	0,150
Удовлетворительное	21-30	0,250
Не вполне удовлетворительное	31-40	0,350
Неудовлетворительное	41-60	0,500
Ветхое	61-75	0,675
Непригодное (аварийное)	75 и выше	0,875

Таблица 84: Шкала оценки физического состояния помещения<sup>115</sup>

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
Хорошее (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	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены

<sup>114</sup> Источник информации: [www.proocenka.ru/documents](http://www.proocenka.ru/documents) (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

<sup>115</sup> Источник информации: Техническое задание на проведение работ по оценке федерального имущества.

	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 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 заполнений 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 принять 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

Таблица 85: Сроки службы и износ зданий<sup>116</sup>

Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами.	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.).	15

<sup>116</sup> <http://proocenka.ru/>; <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>

Таблица 86 Градация по степени ликвидности имущества<sup>117</sup>

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	Легковые транспортные средства
		Грузовые транспортные средства
		Квартиры
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	Бизнес-центры класса А, В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские (логистические) комплексы класса А,В, расположенные на центральных магистралях, вдоль направления транспортных коридоров с хорошими подъездами, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Универсальное оборудование
		Самоходные машины и спецтехника
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным

<sup>117</sup> Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года. Приложение к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога.

		<p>местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Складские (логистические) комплексы не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> <p>Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями Жилая загородная недвижимость</p> <p>Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города</p> <p>Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту</p> <p>Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение</p> <p>Специализированное оборудование</p>
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его	<p>Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов</p> <p>Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми</p>



	качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием
		Земельные участки сельскохозяйственного назначения
		Узкоспециализированное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу под конкретное предприятие
		Универсальное или специализированное оборудование, хронологический возраст которого приближается к сроку его экономической жизни.

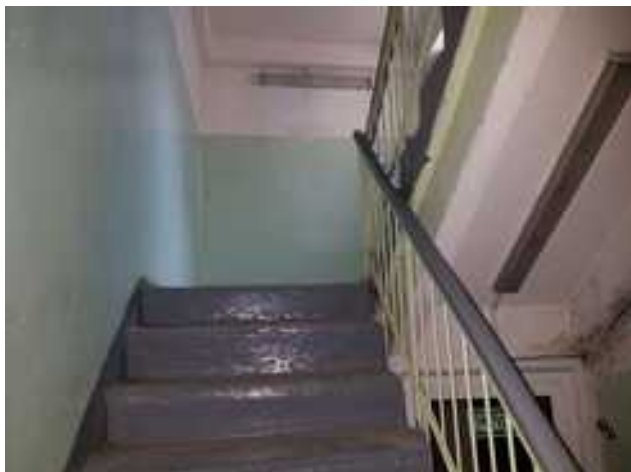
**Фото объекта недвижимости, права на который оцениваются**





Фото внутренних помещений















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

**ФГИС ЕГРН**  
(наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 16.08.2018 г., поступившего на рассмотрение 16.08.2018 г., сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Данные</b>	<small>(наименование объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____
16.08.2018 № 99/2018/151807623		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	52:18:0070607:100	
Номер кадастрового квартала:	52:18:0070607	
Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 223	
Адрес:	Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Сормовский, ул Артиллерийская, д 1	
Площадь, м <sup>2</sup> :	930,7	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Профессиональное учебное №78	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1952	
Год завершения строительства:	1952	
Кадастровая стоимость, руб.:	13700000	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "актуальные, ранее учтенные".	
Особые отметки:	Сведения необходимы для заполнения раздела 4 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Министерство земельных и лесных отношений Нижегородской области	
Государственный регистратор	М.П.	ФГИС ЕГРН

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

Раздел 2

<b>Данные</b>		<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № <b>16.08.2018</b> Раздел <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разъемов: _____	Всего листов выписки: _____
Катастровый номер: <b>52:18:0070607:100</b>			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Нижегородская область		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52-01/01-68/2004-189 от 14.04.2004		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решений об аресте объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
<b>Государственный регистратор</b>		<b>М.П.</b>	<b>ФГУП «ЕГРН»</b>
<small>подпись государственного регистратора</small>		<small>подпись</small>	<small>подпись (Ф.И.О.)</small>

ФГНС ЕЛНН  
(полное наименование органа регистрации права)

**Раздел 1**

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

На основании запроса от 16.08.2018 г., поступившего на рассмотрение 16.08.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
16.08.2018	№ 99/2018/151808115		
Кадастровый номер:		52:18:0070050:20	
<b>Земельный участок</b>			
Номер кадастрового квартала	52:18:0070050		
Дата присвоения кадастрового номера	20.09.2004		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Плотный адрес ориентира: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артезиан, 1		
Площадь:	1838 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	7718442,06		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под здание участка с прилегающей территорией		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Министерство информационных и земельных отношений Нижегородской области		
Государственный регистратор		ФГНС ЕЛНН	
<small>(полное наименование регистрирующего органа)</small>		<small>(подпись)</small>	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Раздел 2**  
 Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

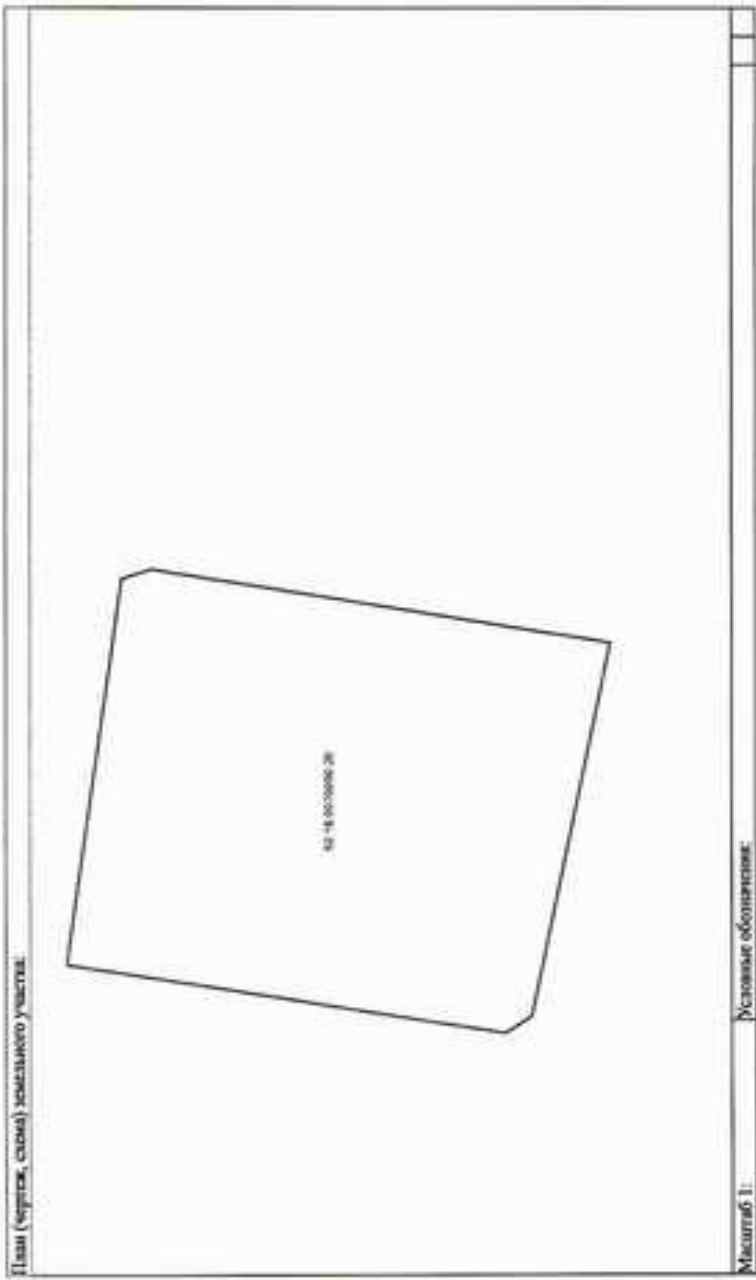
Земельный участок		Имя объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
16.08.2018 № 99/2018/1518/0115			
Кадстровый номер:		52:18:0070050:20	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Нижегородская область		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52-52-01/083/2007-10 от 02.02.2007		
3. Документ-основание:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		Подпись:	Ф.И.О.:
			Ф.И.О. ЕГРН

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	(или область недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____
16.08.2018 № 99/2018/151808115		
Кадастровый номер: 53:18-0070050:20		



Государственный регистратор	(или наименование организации)	
	ФГИС ЕГРН	(или иное)

М.П.

**Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР**

Город Н. Новгород район Сормовский  
 Кв. № \_\_\_\_\_ Инв. № 40/101/0042590

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

На здание профессионального училища - 71  
(инвентарное название строения)

По ул. (пер.) Сормовская № 7

Составлен по состоянию на 13.12.2003г.

**I. Регистрация прав собственности**

(Регистровый № \_\_\_\_\_) Фонд \_\_\_\_\_

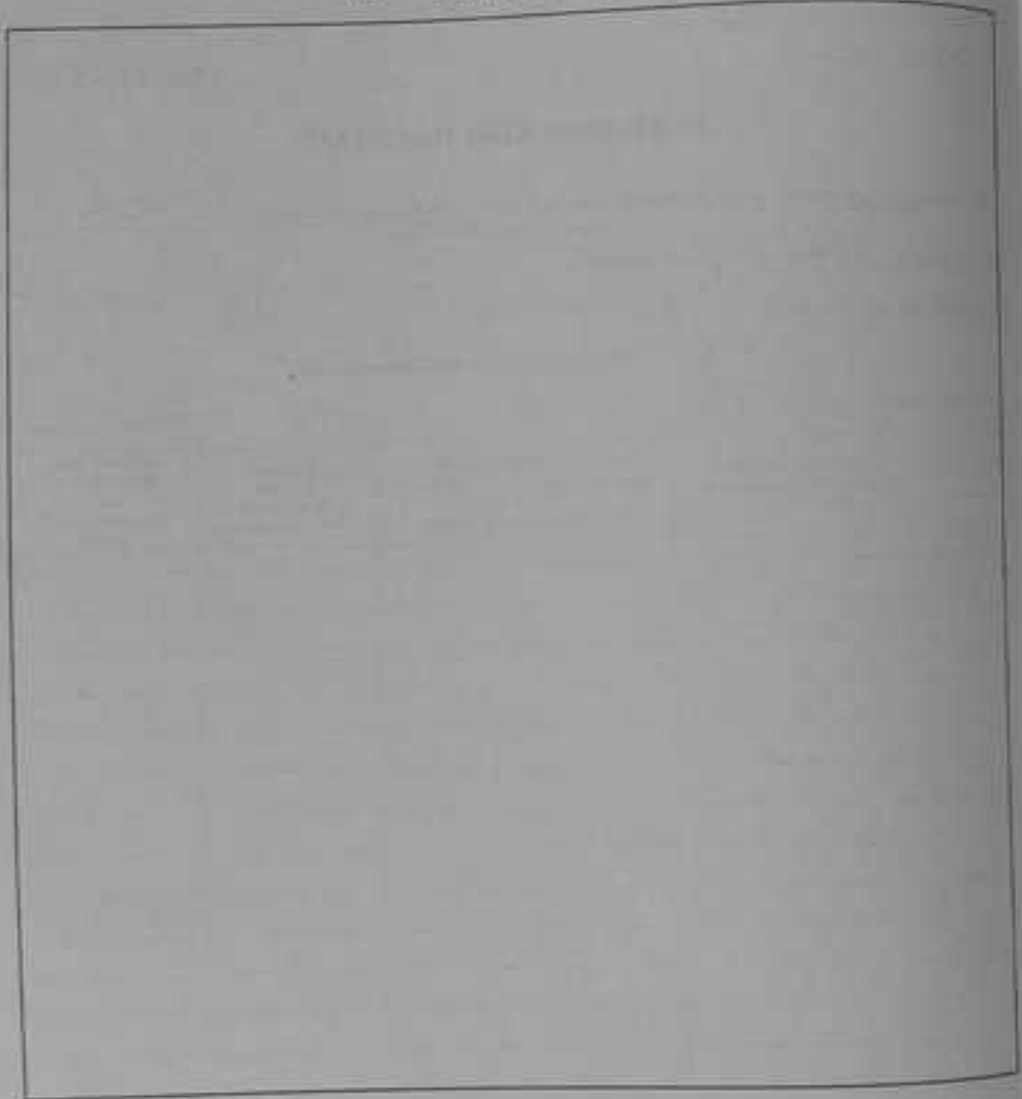
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за какой номер выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, ответственную за правильность записи
1	2	3	4	5

**Примечание**

К сведениям владельца здания:

- О всех случаях переустройства здания или возведении дополнительных построек владелец обязан сообщить в БТИ для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.
- В целях учета происшедших изменений здание обследуется каждые 3 года.
- Стоимость первичных учетно-инженерных работ и регистрация происшедших в здании и земельных участках изменений оплачивается владельцем по тарифам, утвержденным МЖКХ РСФСР. Ответственность, не погашенная в установленный срок, возлагается в бесспорном порядке на собственника. Список Министром РСФСР от 12 января 1962 г. № 1497.

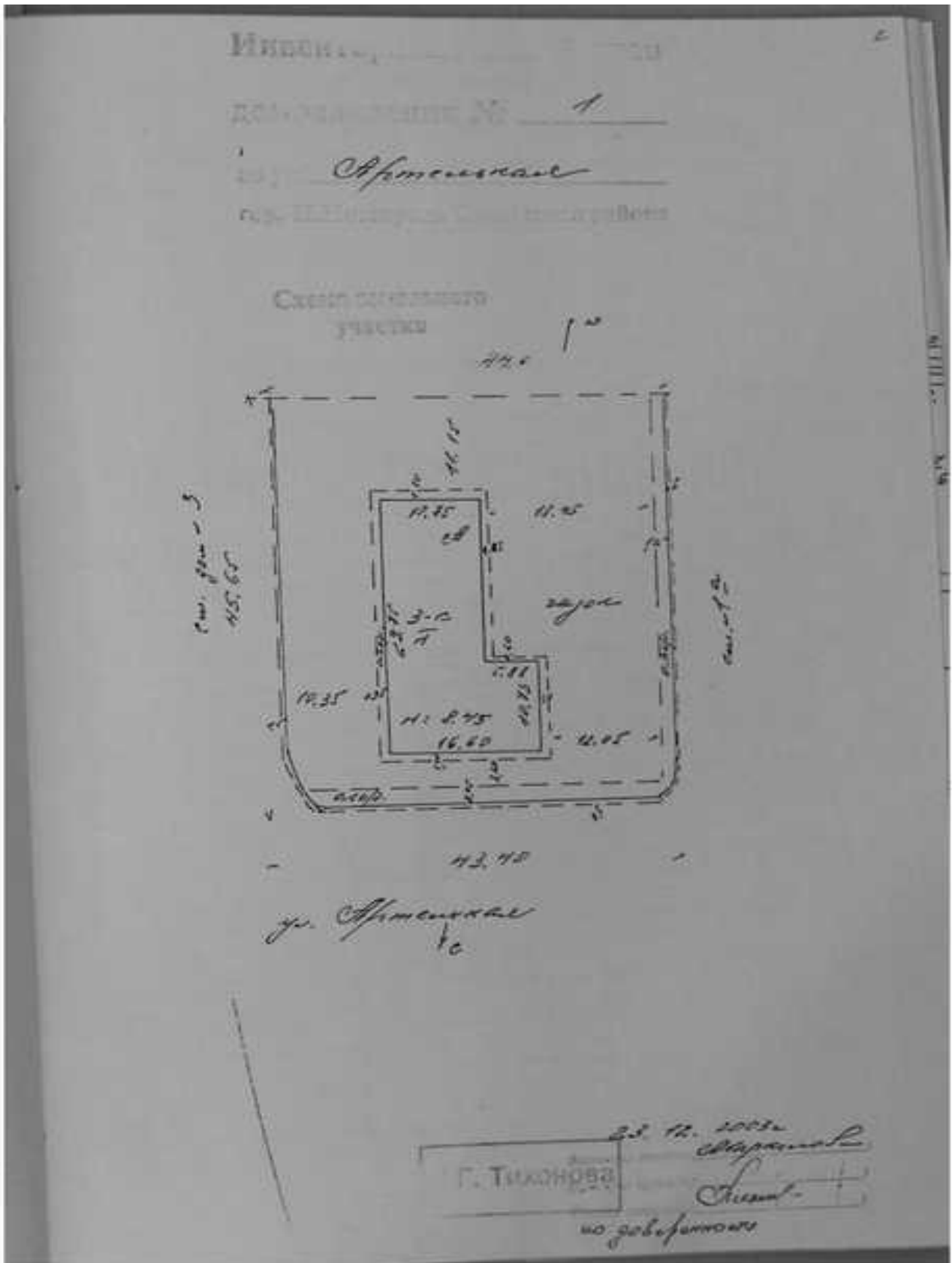
II. План земельного участка



III. Экспликация земельного участка \_\_ кв.м

Площадь участка				Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	заплаченная	обремененная	прочая		
		200,6					





IV. Общие сведения

3

Назначение профессиональное училище - 78  
 Использование по назначению  
 Количество мест (мощность)  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

V. Благоустройство здания – кв. м

Подогрев	Отопление						Водяные	Газоснабжен.		Электроснабж.	Лифты - шт	
	Каминная	от ТЭЦ	от других (квартил) котельной	от собственной котельной	от АТГ	иные		Центральная котельная	Спритинг		Газовый	Лифт
207,5	207,5									207,5		0,5

VI. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

№ этажа по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
0,1	здание	$(19,01 \times 10,75) + (10,75 \times 16,60)$	322,5	2,95	961,3

**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа**

Литера А Год постройки 1952 Число этажей 3  
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки штукатурка  
с. 7 т. 26

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и др.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Полная удельная весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ %	Процент износа на уд. вес конструктивных элементов	Текущие изменения, износ %	
									к элементу	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетон	трещины	5	-	5	40	20		
		штукатурка								
2	а) наружные и внутренние капитальные стены б) перегородки	бетон	трещины	18	-	18	40	72		
		штукатурка								
3	Перегородки	чердачные	дерев. хворощи	12	-	12	25	30		
		междуподпольные	дерев. штукатурка							
		подвальные								
4	Крыша	дерев. хворощи	4	-	4	25	10			
5	Полы	дерев. хворощи	13	-	13	25	33			
6	Двери	оконные	дерев. хворощи	16	-	16	25	40		
		дверные	дерев. штукатурка							
7	Отделочные работы	наружная отделка								
		архитект. отделка								
		а)								
		б)								
		в)								
8	внутренняя отделка	штукатурка	хворощи	10	-	10	25	25		
		окраска								
		а)								
		б)								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
8	Центральн отопление	да	набрана 9.	-	9	10	13				
	Панельн отопление										
	Водопровод	да									
	Канализация	да									
	Электричество	да	набрана 9.9	-	9.9	25	1.0				
	Радиот	да									
	Телефон	да									
	Телевидение										
	Газоснабжение										
	II	с газов. колонкой									
		с двух. колонкой									
		с гор. водоснабжен.									
	Горячее водоснабжен.										
	Вентиляция										
Мусоропровод											
Лифт											
9	Разные работы	набрана 9.9	набрана 9.9	-	9.9	25	1.1				
			Итого:		100		100		29.1		

% взноса, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ взноса (гр. 9) в 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$  **29%**

**X. Техническое описание служебных построек**

Наименование конструк. элемента	Литера	Полы			Стены			Крыша		
		Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес в постройке	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес в постройке	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес в постройке
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
<b>ИТОГО</b>		<b>100</b>	<b>X</b>		<b>100</b>	<b>X</b>		<b>100</b>	<b>X</b>	
Формула подсчета площади и объема										
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
<b>ИТОГО</b>		<b>100</b>	<b>X</b>		<b>100</b>	<b>X</b>		<b>100</b>	<b>X</b>	
Формула подсчета площади и объема										

**XI. Исчисление стоимости служебных построек**

Литера	Наименование построек	Исчисление			Планировка в стоимости коэффициента на						Стоимость с поправкой	Всего, объем в площади м <sup>2</sup>	Инструментальная стоимость в руб.	Итого N	Добавочная стоимость в руб.
		Не сборные	Не сборные	Исчисление	Стоимость по таблице	Удельный вес	Коэф. район	Коэф. время	Коэф. 1921г.	Коэф. 1921г.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
с/д	Другие здания 1921г.	3	9,5	2,2	2,2	1,1					2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
	Здания 1921г.				2,2	1,1					2,2	2,2	2,2	2,2	2,2

**XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке**

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площадь, кв. м	№ сооружения	№ забора	Уширение	Стоимость измерения по табл.	Поража на взрыв.	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина, м	ширина, высота, м									

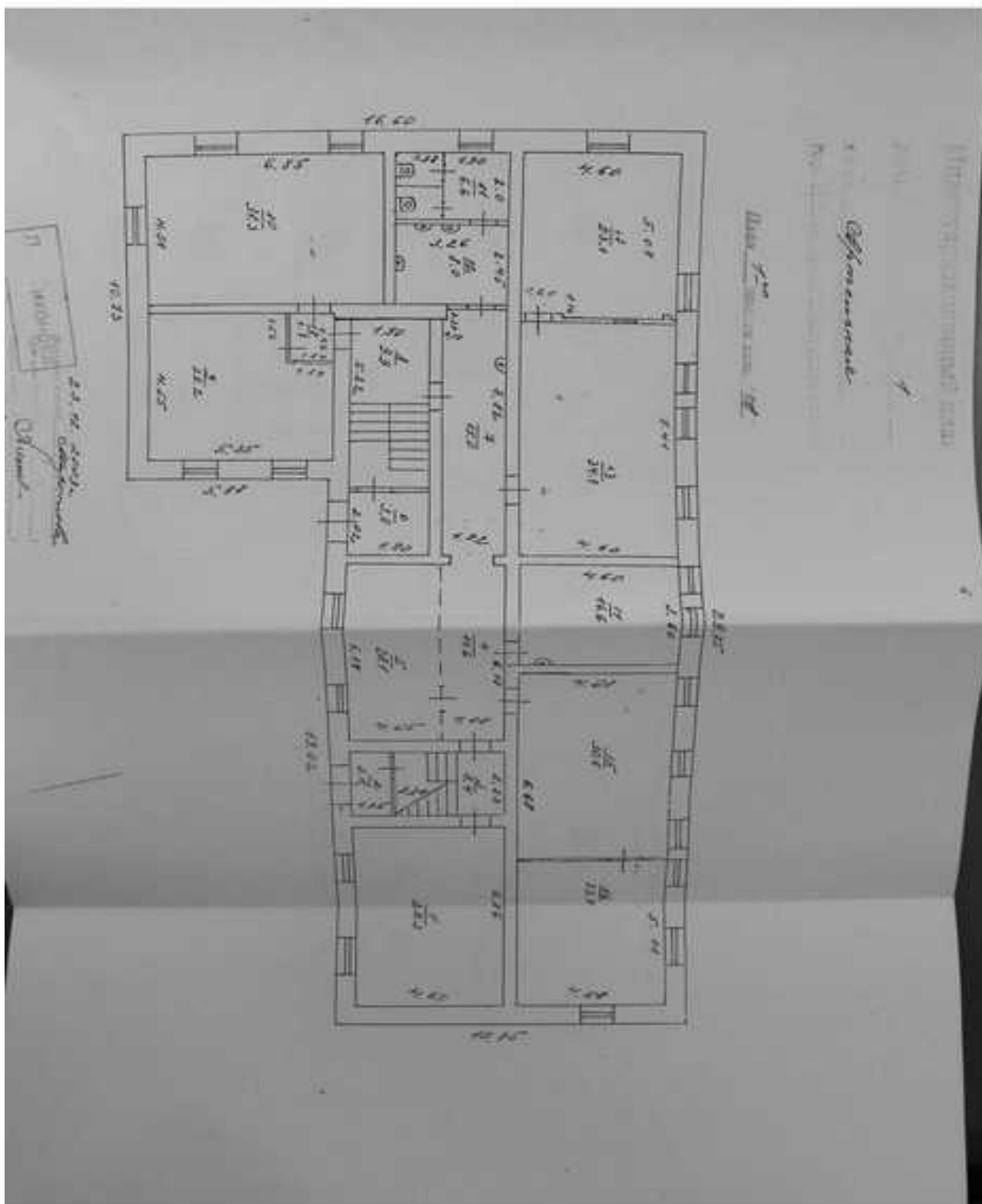
**XIII. Общая стоимость (в руб.)**

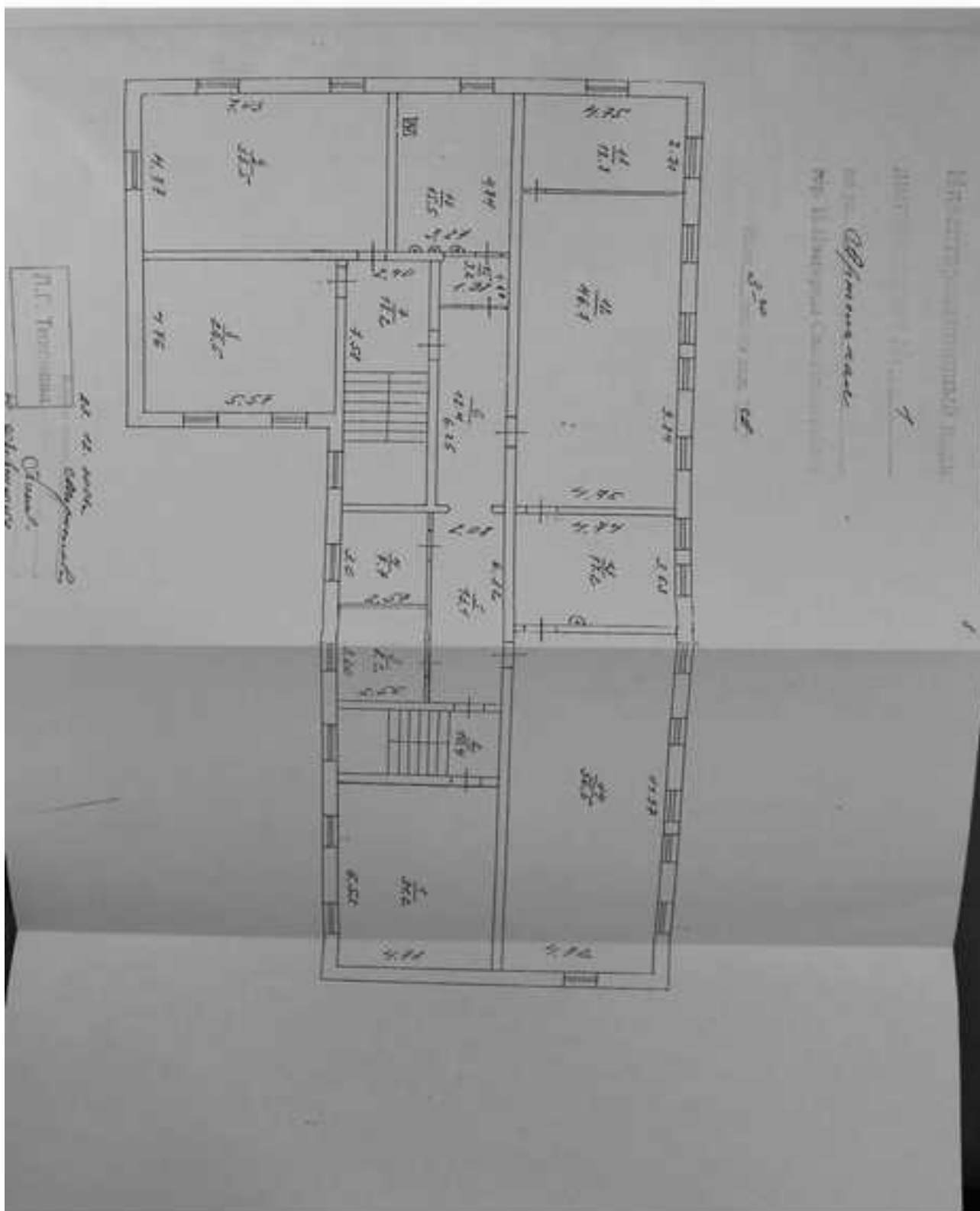
В ценах какого года	Основание строения		Службы, пристройки		Сооружения		Всего	
	Восстановит.	Действит.	Восстановит.	Действит.	Восстановит.	Действит.	Восстановит.	Действит.
1969г.	65207	46368	-	-	-	-	65207	46368
1998г.	199706	566368					199706	566368

\* - \_\_\_\_\_ 200 г. Исполнил \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
 \* - \_\_\_\_\_ 200 г. Проверил \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
 \* - \_\_\_\_\_ 200 г. Начальник бюро \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

**XIV. Отметка о последующих обследованиях**

Дата обследования: 12.12.2003      \* - \_\_\_\_\_ 200 г.      \* - \_\_\_\_\_ 200 г.  
 Обследовал: С.В. Иванов  
 Проверил: И.И. Петров  
 Нач. бюро: Т.Т. Тихонова  
по Зуберимова







Дитер	Этаж	№ комнаты по плану	Назначение частей помещений: жилая комната, кабинет, офис, класс, кухня и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м							Высота помещений	
					общая площадь	площадь							площадь
						основная	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная		
1		1	класс									3,0	
		2	кабинет										
		3	к. к.										
		4	коридор										
		5	кабинет										
		6	кабинет										
		7	коридор										
		8	к. к.										
		9	класс										
		10	-										
		11	кабинет										
		12	-										
		13	класс										
		14	кабинет										
		15	класс										
		16	бухгалтерия										
		17	кабинет										
		18	коридор										
				Итого:		345,6					346,350		
2		1	кабинет										
		2	приёмная										
		3	к. к.										
		4	кабинет										
		5	-										
		6	коридор										
		7	-										
		8	кабинет										
		9	каб. к.										
		10	коридор										
		11	класс										
		12	бухгал.										
		13	кабинет										
		14	кабинет										
		15	кабинет										
		16	класс										

Этаж	№ комнаты, помещения	№ комнаты по плану	Назначение частей помещений: жилая комната, кабинет, класс, спальня, детская, кухня и т.д.	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м.							Площадь помещений
					Жилая							
					общая площадь	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	
2	4	17	кабинет						16,9			30
		18	класс						58,5			
		19	мастерская						23,5			
		Итого:		312,1	235,7		163					
3		1	класс						31,2			
		2	комн. кв.						10,4			
		3	кабинет						8,2			
		4	- "						7,7			
		5	коридор						13,1			
		6	- " -						12,4			
		7	комн. кв.						11,6			
		8	комн. мастерская						26,5			
		9	класс						21,5			
		10	мастерская						10,5			
		11	мастерская						16,2			
		12	класс						16,7			
		13	мастерская						17,6			
		14	класс						53,5			
		15	коридор						3,2			
Итого:		313,1	207,8		57,3							
Всего:		930,7	791,5		220,6							

Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов

Сравнительный подход

Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-guzhevaya-id1281121>

[www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-guzhevaya-id1281121](http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-guzhevaya-id1281121)

### Продажа здания на ул. Гужевая

Светлоый район, Милосей Новгород

**15 000 000 руб.**

ИП: 1281121

Район: Светлоый

Адрес: ул. Гужевая

Площадь: 437 кв. м

Этажность: 4

Материал стен: кирпич

Назначение: офисное, гостиница, отель, услуги учебного центра




Фото Карта

**Виктор**  
Гужевская  
8-920-253-86-70

Ваше имя:

Ваш телефон:

Электронная почта:

Меня интересует здание по адресу Милосей Новгород, Светлоый район

[Отправить сообщение](#)

В избранное В избранное

Поделись: [Facebook](#) [Twitter](#) [VKontakte](#) [Odnoklassniki](#)

Сообщить о нарушении

Подробное описание:

Продано отдельно стоящее здание на ул. Гужевая - это параллельно Венцево, продолжение ул. Осарская Красная линия, ул. Гужевая 11.  
Площадь - 437 м2, 4 этажа, АГВ, офисный ремонт, кабинетная система, удобства на каждом этаже, земля в собственности - под зданием (2 сот.), по документам жилое. Идеально под офис, гостиницу, отель, медицинский центр  
Парковка перед зданием на 4 автомобиля

Дата размещения: 04.08.2014      Дата обновления: 14.11.2014      Просмотров за последние 30 дней: 17

**ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС**

**3000 УЧАСТНИКОВ**  
**400 МЕРОПРИЯТИЙ**  
**500 ДОКЛАДОВ**

**Земельные участки**

**от 1 до 20 га с коммуникациями**

**От 100 до 3500 квТ**

Объект-аналог №2

http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-nadezhdy-suslovoy-id2226478

[www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-nadezhdy-suslovoy-id2226478](http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-nadezhdy-suslovoy-id2226478)

### Продажа здания на ул. Надежды Сусловой

Светский район, Нижний Новгород

**16 000 000 руб.**

№: 2226478

Район: Светский

Адрес: ул. Надежды Сусловой

Площадь: 427 кв. м

Этажность: Угловая

Материал стен: Угловая

Назначение: офисное

Горюхина Любовь Валерьевна  
Нижний Новгород  
8-920-253-72-04


Вопросы

Имя телефона

Э-mail

Меня интересуют данные по адресу: Нижний Новгород, Светский район

Отправить сообщение



Выборки: Реставрация

Поделись: [f](#) [e](#) [v](#) [p](#)

События в кармане

Подробнее описания:

ОСЭ 427 кв.м. и зем.участок 1000 кв.м. в собственности вдоль дороги в проходном месте Светского р-на. Цена 16 млн.руб. Номер объекта: #41/554572/1813

Дата размещения: 13.04.2017      Дата обновления: 14.11.2018      Прочитать до последнего: Стр.: 12

**ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС**

3000 УЧАСТНИКОВ  
400 МЕРОПРИЯТИЙ  
500 ДОКЛАДОВ

**Земельные участки**

Объект-аналог №3

http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-1-ya-oranzhereynaya-id2505737

**НОВОСТИ И ТRENДЫ**  
рынок коммерческой недвижимости

**От 100 до 3500 кВт**  
электричества

**(831) 220-14-07**

Главная / Продажа зданий в Нижнем Новгороде / Советский район / Объявление № 2505737

### Продажа здания на ул. 1-я Оранжевая

Советский район, Нижний Новгород

**22 000 000 руб.**

ИП: 2505737

Район: Советский

Адрес: ул. 1-я Оранжевая

Площадь: 720 кв. м

Этажность: Угловая

Материал стен: Угловая

Примечание: офисное

Успенская Наталья Алексеевна  
Вызвать агента  
8 831-413-40-91

В избранное | Распечатать

Подписки: | | | | |

События в кармане

Подробнее об объекте:

Отдельно стоящее здание: 720 м<sup>2</sup>, состоящее из офисной части 622 м<sup>2</sup> и хозяйственного пристройки 98,5 м<sup>2</sup>. Территория (огорожена, своя парковка, земельный участок 400 м<sup>2</sup> в собственности). Удобное расположение, недалеко от центра города, вблизи улиц Болванского и Тимирязева. Номер объекта: #41/620756/1813

Дата размещения: 07.09.2019 | Дата обновления: 14.11.2019 | Просмотрено за последние (дни): 11

**ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС**  
ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО  
РЕАЛЬНЫЙ БИЗНЕС  
ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ  
ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ

**Земельные участки**  
от 1 до 20 га  
с коммуникациями

Фрагмент фото из объявления с указанным адресом



Доходный подход

Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-nartova-d-6-k6-id2484810>

[www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-nartova-d-6-k6-id2484810](http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-nartova-d-6-k6-id2484810)

### Аренда помещения на ул. Нартова, д. 6 к6

Светловский район, Ивановский Новгород

**78 390 руб./мес.** Фото Карта

№П:	2484810
Район:	Светловский
Адрес:	ул. Нартова, д. 6 к6
Площадь:	261,3 кв. м
Этаж / этажности:	1 / 8
Высота помещений:	3 м
Отдельный вход:	Уютный
Назначение:	офисное



Екатерина  
8-920-064-08-25  
8-953-415-05-00

Имя:

Имя телефона:

E-mail:

Наши эксперты помогут по адресу ул. Нартова

Отправить сообщение

В избранное Архивировать

Пополнить

Сообщить о нарушении

Подробнее о специалисте:

Помещение под офис площадью 261,3 кв.м, на 1 этаже 8-этажного бизнес-центра класса В в 10 мин. транспортом от м.Горьковская, район города - Светловский, предоставляется юридический адрес. Высота потолков: 3 м. Офис предоставляется в субаренду, срок аренды - любой, с предоплатой в 1 месяц. Включено в ставку: коммунальные платежи. Минимальный срок аренды 11 мес. Офис со стандартной отделкой, внутри кабинетная планировка, на полу ламинат, тип окон - витражные, окна выходят на улицу. Вход в офис - общий с улицей. [#1079380#]

Дата размещения: 28.07.2018      Дата обновления: 08.11.2018      Просмотров за последние 30 д.: 170

**ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС**

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО  
РИЭЛТИРСКИЙ БИЗНЕС  
ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ  
ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ

**Земельные участки**

от 7 до 20 га  
с коммуникациями

Под:

Объект-аналог №2

<http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/ul-rybinskaya-id2496290>

The screenshot shows a real estate listing on the website [www.gipernn.ru](http://www.gipernn.ru). The main heading is "Аренда здания на ул. Рыбинская" (Rental of a building on Rybinskaya St.) in the Sovetskoy district of Nizhny Novgorod. The price is listed as 180,000 rub./month. The listing includes a photo gallery of the building, which is a three-story structure with a brick facade and large windows. Key details include: area of 1,200 sq. m, 3 floors, brick material, and intended use for office, production, warehouse, or storage. The listing is by a user named Viktor with a phone number 8-908-157-57-59. There are also promotional banners for a national housing congress (April 8-12) and land plots.

Точный адрес объекта-аналога №2 был определен по данным Гугл-карты

<https://www.google.ru/maps/@56.3040425,44.0330293,3a,75y,172.9h,92.86t/data=!3m6!1e1!3m4!1sOINuwx6XmpTLLgGSTWKbww!2e0!7i13312!8i6656>



Объект-аналог №3

http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/prosp-gagarina-id2437831

www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/prosp-gagarina-id2437831

ГИПЕРНН.РУ | Агентство недвижимости нового поколения в Москве | Подать объявление | Избранное | Вход / Регистрация

Продажа | Аренда | Спрос | Гипермаркет | Бизнес-центры | Торговые центры | Поиск объекта | Лид

Под: гипермаркеты, склады, производство

Аренда от 300 Р за 1 м² урбанист. парковка и все коммуникации

НОВОСТИ И ТRENДЫ  
рынок коммерческой недвижимости

Главная / Поиск зданий в Москве / Нижний Новгород / Светловый район / Объекты № 2437831

### Аренда здания на просп. Гагарина, д. 236

Светловый район, Нижний Новгород

270 000 руб./мес. Фото Плановая Карта

№:	2437831
Район:	Светловый
Адрес:	просп. Гагарина, д. 236
Площадь:	770 кв. м
Этажность:	2
Материал стен:	коричн
Назначение:	офисное, гостиница, отель, услуги, учебный центр, другое



Владим Владимирович  
Телефон-номерность: 8-953-415-21-83

Ваше имя:

Ваша почта:

Свой Email:

Моя история просмотров: Аренда, Нижний Новгород, Светловый район

Отправить сообщение

СЕРВИСЫ  
ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС  
3000 УЧАСТНИКОВ  
400 МЕРОПРИЯТИЙ  
500 ДОКЛАДОВ

Земельные участки  
от 1 до 20 га с коммуникациями

Выборки | Резюме | Поделиться | Ссылка в каршеринг

Подробное описание:

Сдается в аренду отдельно стоящее 2-х этажное офисное здание, находится по адресу : Светловый район, пр. Гагарина, д. 23 Б. (за гостиницей ОКА, район с гостиницей Профсоюзная). Общая площадь - 769, 2 кв. м. (1 этаж- 260, 5 м2, 2 этаж -249 м2, подвал - 259, 7м2). Хорошая внутренняя отделка. Парковка на свои 10 машин - сплавная. Городской номера телефоны - 5 трюмк. Интернет волокну от двух провайдеров. Пультовая охрана здания. Рабочие кабинеты оснащены кондиционерами.

www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/prosp-gagarina-id2437831

Аренда здания на просп. Гагарина, д. 236 270 000 руб. ☆

\*\*\*\*\*

Продажа здания возможна.

Торр уместен  
да

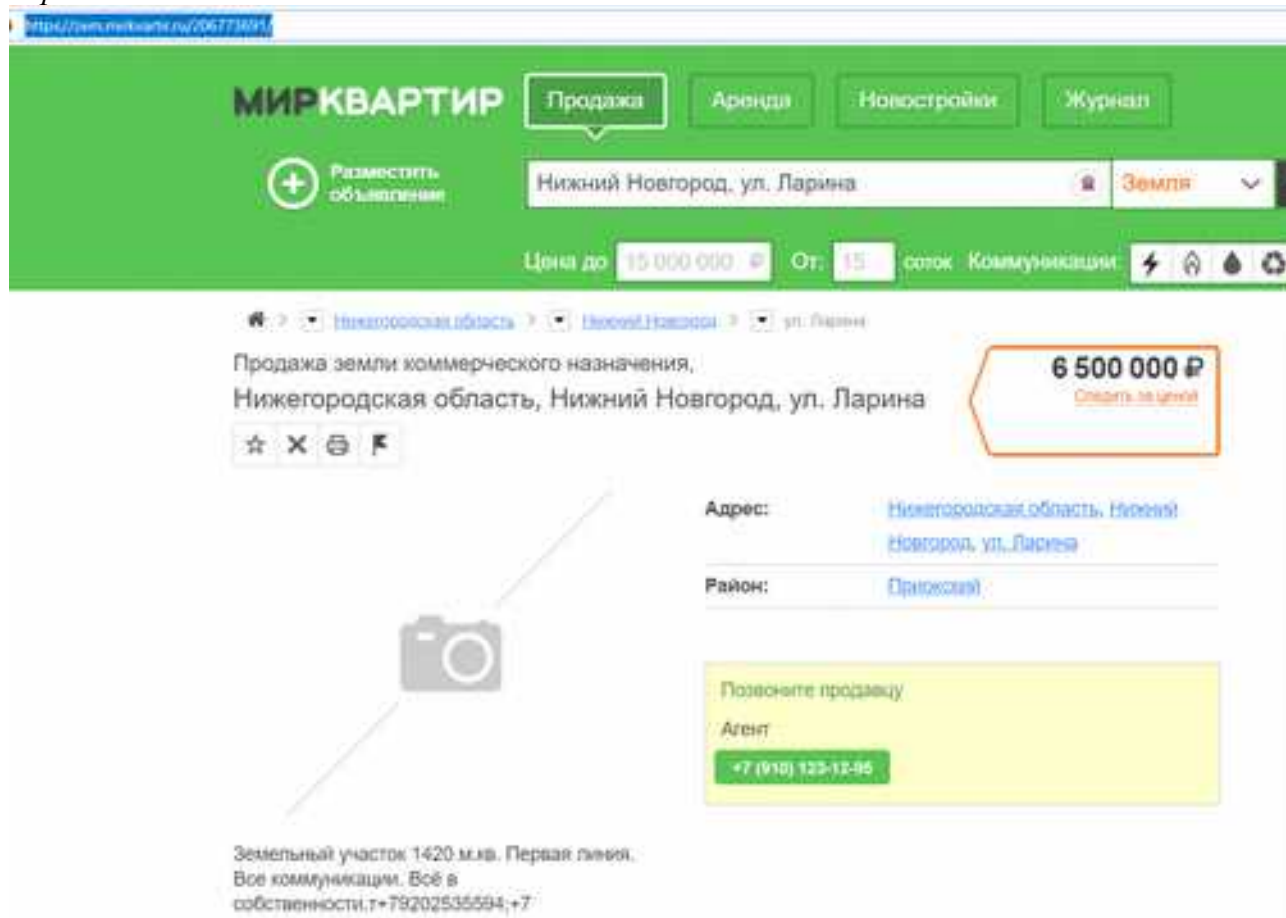
Дата размещения: 29.03.2018      Дата обновления: 08.11.2018      Просмотров за последние 7 дн.: 28



Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов для земельного участка

Объект-аналог №1

<https://zem.mirkvartir.ru/206773691/>



Опубликовано: 17 сентября (в базе 60 дней)

Объект-аналог №2

http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskiy-rayonid2498723

The screenshot shows a real estate listing on the website [www.gipernn.ru](http://www.gipernn.ru). The main heading is "Под: гипермаркеты, склады, производство". The specific listing is titled "Продажа земельного участка под коммерческое использование" in the "Советский район, Нижний Новгород" district. The price is listed as 1 600 000 руб. The listing includes a photo of a green field with a fence. To the right, there is contact information for Natalya Rudko, including a phone number 8-920-043-72-72 and a "Отправить сообщение" button. Below the photo, there are social media sharing icons and a "Подобное глазами:" section with a brief description: "Продажа! В черте города. Красная линия, на участке есть электричество, есть возможность подведения воды от водоканала и газ. документы готовы, под гостиницу, автосервис, таунхаусы." At the bottom, it shows the date of publication as 05.08.2018 and the date of update as 01.11.2018.

Объект-аналог №3

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskiy-rayonid1357794>

**Продажа земельного участка под коммерческое использование**  
Советский район, Новокузнецкий район, Новосибирск

**7 000 000 руб.**

№: 1357794  
Район: Советский  
Назначение: Коммерческое использование  
Площадь участка: 0,2 га

Фото Карта

Николай  
Клиент  
8-910-392-96-41

Ваше имя  
Ваш телефон  
E-mail

Мне интересен земельный участок под коммерческое использование по адресу: Новосибирск, Советский район

Отправить сообщение

Избранное Листить

Параметры: [И] [N] [F] [P]

События и новости

Подробнее описание:  
участок на пересечении улиц Салганская и Ошарская под строительство административно-офисное здание с подземной парковкой, все коммуникации на границе участка, рядом бизнес-центр Лондон, в перспективе городского строительства рядом пройдет автомагистраль, которая соединит заднюю часть с нагорной.

Топи уместны  
да

Дата размещения: 13.12.2018      Дата обновления: 27.10.2018      Просмотров: 16 просмотров      Зак.: 14

### Аналоги для расчета коэффициента капитализации для торгово-офисной недвижимости

Аналоги для расчета коэффициента капитализации

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-geroya-ryabceva-id2304431>

**Продажа помещения на ул. Героя Рязьева, д. 23**  
Рязанский район, Нижний Новгород

**17 190 000 руб.**

№:	2304431
Район:	Нижновский
Адрес:	ул. Героя Рязьева, д. 23
Площадь:	236 кв. м
Этаж / этажность:	3 / 4
Высота помещений:	2,70 м
Оптовый этаж:	4/4
Назначение:	торговая
Периоды на отработку сделки:	

Детальное описание:  
Продажа нежилого помещения, ул. Рязьева д. 23 первый этаж, вход с торцовой линии, выполнено качественней ремонт. 23 «Б». Полностью сдача в аренду, арендаторы – «Юсский двор», «Аттика». На данный момент ставка 220000 рублей в месяц и оплата всех коммунальных.

- 7. Ремонт: 65%
- 8. Мебель: 65%
- 9. Сантехника: 65%
- 10. Теплый пол: 65%
- 11. Инженер: 65%
- 12. Торг уступает: 65%

Дата размещения: 04.08.2017      Дата обновления: 18.10.2017      Просмотров: 41048

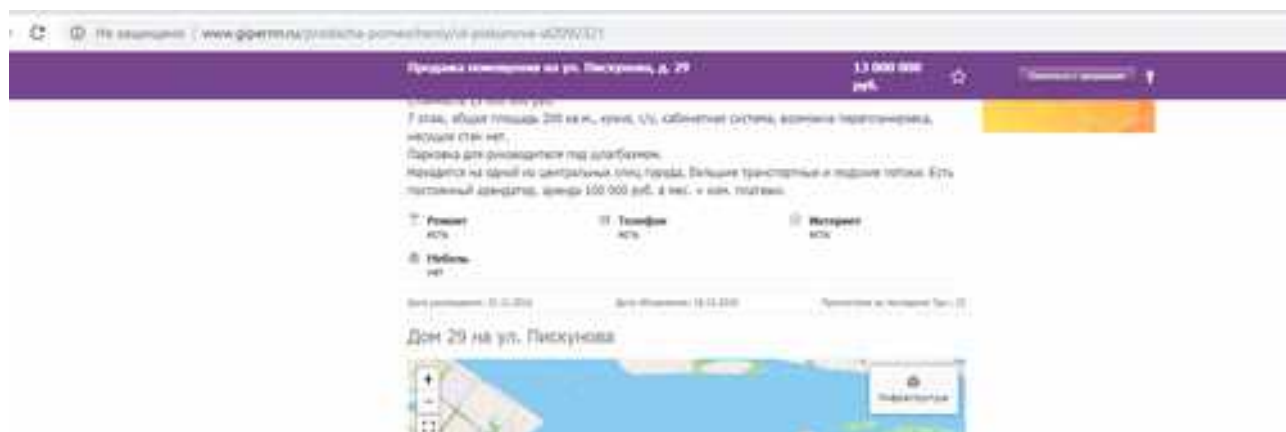
<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-piskunova-id2092321>

**Продажа помещения на ул. Пискунова, д. 29**  
Нижегородский район, Нижний Новгород

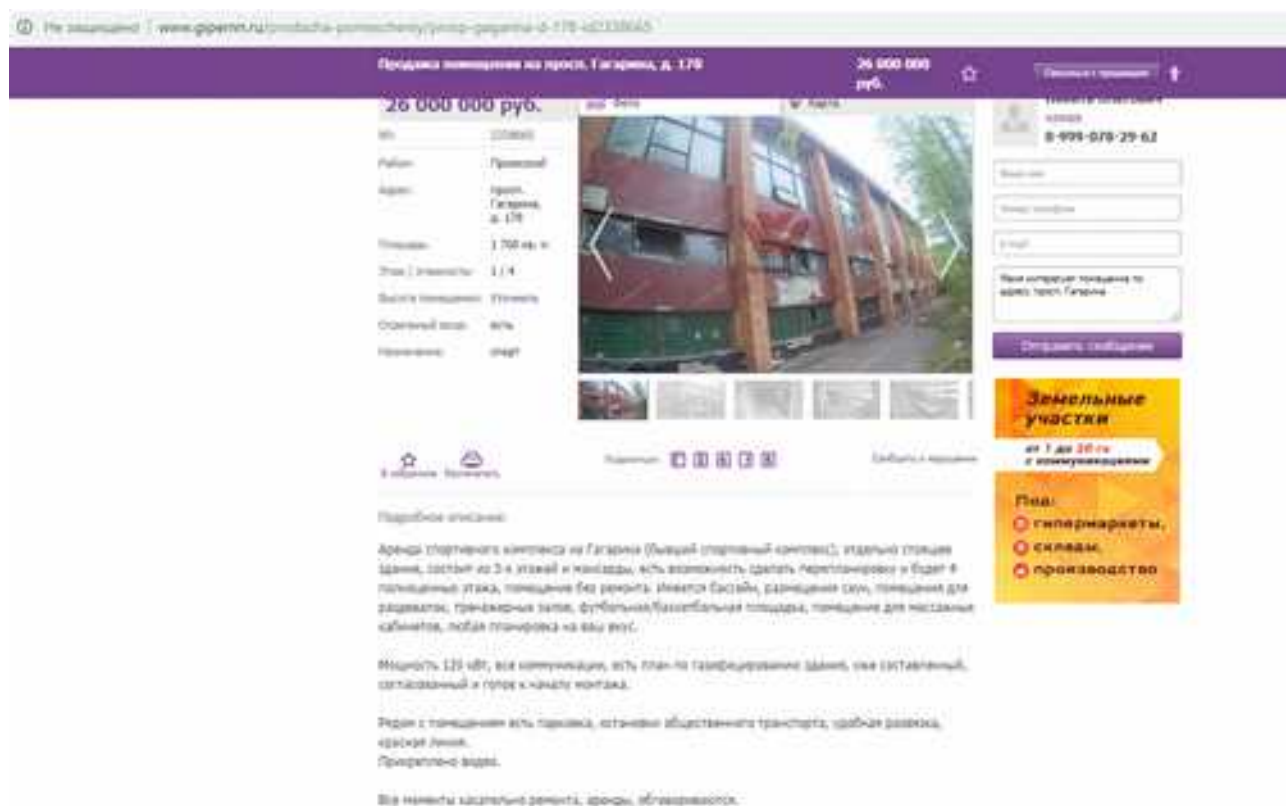
**13 000 000 руб.**

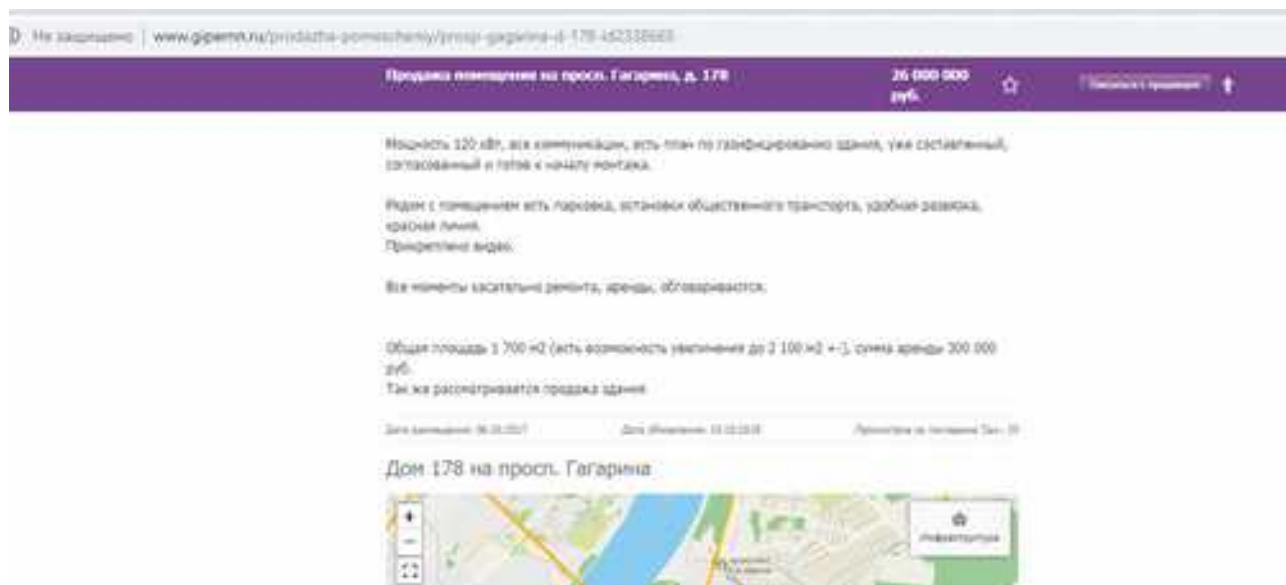
№:	2092321
Район:	Нижегородский
Адрес:	ул. Пискунова, д. 29
Площадь:	226 кв. м
Этаж / этажность:	7 / 9
Высота помещений:	3 м
Оптовый этаж:	Панельный
Назначение:	офисный корпус

Детальное описание:  
Продажа офис. п. Нижний Новгород, ул. Пискунова, д. 29.  
Стоимость 13 000 000 руб.  
7 этаж, общая площадь 200 кв.м., стены, с/у, кабинетная система, арматура периметра, кондиционеры нет.  
Парковка для размещения под управлением.  
Находится на одной из центральных улиц города. Большие транспортные и людские потоки. Есть постоянный арендатор, аренда 200-300 руб. в мес. + ком. платежи.

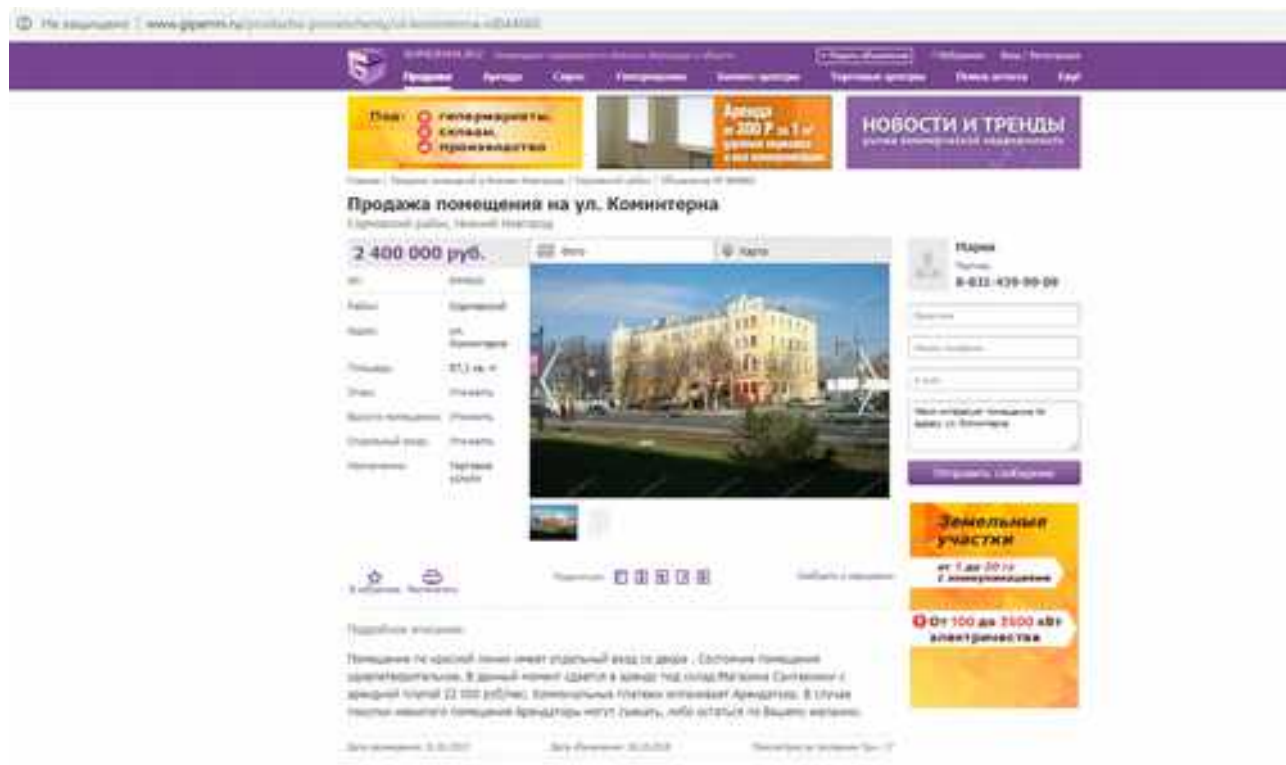


<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/prosp-gagarina-d-178-id2338665>

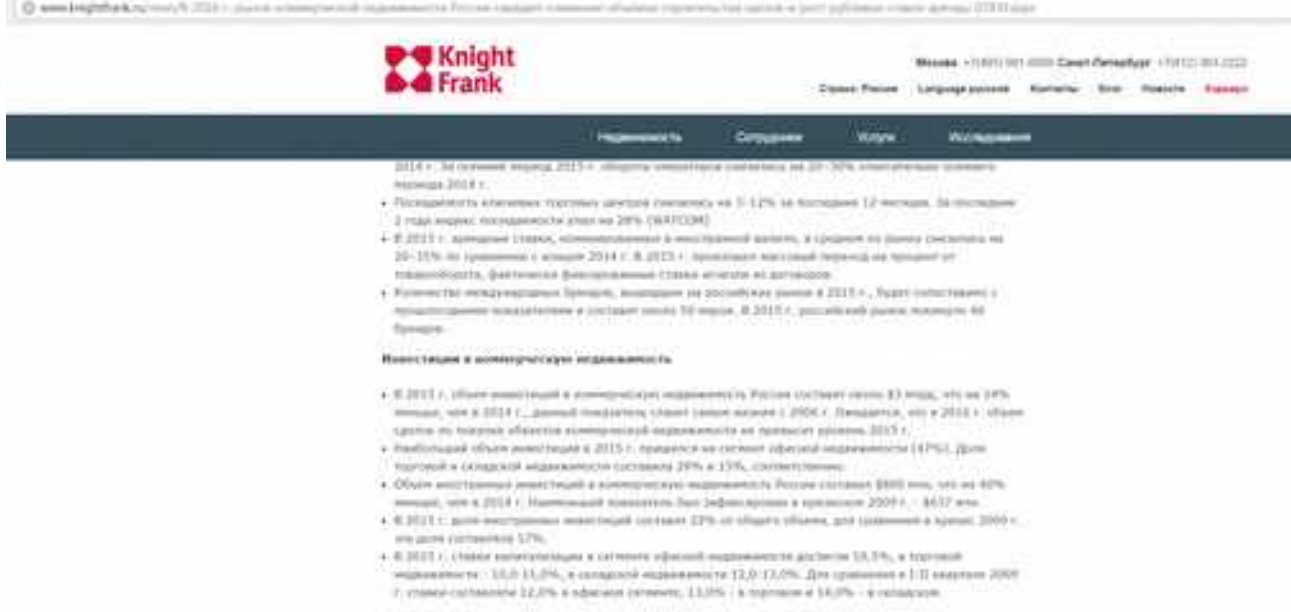




<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-kominterny-id844660>



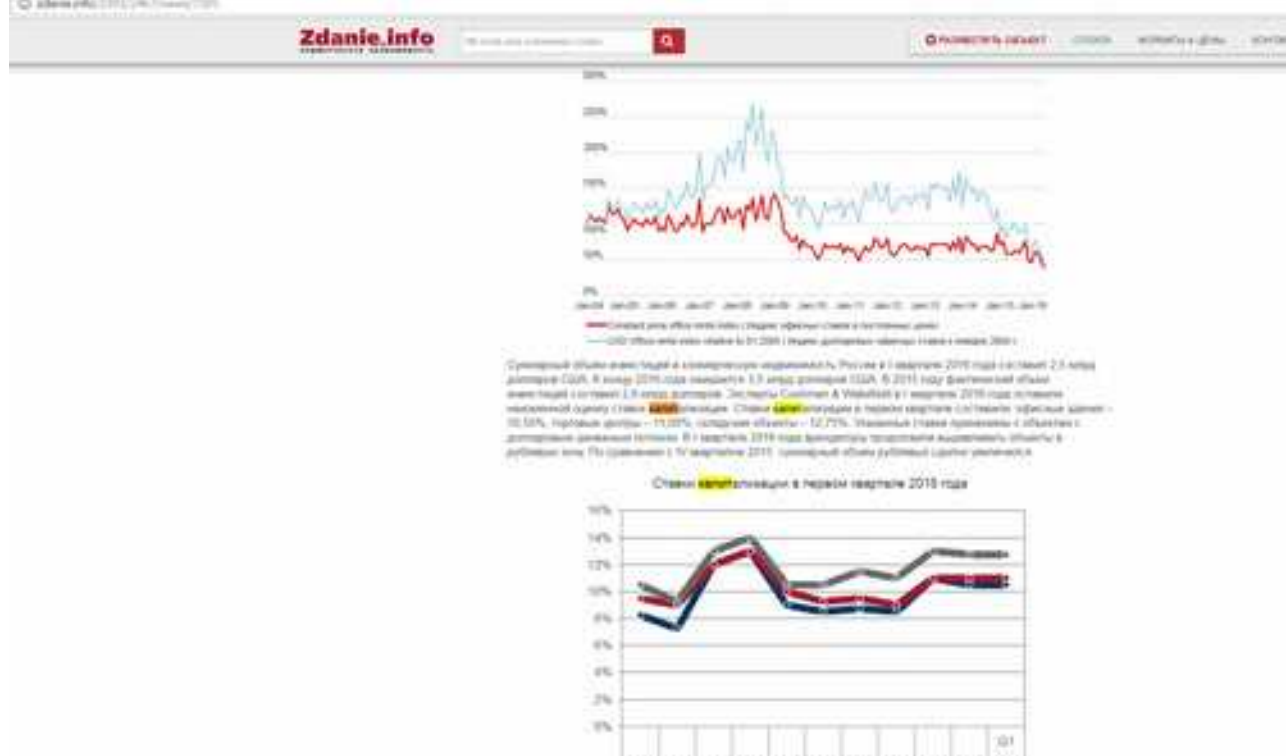
http://www.knightfrank.ru/news/%D0%92-2016-%D0%B3-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8-%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D0%B5%D1%82-%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BE%D0%B1%D1%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](http://sistema-re.ru/content/docs/funds/sys-rent-1/SRN1_26062018.pdf)



**Прочая информация**  
**Аналог из Сборника УПВС**

Сборник № 7  
 УРОВНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВОСТАВЛЯЮЩЕЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ОБЪЕДИНЕННЫХ ДОХОД, СОСТОЯЩИХ НА ГОСУДАРСТВЕННОМ БУДЖЕТЕ ДЛЯ ПЕНСИОННО-СОЦИАЛЬНЫХ ФОНДОВ НА 1 ЯНВАРЯ 1973 г.  
 Утвержден Указом Президента СССР  
 РАЗДЕЛ I ОБЪЕДИНЯЮЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ  
 I. ЦЕНОВЫЕ ЗДАНИЯ БЕЗ СПОРТИВНОГО И АКТИВНОГО ЗАЛОВО  
 А. С. Структурный состав цен по видам оборудования и по началу строительства  
 Структурный состав цен

Структурный состав цен I  
 Характеристика зданий: фундаменты, буныши, фундаменты или сборные железобетонные, стены кирпичные, перегородки железобетонные, полы деревянные, перегородки кирпичные или из ячеистого кирпича, железобетонные плиты по железобетону  
 Типы цен: ценовые, выделенные, комплексные, комплексные, радио, телефон, электротехнические и монтажные

Таблица 9

Восстанавливаемая стоимость I руб. и объемам зданий в руб.

Структурный состав цен	Объем здания, куб. м, до							
	3000		5000		10000		15000	
	простая	усложненная	простая	усложненная	простая	усложненная	простая	усложненная
1	22,8	22,4	22,2	21,2	20	21,8	19,8	21,4
2	21,8	22,1	21,2	22,9	21	22,7	20,8	22,2
3	22,9	22,2	22,2	22,1	22	24,0	22,8	24,0
4	27	26,9	24,2	26,2	24	25,9	23,8	23,7
7	26	25	22,2	22,2	22	27	24,7	26,7
6	22,4	40,2	26,4	29,2	26	20,9	22,7	26,2
7	40,8	44,2	40,4	42,6	40	42,2	39,6	42,8
8	42,7	42,1	42,4	42,1	42	42,4	41,4	44,8
9	26,2	40,2	24,2	22,2	24	22,2	22,2	22,7

Примечания: 1. В случае отсутствия данных или неполноты данных бухгалтерские данные восстановительной стоимости зданий умножить на следующие размеры (%):  
 фундаменты железобетонные 2,2  
 фундаменты кирпичные 2,2  
 стены кирпичные 2,6  
 перегородки железобетонные 2  
 перегородки кирпичные 0,8  
 перегородки из ячеистого кирпича 0,7

2. При наличии других разновидностей бухгалтерские данные по стоимости поделок умножить на следующие размеры (%):  
 железобетонные 4,2  
 гкл 0,6  
 перегородки железобетонные 1,2  
 перегородки кирпичные 2  
 перегородки из ячеистого кирпича 0,2

Таблица 9а

электротехнические	2
радио	0,8
телефон	0,4
электротехнические и монтажные	0,7
2. При наличии других разновидностей бухгалтерские данные по стоимости поделок умножить на следующие размеры (%):	
железные устройства	4,2
гкл	0,6
перегородки железобетонные	1,2
перегородки кирпичные	2
перегородки из ячеистого кирпича	0,2

Таблица 9б

Удельный вес оборудования и монтажных работ

Категория оборудования	%
Фундаменты	2
Стены	18
Перегородки	4
Перегородки	12
Крыши	4
Полы	12
Окна и двери	12
Колонны и пилястры	2
Внутренние лестницы	18
Прочие	22
Самостоятельные устройства, в том числе:	8
электротехнические (15 %)	
радио (24 %)	
телефонные (16 %)	
Электротехнические устройства, в том числе:	1,9
электротехнические (11 %)	
радио (20 %)	
телефонные (12 %)	
электротехнические и монтажные (19 %)	
<b>Итого</b>	<b>100</b>

Материалы справочной литературы  
<http://docs.cntd.ru/document/9035208>

**Об утверждении индексов изменения сметной стоимости  
 строительно-монтажных работ и территориальных  
 коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных  
 расчетов (сводных смет) строек**

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ СССР ПО ДЕЛАМ  
 СТРОИТЕЛЬСТВА  
 ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 11 мая 1983 года N 94

**Об утверждении индексов изменения сметной стоимости  
 строительно-монтажных работ и территориальных  
 коэффициентов к ним для пересчета сводных  
 сметных расчетов (сводных смет) строек**

Во исполнение Постановления Совета Министров СССР от 4 января 1981 г. N 5 "О переходе на новые сметные нормы и цены в строительстве" Государственный комитет СССР по делам строительства постановляет:

1. Утвердить разработанные министерствами и ведомствами, рассмотренные НИИЭС и Госгражданстроем и представленные Отделом сметных норм и ценообразования в строительстве Госстроя СССР индексы изменения сметной стоимости строительно-

Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и направлений в составе отраслей	Индекс: для условий базис- ного района	Индекс: с уче- том терри- тори- альных коэффи- циентов
1	2	3

docs.cntd.ru/document/9035208

берегоукрепительные и гидротехнические работы	1,16	
промышленные предприятия	1,18	
профессионально-технические училища	1,18	
санитарная очистка городов	1,19	
<b>МЕТРОПОЛИТЕН</b>	1,20	1,19
<b>НАРОДНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ</b>	1,17	1,195
общеобразовательные школы	1,17	
дошкольные учреждения	1,18	
внешкольные учреждения	1,18	
высшие учебные заведения	1,18	
средние специальные учебные заведения	1,17	
ПУУ	1,17	
<b>КУЛЬТУРА (без полиграфической промышленности)</b>	1,17	1,195
кинотеатры	1,18	
клубы и дома культуры	1,19	
районные дома культуры	1,19	
радиовещание и телевидение	1,16	
библиотеки	1,18	
театры	1,18	
<b>НАУКА</b>	1,18	1,17
<b>ОБРАЗОВАНИЕ, ФИЗИЧЕСКАЯ КУЛЬТУРА И СОЦИАЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ</b>	1,17	1,19
больницы и поликлиники	1,18	
санатории, пансионаты, дома отдыха, туристские базы	1,16	
научно-исследовательские учреждения	1,18	
высшие и средние медицинские учебные заведения	1,18	
<b>ПРОЧИЕ ОТРАСЛИ ХОЗЯЙСТВА СОЮЗНОК РЕСПУБЛИК</b>	1,17	1,19
<b>ДРУГИЕ МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА, НЕ ВХОДЯЩИЕ В СОСТАВ ОТРАСЛИ</b>	1,18	1,20

работ по ...

Приложение N 2  
к Постановлению Госстроя СССР  
от 11 мая 1983 года N 94

Территориальные коэффициенты к индексам,  
установленным по отраслям народного хозяйства,  
отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей,  
учитывающие особенности изменения сметной стоимости  
строительно-монтажных работ по областям, краям,  
автономным республикам, союзным республикам,  
не имеющим областного деления

I. Области, края, автономные республики, союзные республики, не  
имеющие областного деления, в границах ЕРЕР-84

[docs.cntd.ru/document/9035208](https://docs.cntd.ru/document/9035208)

г. Москва *)	0,92
Московская область	1,00
Орловская область	1,00
Рязанская область	1,02
Смоленская область	1,04
Тульская область	1,01
Ярославская область	1,02
Волго-Вятский экономический район	
Марийская АССР	1,07
Мордовская АССР	1,01
Чувашская АССР	1,00
Горьковская область	1,04
Кировская область	1,06
Предкавказский экономический район	
Башкирская АССР	1,02

<http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71960000/>

купить систему САЛАНТ

Территориальное обновление

АНО ДПО «Образовательный центр ГАРАНТ»

### Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 сентября 2018 г. № КЦ/2018-09ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на сентябрь 2018 года"

14.09.2018

1. В целях ориентировки участников инвестиционно-строительного процесса в строительстве на территории Российской Федерации, Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве устанавливает на сентябрь 2018 года индексы изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (Таблица 1).

2. Индексы (в зависимости от использованной сметно-нормативной базы) применяются:

- к сметной стоимости на 01.01.2000 г., определенной по новым Федеральным единичным расценкам (ФЕР-2001, ФЕРы-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРн-2001) - строки 1;
- к сметной стоимости 1994 года - для объектов, имеющих утвержденную сметную документацию в ценах 1994 года, составленную по местным сборникам ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 - строки 2.

3. Территориальные индексы предназначены для составления инвесторских смет, формирования предложений между заказчиком и подрядчиком о цене строительства, планирования и укрупненного расчета инвестиций на весь комплекс работ, а также для расчетов между заказчиком и подрядчиком по формуле комплексу работ в соответствии с условиями заключенных договоров (контрактов).

4. Для более точного определения сметной стоимости и уровня цен на строительные изделия в конкретном регионе рекомендуется использовать индексы показателя, формируемые на местах органами, ответственными за ценообразование в строительстве.

5. Расчеты за выполненные работы рекомендуется проводить с применением индексов к отдельным элементам прямых затрат (строки 3, 4 и 5) к стоимости соответствующих видов работ с последующим начислением накладных расходов и сметной прибыли по текущим нормативам. Такой метод счета рекомендуется как основной вариант, обеспечивающий правильное отражение структуры затрат по конкретному объекту строительства и видам (комплексам) работ.

6. Координационный центр выпускает индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1994 (для местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87) и 2000 гг. (для ФЕР-2001 и местных ТЕР-2001), дифференцированные по видам строительства, объектам, видам и комплексам строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ.

Генеральный директор центра П.В. Гаринин  
Подпись  
#103304 КДДС  
от 14.09.2018 г. N КЦ/2018-09ти

**Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1994 и 2000 гг. на сентябрь 2018 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРн-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)**

Таблица 1. Новое строительство и реконструкция

N Наименование федерального округа и региона первая строка - к сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001 вторая строка - к сметным ценам 1994 года в по ЕРЕР-84 региона	Территориальные коэффициенты:			к общей стоимости СМР (без НДС)
	к элементам прямых затрат (без НДС):	к оплате труда рабочих-строителей	к эксплуатации строительных машин и механизмов с доставкой	
47 Удмуртская Республика	27,312	11,449	7,859	12,078
	354,94	260,14	177,58	206,30
48 Чувашская Республика - Чуваш республика	23,335	11,504	6,210	10,050
	358,02	287,05	187,78	216,35
49 Кировская область	26,638	14,234	7,762	12,444
	399,82	287,05	181,66	217,82
50 Нижегородская область	27,312	15,781	8,926	13,214
	371,26	299,01	191,87	222,06
51 Оренбургская область	25,191	15,007	8,926	12,762
	387,58	290,04	200,03	230,35
	21,214	11,140	7,160	10,379

[www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71960000/](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71960000/)

47 Удмуртская Республика	27,312	11,449	7,859	12,078
	354,94	260,14	177,58	206,30
48 Чувашская Республика - Чуваш республика	23,335	11,504	6,210	10,050
	358,02	287,05	187,78	216,35
49 Кировская область	26,638	14,234	7,762	12,444
	399,82	287,05	181,66	217,82
50 Нижегородская область	27,312	15,781	8,926	13,214
	371,26	299,01	191,87	222,06
51 Оренбургская область	25,191	15,007	8,926	12,762
	387,58	290,04	200,03	230,35
	21,214	11,140	7,160	10,379

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  
есе, ответы  
ть скидки на  
банковской  
рина для всех  
возможно, это  
влиян рынка  
повышения  
в частности,  
№9, авторы  
сотрудников  
единица, это  
возит снизить  
в отчетов по  
работке по  
оряду данных  
оду строки не  
на, нумерация  
находящиеся  
тные данные,  
е данными на

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

**7.2.1. Коллективное мнение оценщиков**  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложения объектов</b>			
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%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
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 305076  
 Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 170

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложения объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и средние типы объектов недвижимости	10,0%	5,9% - 14,1%
2. Высокоточные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7% - 13,7%
3. Высокоточная торговая недвижимость	9,2%	5,2% - 13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4% - 17,0%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и средние типы объектов недвижимости	8,4%	4,9% - 12,0%
2. Высокоточные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,8% - 11,8%
3. Высокоточная торговая недвижимость	7,7%	4,3% - 11,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3% - 14,8%



значения интервалов в  
годах

Таблица 178

на деловом рынке,  
для ведения определенного  
дела

Класс	Расширенный интервал	
1	7%	13%
2	7%	14%
3	7%	12%
4	9%	12%
5	7%	14%
6	8%	14%
7	9%	13%
8	7%	14%
9	8%	12%
10	8%	10%
11	-	-
12	7%	14%
13	7%	13%
14	8%	13%

7.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 179

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные 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%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные 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 скизки на торг

Таблица 180

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложения объектов</b>			
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%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
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
<b>Цены предложения объектов</b>		
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%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
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
<b>Цены предложения объектов</b>		
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%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
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
<b>Цены предлагаемых объектов</b>		
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%
<b>Арбитражные ставки объектов</b>		
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
<b>Цены предлагаемых объектов</b>		
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%
<b>Арбитражные ставки объектов</b>		
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. Высококласные офисы (Офисы класса А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная 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. Высококласные офисы (Офисы класса А, В)	18,6%	12,7%	24,5%
3. Высококласная 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 или паспорт членовых организаций)

о том, что Шибанов Александр Николаевич

(И.О. фамилия)

**является членом СРО «СИБИРЬ»**

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

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ**

(Действителен в соответствии с требованиями законодательства)

(Срок владения компьютерными данными действителен 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/775/00083/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** оценщик Шибанов Александр Николаевич.

**Адрес регистрации:** 603018, г. Нижний Новгород, ул. Космическая, д.60, кв.191.

**Объект страхования:**

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

**Франшиза:** не устанавливается.

**Территория страхового покрытия:** РФ.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу 00 часов 00 минут «01» января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2018 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования, указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненное данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»  
Ф.И.О. Темнов И.А.  
На основании доверенности Т1089/17 от 01 декабря 2017 г.

Страхователь: Шибанов А.Н.

Место и дата выдачи полиса:

г. Нижний Новгород 07.12.2017



П О Л И С № 5431R/775/00080/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5431R/775/00080/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ».

Юридический адрес: 403041, г. Нижний Новгород, ул. Саванова, д.13, кв.33.

ИНН 5256046010 Резидент.

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодопробретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодопробретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда; риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выбодопробретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и подлежащие обязанности Страховщика осуществить выплату страхового возмещения:

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда; риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудника Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не устанавливается.

Территория страхового покрытия: РФ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрывается исключительно претензии или иски о возмещении вреда, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «01» января 2018 г. и действуют по «31» декабря 2018 г.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»  
Ф.И.О. Темнов И.А.  
На основании доверенности № 11059/17 от 01 декабря 2017 г.

Страхователь: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Место и дата выдачи полиса:  
г. Нижний Новгород 07.12.2017

# РОСГОССТРАХ



**ДОГОВОР (ПОЛИС) № Д-45207560-5.0-2-000021-16  
СТРАХОВАНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. И. П. Инициалы

«09» ноября 2016 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Агентство» Филала ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности №7, от «25» декабря 2015г. с одной стороны, и Шибанов Александр Николаевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 09/11/2016г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юристов от 01/11/2016г. заключивших договоры на проведение оценки (типных (слитных)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, 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 за обусловленную выпиской Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренных в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключенных Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (аренда кадастровой).

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

- 3.1. Страховым случаем является:
  - 3.1.1. установленный наступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба;
  - 3.1.2. установленный наступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществом 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 объекта оценки	
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования	300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом	20 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для компенсации ущерба, причиненного действительным (бездействием) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных соответствующей организацией оценщиков – по одному страховому случаю	30 000 000,00 руб.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

12 672 (Двадцать тысяч шестьсот семьдесят два) руб.

**6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):**

не установлена

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

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «01» января 2017 г. по 24.00 часа «31» декабря 2017 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1, настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1, настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочной прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае уплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхованию по нему не действует.

**8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полная), подлежит уплате единовременным платежом не позднее **30.12.2016г.**

**9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:**

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.  
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

10.1. Заявление 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**

«...» Взаимовыгодные договоры № Д-45207560-5 0-2-000028-15 от 16.12.2015г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получены.  
Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страхователем в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленного в настоящем Договоре и в п.8.7. Правила страхования персональные данные Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, и при этом в целях проверки достоверности указанных сведений, услуг и услугирования убытков по Договору, односторонними Договором, а также в целях информирования Страхователя и других потребителей услуг Страхователя

Подпись Страхователя



**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВЩИК**  
*ПАО СК «Росгосстрах»*

Адрес: 140002, Московская область, г. Люберцы,  
ул. Парковая, д.3  
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области  
603000, г.Н.Новгород, ул. Звездная, д.28/13  
Агентство «Автоновосибирское» в г.Н.Новгород  
603004, г.Н.Новгород, пр. Кирова, д.21  
ИНН 770700781 КПП 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 25.12.2019г.

**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 (стандартных) №174 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

## 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;  
б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

## 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или орешанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или принятым Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действительным (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке, в случае, когда такие действия (бездействие) не совершались в нарушение требований Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договора страхования лимита возмещения суммы судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. Для ущерба в результате нарушения договора по проведению оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. Вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
Итого в виде по одному страховому случаю:	35 000 000,00 руб.
4.1. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	300 000,00 руб.
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	300 000,00 руб.

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

26 500 (Двадцать шесть тысяч пятьсот) руб.

#### 6. ФРАНШИЗА (безусловная, в размере по договору):

не устанавливается

#### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» января 2017г. по 24.00 часов «31» декабря 2017г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (порочно ее вклада), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончания срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае наступления страховой (премии (ее первого взноса) и предусмотренные настоящим Договором страхования сроки и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

**8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 3 настоящего Договора (Платеж), подлежит уплате:  
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 владельца, то выплаты страхового возмещения по настоящему договору страхования производятся после того, как будет измерена страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам владелец.

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

- 10.1. Правила страхования ответственности владельца и приложения, эти, заключающих договоры на проведение оценки, (информация об оценке) №134 в редакции, действующий на дату заключения договора.
- 10.2. Законные Страхователя с приложениями.

**11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА**

11.1. Возобновление договора №Д-45207560-5.0-2-000027-13 от 16.12.2015г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.  
Настоящим Страхователем подтверждается, что он и/или его законные представители полностью и/или частично добровольно и осознанно, без принуждения и/или иного воздействия, в полном объеме ознакомлены с условиями страхования и/или приложениями к договору страхования.



Подпись Страхователя

**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВЩИК**  
 ЦАО СК «Росгосстрах»  
 Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3  
 Подразделение Страхования:  
 Банковские реквизиты:  
 р/с 504070181090000000187  
 в ЦАО "РС Банк" г. Москва,  
 БИК 044525171  
 к/с 30101810900000000174

**СТРАХОВАТЕЛЬ**  
 ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»  
 Адрес местонахождения: 403041, г.Н.Новгород, ул.Стефанова, д.13, кв.33  
 Банковские реквизиты:  
 р/с №40702810442040901682 в Волго-Вятском банке Сбербанка России г.Н.Новгород  
 БИК 042202603  
 к/с 30101810900000000603

Руководитель подразделения «Информационные системы» филиала ЦАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области  
 Аурелия Игоревна МП  
 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 «Автоавдское» в г. Н. Новгород Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании доверенности №7 от 14.04.2016г., с одной стороны, и ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ», именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании заявления Страхователя от 26.06.2017г. (Приложение №1 к настоящему Соглашению) заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору обязательного страхования ответственности заказчика № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г. (далее – Договор страхования) о нижеследующем:

1. Внести в Договор страхования следующие изменения
- 1.1. Раздел 4 Договора страхования «СТРАХОВАЯ СУММА» изложить в следующей редакции:

4. СТРАХОВАЯ СУММА	Страховая сумма, руб.
4.1. Для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	50 000 000,00 руб.
4.2. Вред имущества третьих лиц, в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	50 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	50 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непредвиденной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценок, заключенным со Страхователем трудовым договор, работ по оценке:	300 000,00 руб.
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с истребованием ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000,00 руб.

2. В связи с увеличением страховой суммы по Договору страхования Страхователь обязан указать дополнительную страховую премию, которая составляет 6 954 (Шесть тысяч девятьсот пятьдесят четыре) руб. 00 коп. и подпадает уплаты Страхователем одновременно с премией по дате 30.06.2017г.
3. Настоящее Соглашение вступает в силу с 00:00 часов местного времени дня, следующего за днем поступления дополнительной страховой премии, указанной в п. 2 настоящего Соглашения, на расчетный счет Страховщика.
4. Положения Договора страхования, не затронутые настоящим Соглашением, остаются неизменными.
5. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
6. Приложениями к настоящему Дополнительному соглашению являются:
  - 6.1. Заявление Страхователя от 26.06.2017г.

**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**ПАО СК «Ростгострах»**  
 Адрес регистрации: 140002, Московская область,  
 г. Люберцы, ул. Перовая, д.3  
 Филиал ПАО СК «Ростгострах» в Нижегородской области  
 603000, Нижний Новгород, ул. Звездная 28/13  
 агентство «Автоавдское» в г. Н. Новгород  
 603004, г. Н. Новгород пр. Карова д.21  
 ИНН 7707067080  
 Р/с 40701810900000000187  
 Банк ПАО «ПС Банк» г. Москва  
 К/с 3030181004425000174  
 БИК 044025524  
 Руководитель Агентства «Автоавдское»  
 филиал ПАО СК «Ростгострах» в Нижегородской  
 области  
 Корженков М.Г.  
 Доверенность №7 от 14.04.2016г.

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



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