

Индивидуальный предприниматель Петайкин Евгений Николаевич
ИНН 560912713040

ОГРНИП 309565830000246

Офис по работе с клиентами: г. Оренбург,

ул. Природная, 2а,

Тел: 8 (9619) 29-88-42,

E-mail: profitocenka@yandex.ru

ОТЧЁТ №894/20 от 23.03.2020 г.

**по определению рыночной стоимости нежилого здания (корпус №398),
расположенного по адресу: г.Дзержинск, Восточный промрайон,
ул.Менделеева, д.9, назначение: нежилое здание, этажей 4, в том числе
подземных 1, площадь 1537,40 кв.м, кадастровый номер: 52:21:0000006:402
по состоянию на «23» марта 2020 г.**

Заказчик
оценки: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Дзержинска
Нижегородской области
606026, Нижегородская область, г. Дзержинск, бул. Правды, д.2

г. Оренбург 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	Error! Bookmark not defined.
2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ.....	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.	8
6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ И ПРОВОДИМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.....	9
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ.....	10
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ..	11
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	16
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	16
10.1. ОПИСАНИЕ ГЕОГРАФИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
10.2. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПАРАМЕТРОВ В РОССИИ ПО ИТОГАМ 2019Г.	17
10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	20
10.4. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	21
11. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБРАННОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	30
12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	30
13. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	32
14. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	Error! Bookmark not defined.
15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	Error! Bookmark not defined.

3

УТВЕРЖДАЮ
Индивидуальный предприниматель
Петайкин Е.Н.
«23» марта 2020 г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование объектов оценки в соответствии с заданием, полученным от Заказчика в соответствии с муниципальным контрактом №5/2020-О от 11.03.2020 г.	Нежилое здание (корпус №398), расположенное по адресу: г.Дзержинск, Восточный промрайон, ул.Менделеева, д.9, назначение: нежилое здание, этажей 4, в том числе подземных 1, площадь 1537,40 кв.м, кадастровый номер: 52:21:0000006:402.
Номер отчета и дата составления	№894/20 от «23» марта 2020 г.
Основание для проведения работ по оценке	Муниципальный контракт №5/2020-О от 11.03.2020 г.
Краткая характеристика объектов оценки	Нежилое здание (корпус №398), расположенное по адресу: г.Дзержинск, Восточный промрайон, ул.Менделеева, д.9, назначение: нежилое здание, этажей 4, в том числе подземных 1, площадь 1537,40 кв.м, кадастровый номер: 52:21:0000006:402.
Вид права на объект оценки	Муниципальная собственность.
Правообладатель	Городской округ город Дзержинск.
Балансовая стоимость, руб.	Не требуется
Цель оценки и вид стоимости	Оценка рыночной стоимости нежилого здания. Рыночная стоимость определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте, без указания суждения оценщика о возможных границах интервалов, в которых, по его мнению, может находиться эта стоимость.
Дата оценки	«23» марта 2020 г.
Период проведения работ по оценке	С «23» марта 2020 г. по «23» марта 2020 г.
Дата осмотра	«23» марта 2020 г.

Размер рыночной стоимости нежилого здания (корпус №398), расположенного по адресу: г.Дзержинск, Восточный промрайон, ул.Менделеева, д.9, назначение: нежилое здание, этажей 4, в том числе подземных 1, площадь 1537,40 кв.м, кадастровый номер: 52:21:0000006:402 на дату оценки составляет:

Таблица 2. Результаты оценки

Показатель	Методика оценки						Итоговая стоимость без НДС	Итоговая стоимость с НДС
	Затратный	Вес метода	Сравнительный	Вес метода	Доходный метод	Вес метода		
Рыночная стоимость, руб.	3668667,06	1	-	0	-	0	3668667,06	4402400,47

Оценщик:  /Петайкин Е.Н./

Диплом ФГБОУВО "Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А." о профессиональной переподготовке №2038 от 03.11.2017 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Таблица 3. Задание на проведение оценки

Объект оценки	Нежилое здание (корпус №398), расположенное по адресу: г.Дзержинск, Восточный промрайон, ул.Менделеева, д.9, назначение: нежилое здание, этажей 4, в том числе подземных 1, площадь 1537,40 кв.м, кадастровый номер: 52:21:0000006:402.
Имущественные права на объект оценки	Муниципальная собственность.
Цель и задачи оценки	Оценка рыночной стоимости нежилого здания. Рыночная стоимость определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте, без указания суждения оценщика о возможных границах интервалов, в которых, по его мнению, может находиться эта стоимость.
Основания для заключения муниципального контракта	Протокол подведения итогов электронного аукциона от 27.02.2020 №0132300001720000044-3-1.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости нежилого здания в целях продажи. Иное использование результатов оценки недопустимо.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	«23» марта 2020 г.
Срок проведения работ по оценке	С «23» марта 2020 г. по «23» марта 2020 г.
Расчетное состояние объекта оценки	Текущее на дату проведения оценки.
Денежная единица для измерения стоимости	Рубль.
Наименование и тип документа об оценке:	Отчет об оценке – полный, в письменной форме.
Необходимость юридической экспертизы прав на объект:	Не требуется.
Требования к оформлению документа об оценке	<p>Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, 7061; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015 г. N 24 ст. 3372); приказ Минстроя Российской Федерации от 14 сентября 1992 г. № 209 «Об утверждении методики по определению уровня арендной платы за нежилые здания (помещения)»; Указ Президента Российской Федерации от 26 ноября 1994 г. № 2121 «О приватизации в Российской Федерации недвижимых памятников истории и культуры местного значения».</p> <p>Федеральные стандарты оценки: "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N 297; "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)" утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298; "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденные Приказом Минэкономразвития России 20.05.2015 года № 299, "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.</p> <p>Стандарты оценки СРО, членом которой является оценщик:</p>

	<p>Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» оценка недвижимости, Утвержденные Советом Партнерства НП «СМАО», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г. с изменениями от 23.10.2014 г. С изменениями и дополнениями внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО. Протокол № 2015/07/09 от 09 июля 2015 года. С изменениями и дополнениями внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/04/21 от 21 апреля 2016 года, с изменениями и дополнениями внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года.</p>
Дополнительные требования:	<ul style="list-style-type: none"> - по требованию Исполнителя Заказчик обеспечивает доступ специалистов Исполнителя к объекту оценки и документации, необходимой для осуществления оценки. - величина определяемой стоимости не может служить основанием для отказа от оплаты работ. - перечень исходных данных, представляемых Заказчиком Исполнителю для выполнения работ по государственному контракту.
Допущения и ограничения	<ul style="list-style-type: none"> - Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки; - исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными; - экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки Отчета об оценке, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности; - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности; - мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном Отчете; - от Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцениваемого имущества, кроме, как на основании отдельного государственного контракта с Заказчиком или официального вызова суда; - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено государственным контрактом об оценке. <p>Более подробное описание допущений и ограничений см.п. 4 настоящего Отчета.</p>

Оценщик:

Индивидуальный предприниматель
Петайкин Евгений Николаевич



3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4. Сведения о заказчике

Полное наименование организации	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Дзержинска Нижегородской области
Краткое наименование организации	КУМИ администрации г.Дзержинска
Организационно-правовая форма	Муниципальная организация
Юридический адрес	606026, Нижегородская область, г. Дзержинск, бул. Правды, д.2
Фактический адрес	606026, Нижегородская область, г. Дзержинск, бул. Правды, д.2
ОГРН	1025201764345
ИНН/КПП	524902227/524901001
Председатель	М.Б.Рабин

Таблица 5. Сведения об оценщике

Организация	Индивидуальный предприниматель Петайкин Евгений Николаевич
Юридический адрес	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, п.Пригородный, ул. Нежинская, д.53
Офис по работе с клиентами	Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Природная, д.2а
ОГРН	ОГРНИП 309565830000246
ИНН/КПП	ИНН 560912713040
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Индивидуальный предприниматель Петайкин Евгений Николаевич - ОАО «АльфаСтрахование» Полис страхования ответственности оценщиков №5991R/776/00042/9 Страховая сумма 300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек. Срок действия договора с 11.09.2019 г. по 10.09.2020 г. Дата выдачи полиса 04.09.2019 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») № 3943 от 13.09.2018 г. г. Москва, Хорошевское ш., д.32А
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А." диплом о профессиональной переподготовке № 2038 от 03.11.2017г.
Квалификация оценщика	Квалификационный аттестат №009047-1 от 04.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года
Телефон	89619298842
E-mail	profitocenka@yandex.ru
Почтовый адрес	460000, Оренбургский район, п. Пригородный, ул. Нежинская, д. 53.

Таблица 6. Сведения о независимости Оценщика (в соответствии со ст.16 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ)

Сведения о независимости Оценщика	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом, работником юридического лица – заказчика, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.</p> <p>В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне государственного контракта.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или</p>
-----------------------------------	--

	кредитором юридического лица – заказчика, юридическое лицо - заказчик, в свою очередь, не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
--	--

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки:

а) Сертификат качества оценки

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащийся в отчете анализ, мнение и заключение принадлежит самому Оценщику и действителен строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с действующим законодательством и Стандартами оценки СРОО «СМАО».

6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

7. Гарантийный срок проведенной оценки составляет 6 месяцев.

б) Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Отчёт об оценке достоверен только в полном объёме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчёта является не корректным и может привести к искажению результатов исследований.

2. Содержание отчета является конфиденциальным для Заказчика и Оценщика за исключением случаев, представления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

3. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчёта, а также перевод отчёта на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

4. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

5. Оценщик не несет ответственности за выводы сделанные на базе документов, содержащих не достоверные сведения, предоставленные заказчиком.

6. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

7. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.

8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

9. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

10. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки, действительно только на дату оценки.

11. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что стоимость будет установлена в размере, равным указанным в отчете.

13. Итоговая величина стоимости представлена в идее конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

14. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

15. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

16. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использование в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

17. После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

18. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Риск ликвидности – это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента – важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

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.

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.

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.

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.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ И ПРОВОДИМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение контракта на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, осмотр объекта оценки;

- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ

Определение рыночной стоимости имущества проводилось в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», ФСО № 3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Стандартами оценки СРОО «СМАО»: Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» оценка недвижимости, Утвержденные Советом Партнерства НП «СМАО», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г. с изменениями от 23.10.2014 г. С изменениями и дополнениями внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО. Протокол № 2015/07/09 от 09 июля 2015 года. С изменениями и дополнениями внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/04/21 от 21 апреля 2016 года, с изменениями и дополнениями внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года, с применением следующих сборников, методик, информационных источников и руководящих документов, а также предоставленной документацией на оцениваемый объект:

1. Международные стандарты оценки МСО 1-4. Международный Комитет по Стандартам оценки имущества (МКСОИ). Москва, 1995 г.
2. Оценка недвижимости. Е.И. Тарасевич. Санкт-Петербург, 1997 г.
3. Оценка недвижимости. Генри С. Харрисон. Москва, 1994 г.
4. Оценочная деятельность. Оценка недвижимости. М.М. Соловьев. Москва, 2003 г.
5. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д. Фридман, Н.Ордуэй. Москва, 1995г.
6. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с.
8. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
9. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
10. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
11. Справочник оценщика недвижимости, том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2014г., Лейфер Л.А. и др.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости – М.: Дело, 1998.
13. Дж.Фридман, Ник.Ордуэй «Анализ приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1995.
14. М.А.Федотова, Э.А.Уткин «Оценка недвижимости и бизнеса» М.: ЭКМОС, 2000.
15. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова «Оценка бизнеса» - М. «Финансы и статистика», 2005.
16. Л.Н. Тепман «Оценка недвижимости» - Юнити М. 2006.
17. А.П. Мясников «Точность и надежность результатов в оценочной деятельности» - «Труд», 2007.
18. «Оценка стоимости имущества» учебное пособие под ред. И.В. Косоруковой М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012.
19. Справочник оценщика недвижимости - 2017 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные тип объектов" под редакцией Лейфера Л.А.
20. Сборник корректировок. Сегмент "Торгово-офисная недвижимость" по состоянию на 01.01.2017 г. - www.areall.ru
21. Сборник корректировок. Сегмент "Земельные участки" по состоянию на 01.01.2017 г. - www.areall.ru

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННО-КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Таблица 7. Характеристика местоположения объекта оценки

Местоположение	Российская Федерация, Нижегородская область, г.Дзержинск, Восточный промрайон, ул.Менделеева, д.9, кадастровый номер: 52:21:0000006:402.
Транспортная доступность	Хорошая
Экологическая обстановка, шумовой мешок	Загазованность и шумовой мешок в пределах допустимых норм.
Близость к крупным автодорогам	1км
Дополнительные сведения	-

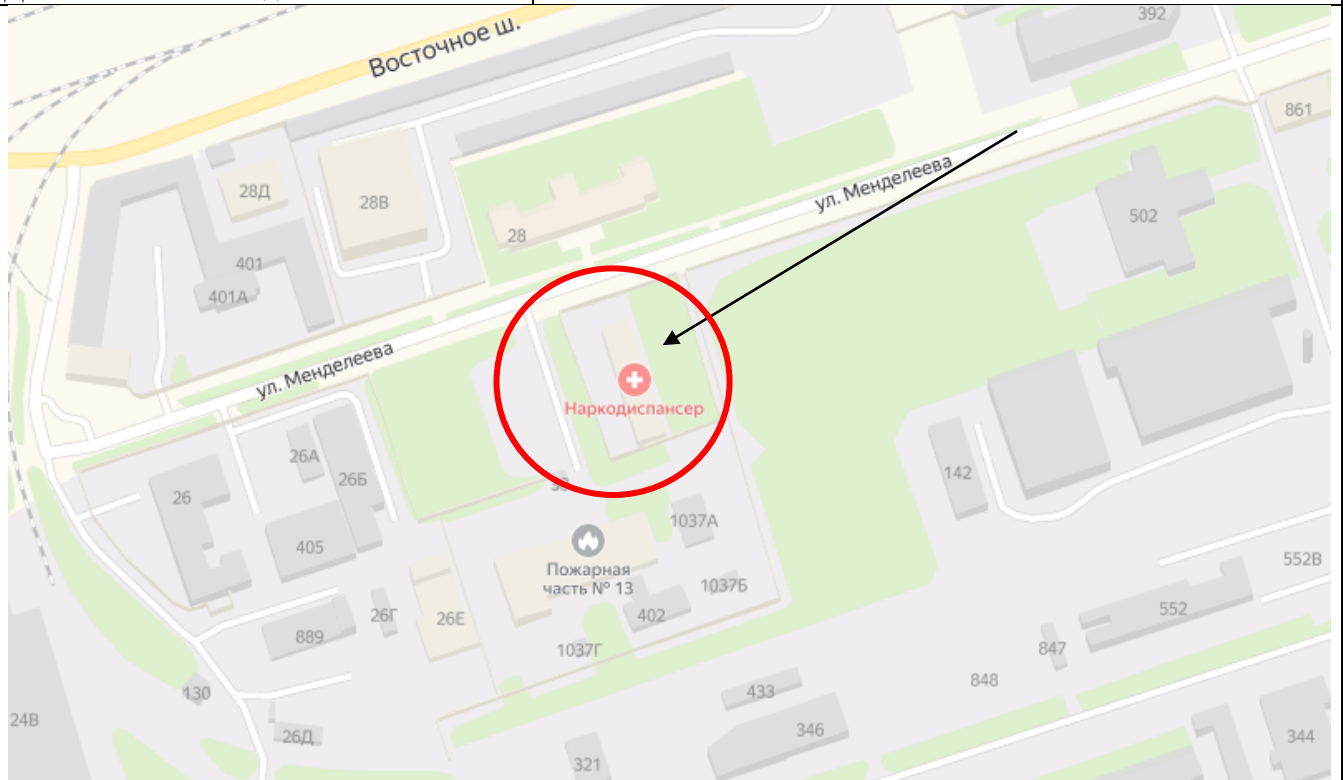


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Дзержинск

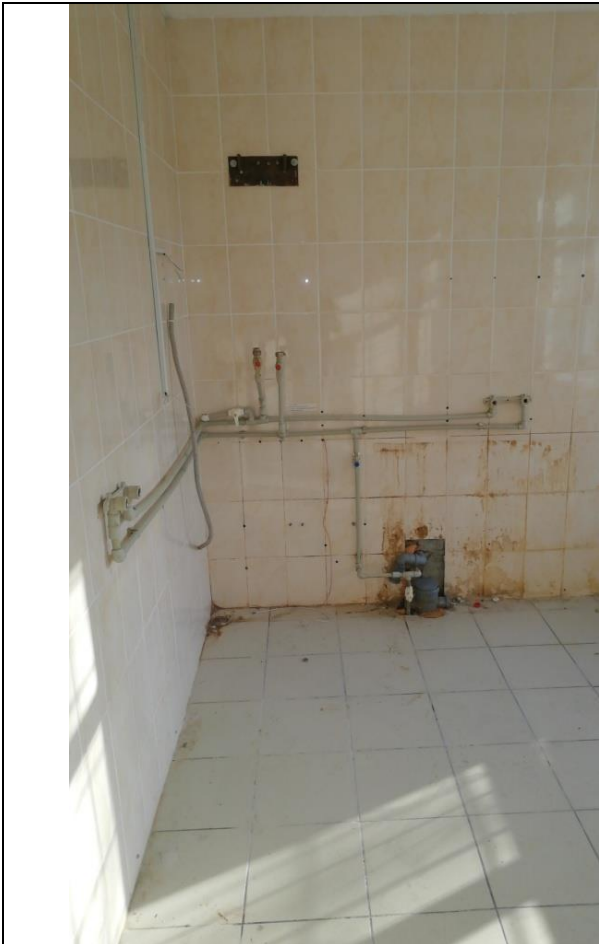
Таблица 8. Общая характеристика объекта оценки

Имущественные права на объект оценки	Муниципальная собственность.
Ограничения/обременения права	Сведения отсутствуют
Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН от 09.07.2018 г.
Балансовая стоимость, руб.	Не требуется
Наличие плана и экспликации объекта оценки	-
Назначение	Нежилое здание.
Площадь, кв.м.	1537,40
Примечание	Отсутствует.

Фотографии объекта оценки











9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование — это такое использование свободной земли или улучшенной собственности, которое физически возможно, достаточно обосновано, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

- рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
- рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Наилучшее и наиболее эффективное использование земли, как свободной, или участка с улучшениями, должно удовлетворять четырем критериям:

- быть законодательно разрешённым;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово осуществимым;
- иметь максимальную продуктивность.

1. Законодательная разрешённость

Необходимо определить, разрешена ли застройка рассматриваемого свободного участка, какой тип зданий, какого назначения разрешено возводить в данной зоне; возможно ли изменение назначения имеющихся улучшений, реконструкция или снос (для застроенных участков). Должны быть проанализированы строительные нормативы, нормативы по охране памятников, экологические нормативы и т.д.

Возможное использование как свободного, так и застроенного участка может быть ограничено долгосрочными договорами аренды, что может препятствовать наилучшему и наиболее эффективному использованию.

2. Физическая осуществимость

Следует учитывать размеры и форму участка, его транспортную доступность, рельеф, характеристики грунтов, уровень грунтовых вод, вероятность стихийных бедствий.

Доступность коммуникаций может оказаться решающей при выборе варианта использования. Отсутствие, например, возможности подведения к объекту достаточной электрической мощности может исключить вариант наиболее эффективного использования.

3. Финансовая осуществимость

После исключения законодательно не разрешенных и физически не осуществимых вариантов использования следует проанализировать финансовую осуществимость оставшихся вариантов. Критерием финансовой осуществимости является окупаемость (возврат) инвестируемого капитала.

4. Максимальная продуктивность

Из всех финансово осуществимых вариантов использование, которое создает максимальную остаточную стоимость земли при рыночной норме возврата для этого использования, является наилучшим и наиболее эффективным.

Согласно задания на оценку стоимость объекта недвижимости рассчитана для нежилого здания.

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

10.1. Описание географического положения объекта оценки

Дзержинск — город (до 1930 года — рабочий посёлок) в Нижегородской области России, административный центр городского округа город Дзержинск. Переименован в 1929 году в честь Ф. Э. Дзержинского, политического деятеля и первого руководителя Всероссийской чрезвычайной комиссии по борьбе с контрреволюцией и саботажем при СНК РСФСР.

Железнодорожная станция на новом направлении Транссиба, в 34 км от Нижнего Новгорода. Пристань на левом берегу Оки.

Второй по населению город Нижегородской области. Население города — 231 797 чел. (2017), население городского округа — 242 033 чел. (2017).

Численность населения										
1897	1926	1931	1939	1956	1959	1962	1967	1970	1973	1975
3000	↗9000	↗37 70 0	↗103 4 00	↗147 0 00	↗164 3 37	↗180 0 00	↗201 0 00	↗221 29 1	↗231 00 0	↗246 00 0
1976	1979	1982	1985	1986	1987	1989	1990	1991	1992	1993
→246 0 00	↗257 1 19	↗266 0 00	↗278 0 00	↘272 0 00	↗281 0 00	↗285 0 71	↗287 0 00	→287 0 00	→287 0 00	→287 0 00
1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
↘286 00 0	↘285 0 00	↘284 0 00	↘282 0 00	↘281 0 00	↘278 9 00	↘277 1 00	↘274 9 00	↘261 33 4	↘261 30 0	↘258 70 0
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
↘255 70 0	↘252 5 00	↘249 9 00	↘247 5 00	↘245 9 68	↘240 7 42	↗240 8 00	↘239 0 07	↘237 66 8	↘235 84 0	↘234 28 4
2016	2017									
↘233 12 6	↘231 7 97									

На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 85 месте из 1115 городов Российской Федерации.

10.2. Анализ макроэкономических параметров в России по итогам 2019г.

В ноябре 2019 г. по сравнению с октябрём 2019 г. индекс потребительских цен составил 100,3%, по сравнению с декабрем 2018 г. – 102,7% (в ноябре 2018 г. – 100,5%, по сравнению с декабрем 2017 г. – 103,4%).

Индексы потребительских цен

в процентах

	Ноябрь 2019 г. к			Январь- ноябрь 2019 г. к январю- ноябрю 2018 г.	Справочно			январь- ноябрь 2018 г. к январю- ноябрю 2017 г.
	октябрю 2019 г.	декабрю 2018 г.	ноябрю 2018 г.		ноябрь 2018 г. к			
					октябрю 2018 г.	декабрю 2017 г.	ноябрю 2017 г.	
Индекс потребительских цен	100,3	102,7	103,5	104,6	100,5	103,4	103,8	102,7
в том числе на:								
товары	100,4	102,4	103,4	104,6	100,7	103,4	103,9	102,4
продовольственные товары	100,5	101,9	103,7	105,3	101,0	102,9	103,5	101,4
продовольственные товары без плодо- овощной продукции	100,2	102,8	103,7	105,2	100,7	103,7	103,8	101,6
непродовольственные товары	100,2	102,8	103,1	103,8	100,4	103,9	104,2	103,4
услуги	100,1	103,5	103,9	104,6	100,0	103,5	103,8	103,9
Базовый индекс потребительских цен	100,2	103,0	103,5	104,3	100,4	103,2	103,4	102,4

В 50 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав областей) потребительские товары и услуги подорожали на 0,3% и более, в наибольшей степени в Республике Северная Осетия – Алания – на 0,9% в связи с ростом цен на продукты питания на 2,3%.

В Москве цены выросли за месяц на 0,3%, в Санкт-Петербурге – на 0,2% (с начала года – прирост цен составил 3,0% и 2,6% соответственно).

**Индексы цен на отдельные группы и виды
продовольственных товаров**

в процентах

	Ноябрь 2019 г. к			Январь- ноябрь 2019 г. к январю- ноябрю 2018 г.	Справочно			
	октябрю 2019 г.	декабрю 2018 г.	ноябрю 2018 г.		ноябрь 2018 г. к			январь- ноябрь 2018 г. к январю- ноябрю 2017 г.
					октябрю 2018 г.	декабрю 2017 г.	ноябрю 2017 г.	
Продукты питания	100,5	102,0	104,0	105,8	101,1	103,2	103,9	101,4
из них:								
хлеб и хлебобулочные изделия	100,1	105,9	107,0	107,8	100,8	104,0	104,2	102,7
крупа и бобовые	102,1	114,1	115,4	111,7	101,7	100,0	98,8	90,4
макаронные изделия	100,0	105,3	106,4	106,3	100,5	100,4	100,2	98,5
мясо и птица	99,7	100,3	101,3	107,7	101,4	108,6	108,4	100,9
рыба и морепродукты пищевые	100,5	104,8	105,4	104,8	100,3	103,1	103,8	104,0
молоко и молочная продукция	100,7	105,5	106,4	105,2	100,7	102,0	102,5	102,9
масло сливочное	101,1	109,0	110,2	107,4	101,1	102,4	103,1	103,6
масло подсолнечное	99,4	97,0	97,6	100,4	100,2	101,2	100,9	96,8
яйца куриные	103,5	89,4	103,2	110,6	102,0	109,0	113,0	100,6
сахар-песок	92,2	71,9	73,3	105,4	105,1	125,8	123,4	92,0
плодоовощная продукция	102,7	94,3	102,8	105,4	103,4	96,3	100,8	99,7
Алкогольные напитки	100,0	101,1	101,3	101,7	100,1	101,2	101,2	101,6

В ноябре среди продовольственных товаров более всего снизились цены на сахар-песок – на 7,8%. Снижение цен на него отмечалось практически во всех субъектах Российской Федерации, из них в 16 субъектах Российской Федерации (кроме автономного округа, входящего в состав области) – на 10,0% и более, заметнее всего в Республике Марий Эл – на 17,0%.

Снизилась цены на отдельные виды плодоовощной продукции. Так, апельсины подешевели на 6,0%, лимоны – на 4,6%, свекла столовая – на 3,2%, капуста белокочанная – на 2,6%, морковь – на 1,8%, лук репчатый – на 1,1%, яблоки – на 0,8%. В то же время цены на помидоры выросли на 32,1%, огурцы свежие – на 17,8%, чеснок – на 3,7%, виноград – на 3,6%.

Среди остальных наблюдаемых продовольственных товаров на 6,1% подешевело пшено, на 0,4-0,9% – свинина, мясо кур, рис шлифованный, крупа манная и перец черный (горошек).

Существенно подорожала крупа гречневая – на 11,0%. В 29 субъектах Российской Федерации цены на нее выросли на 15,0% и более, заметнее всего в Еврейской автономной области и Республике Тыва – на 28,8% и 27,2% соответственно.

Кроме того, на 0,8-1,2% подорожали рыба мороженая неразделанная, сельдь соленая, сыры, молоко пастеризованное, сметана, йогурты, соки фруктовые.

**Индексы цен на отдельные группы
непродовольственных товаров**

в процентах

	Ноябрь 2019 г. к			Январь- ноябрь 2019 г. к январю-	Справочно			
	октябрю 2019 г.	декабрю 2018 г.	ноябрю 2018 г.		ноябрь 2018 г. к			январь- ноябрь 2018 г. к
					октябрю 2018 г.	декабрю 2017 г.	ноябрю 2017 г.	

				ноябрю 2018 г.				январю- ноябрю 2017 г.
Ткани	100,1	101,2	101,3	101,5	100,2	101,6	101,8	102,4
Одежда и белье	100,3	102,1	102,3	102,4	100,4	102,1	102,3	102,5
Трикотажные изделия	100,4	102,2	102,4	102,6	100,4	102,3	102,4	102,7
Обувь	100,2	101,4	101,4	101,6	100,2	101,9	102,0	102,9
Моющие и чистящие средства	100,6	104,5	105,2	105,0	100,6	102,5	102,8	101,2
Табачные изделия	101,1	110,0	110,8	109,8	100,7	109,3	110,0	109,7
Электротовары и другие бытовые приборы	99,8	100,7	101,0	103,2	100,4	103,4	103,3	101,4
Телерадиотовары	99,5	94,8	95,1	97,5	100,0	99,2	98,9	98,5
Строительные материалы	100,1	102,7	103,0	104,3	100,3	104,6	104,9	104,1
Бензин автомобильный	100,0	101,9	101,7	104,5	100,2	109,5	111,0	109,6
Медикаменты	100,7	106,2	106,9	106,3	100,5	103,9	103,7	99,5

В ноябре в группе медикаментов подешевели: винпоцетин – на 1,9%, корвалол, сеннозиды А и В – на 0,3%, лоперамид – на 0,2%. Вместе с тем большинство наблюдаемых лекарственных препаратов и медицинских товаров подорожали: настойка пустырника – на 2,6%, левомеколь – на 2,0%, валидол, дротаверин, индапамид, ацетилсалициловая кислота, метамизол натрия, бромгексин, аллохол, алмагель, линекс, сульфациламид, флуоцинолона ацетонид, лоратадин, таурин, йод, поливитамины без минералов отечественные и с макро- и микроэлементами, корректирующие очки – на 0,8-1,8%.

Среди остальных наблюдаемых непродовольственных товаров на 0,5-0,8% снизились цены на холодильники, электроутюги, миксеры, блендеры, телевизоры, флеш-накопители USB, металлочерепицу, древесностружечные плиты и туалетную воду.

Наиболее заметно выросли цены на отдельные виды топлива моторного. Так, газовое моторное топливо стало дороже на 6,9%, дизельное – на 1,7%.

Кроме того, на 0,5-1,2% выросли цены на ювелирные изделия, светильники потолочные, ковры шерстяные, свежесрезанные цветы, товары для животных, отдельные виды одежды, обуви, трикотажных изделий и головных уборов осенне-зимнего ассортимента, предметов галантереи, чулочно-носочных изделий, парфюмерно-косметических товаров, моющих и чистящих средств.

Индексы цен и тарифов на отдельные группы и виды услуг

в процентах

	Ноябрь 2019 г. к			Январь- ноябрь 2019 г. к январю- ноябрю 2018 г.	Справочно			
	октябрю 2019 г.	декабрю 2018 г.	ноябрю 2018 г.		ноябрь 2018 г. к			январь- ноябрь 2018 г. к январю- ноябрю 2017 г.
					октябрю 2018 г.	декабрю 2017 г.	ноябрю 2017 г.	
Жилищно-коммунальные	100,0	104,3	104,3	105,3	100,1	103,7	103,8	104,0
жилищные	100,0	103,0	103,0	104,0	100,1	103,1	103,3	103,6
из них:								
оплата жилья в домах государственного и муниципального жилищных фондов	100,0	104,2	104,2	105,6	100,0	104,0	104,2	105,8
содержание и ремонт жилья для граждан-собственников жилья в результате приватизации	100,1	103,1	103,2	104,1	100,1	103,5	103,7	104,2

услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖК, ЖСК, ТСЖ	100,0	103,4	103,5	104,2	100,1	103,0	103,1	103,8
коммунальные	100,0	105,0	105,0	106,0	100,1	104,1	104,1	104,2
из них:								
водоснабжение холодное	100,0	105,0	105,0	106,0	100,2	105,0	105,0	105,1
водоотведение	100,0	106,0	106,0	106,9	100,2	105,7	105,7	106,2
водоснабжение горячее	100,0	104,1	104,1	105,3	100,0	104,4	104,4	104,9
отопление	100,0	103,9	103,9	104,9	100,1	103,8	103,8	103,7
газоснабжение	100,0	103,7	103,7	104,3	100,0	103,0	103,0	103,6
электроснабжение	100,0	104,2	104,2	104,9	100,0	103,9	103,9	103,9
Медицинские	100,2	103,6	103,9	104,1	100,2	104,0	104,3	104,8
Пассажирского транспорта	99,0	103,6	106,6	106,8	99,7	101,4	103,3	103,2
Связи	100,8	104,0	104,3	103,4	100,1	102,1	102,3	103,2
Организаций культуры	100,8	103,9	104,2	103,2	100,4	102,4	102,4	103,5
Санаторно-оздоровительные	99,7	103,0	102,9	103,7	98,9	104,1	104,2	104,2
Дошкольного воспитания	100,1	103,5	103,6	104,0	100,2	103,8	104,0	103,8
Образования	100,1	105,5	105,5	107,8	100,0	108,5	108,4	107,9
Бытовые	100,3	102,8	103,1	103,3	100,4	102,5	102,8	102,7
Зарубежного туризма	101,3	101,3	102,7	104,6	99,3	108,3	109,5	108,9
Физкультуры и спорта	100,1	102,8	102,9	103,3	100,1	102,6	102,7	103,1
Страхования	100,4	99,6	99,4	98,7	99,7	98,0	97,9	98,4

В ноябре в группе услуг пассажирского транспорта подешевел проезд в поездах дальнего следования – на 4,4%, а также авиаперелет экономическим классом – на 2,1%. Вместе с тем тарифы на проезд в пригородных поездах, городском автобусе и маршрутном такси выросли на 0,2-0,5%.

На 2,0% снизилась плата за пользование потребительским кредитом, на 0,2-0,6% – стоимость проживания в гостинице и услуги маникюрных салонов.

В группе услуг туризма и отдыха подорожали поездки на отдых в Таиланд и Китай – на 6,2% и 2,8% соответственно. Одновременно на 0,5-1,1% снизились цены на отдых в Греции, экскурсии в Финляндию, путевки в санатории на территории России.

Отмечено также увеличение абонентской платы за телевизионную антенну – на 5,9%, стоимости билетов в театры, услуг прачечных, печати цветных фотографий и отдельных видов медицинских, ритуальных и ветеринарных услуг – на 0,5-2,0%.

10.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от степени представленности объектов:

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

Таким образом, объект оценки по назначению относится к нежилому зданию.

10.4. Краткий анализ рынка недвижимости Нижегородской области

С июня 2015 по июнь 2019 года средняя цена предложения на рынке земель поселений и сельхозземель в стране сократилась на 26%. Если участки ИЖС подешевели за этот период на 25,6%, то СНТ и ДНП — только на 16,7%. В июне 2019 года участки в России продавались в среднем по 40 тысяч рублей за сотку, в том числе участки ИЖС — по 46 875 рублей за сотку, а земли сельхозназначения — по 30 тысяч рублей за сотку.

Средняя стоимость земли выросла в 42 городах и окрестностях. Положительная динамика колеблется в пределах от 0,6% до 66,4%.

Лидером по темпам роста цен на землю стал Нижний Новгород: за четыре года стоимость сотки поднялась здесь на 66,4%, с 36 364 рублей в июне 2015-го до 60 508 рублей в июне 2019 года. На втором месте Владивосток с ростом в 61,7%: с 95 167 до 153 846 рублей за сотку. Третье место у Санкт-Петербурга: земля в городе и пригородах выросла в цене на 46,7%, с 72 273 до 106 тысяч рублей за сотку.

Нижний Новгород стал и лидером по росту цен на земли поселений. С июня 2015 по июнь 2019 года стоимость этой категории участков поднялась на 87,5% с 40 тысяч до 70 тысяч рублей за сотку.

Распределение земельного фонда в административных границах Нижегородской области по категориям земель на 1 января 2018 года отражено на диаграмме 1.

Данные показывают, что в структуре земельного фонда области преобладают две категории земель: «земли сельскохозяйственного назначения» и «земли лесного фонда».

Преобладание двух указанных категорий земель обусловлено тем, что Нижегородская область расположена в двух природных зонах: тайге (севернее русла Оки и Волги – Левобережье области, а также покрытые хвойными и лиственно-хвойными лесами низменные районы в юго-западной части Правобережья области) и лесостепи (остальная часть Правобережья области).

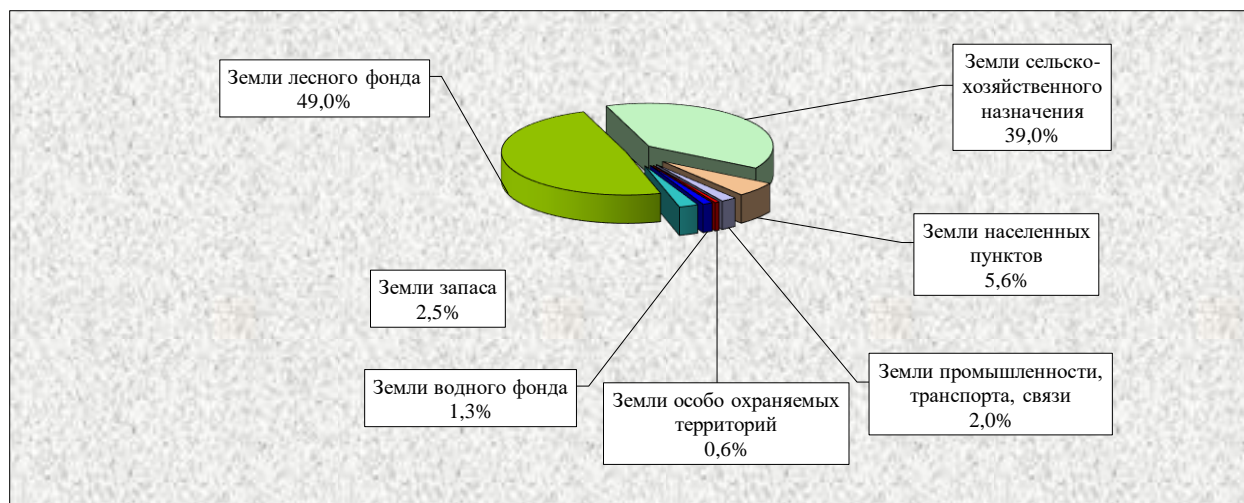


Диаграмма 1. Распределение земель по категориям

На сегодняшний день количество предложений по продаже помещений и земельных участков, расположенных в г. Дзержинск Нижегородской области, достаточно велико - более 100. Оценщик для дальнейшего анализа цен в ниже приведенных таблицах приводит лишь часть объявлений о продаже помещений и земельных участков.

Адрес объекта	Тип объекта	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость за кв.м.	Источник информации
г.о. Дзержинск, сельсовет Пыра, кордон Лесной, 5А	ИЖС	450000	800	562,50	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_1784653217
г.о. Дзержинск, сельсовет Пыра, пос. Пыра, Московская ул.,	ИЖС	900000	1560	576,92	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15.6_sot_izhs_2070203

41					89
г.о. Дзержинск, пос. Пыра, Железнодорожная ул., 50	ИЖС	900000	1700	529,41	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_1462936818
г.о. Дзержинск, пос. Пыра	ИЖС	650000	1500	433,33	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1375669100
г.о. Дзержинск, пос. Пыра	ИЖС	550000	1000	550,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1597003751
г.о. Дзержинск, сельсовет Пыра, пос. Пыра	ИЖС	1000000	1000	1000,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1849290733
г.о. Дзержинск, сельсовет Пыра, пос. Пыра	ИЖС	670000	1000	670,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1767600543
г.о. Дзержинск, сельсовет Пыра, пос. Пыра	ИЖС	750000	1500	500,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1304224283
г.о. Дзержинск, пос. Пыра	ИЖС	600000	1000	600,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1849096614
г.о. Дзержинск, пос. Пыра	ИЖС	1500000	1200	1250,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1128082464
г.о. Дзержинск, сельсовет Пыра, пос. Пыра, ул. Чкалова, 9Б	ИЖС	1150000	1100	1045,45	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1269096235
г.о. Дзержинск, пос. Пыра, ул. Железнодорожная, 39	ИЖС	900000	1200	750,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1307154929
Средняя стоимость 1 кв.м.				705,64	
Минимальная стоимость 1 кв.м.				433,33	
Максимальная стоимость 1 кв.м.				1250,00	

Стоимость продажи земельных участков ВРИ ИЖС состоит в диапазоне 433,33-1250 руб. за 1 кв.м., средняя стоимость 1 кв.м. составляет 705,64 руб.

Адрес объекта	Тип объекта	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость за кв.м.	Источник информации
Дзержинск, территория Восточный промрайон	Промназначения	1500000	5200	288,46	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot._promnaznacheniya_1139341353
Дзержинск, территория Восточный промрайон, ул. 1 Мая	Промназначения	2500000	3000	833,33	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1832779967

Дзержинск, территория Восточный промрайон	Промназначения, кадастровый номер 52:21:0000 013:219	230000	2300	100,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._promnaznacheniya_1815280283
Дзержинск, территория Восточный промрайон, Автозаводское ш.	Промназначения	7900000	40000	197,50	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1832608427
Дзержинск, территория Восточный промрайон, Игумновское ш., 21	Промназначения	2500000	10300	242,72	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.03_ga_promnaznacheniya_1875418375
Дзержинск, территория Восточный промрайон	Промназначения	9600000	30000	320,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1577599196
Дзержинск, территория Восточный промрайон	Промназначения, кадастровый номер 52:21:0000 012:343	2000000	3132	638,57	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_1232610021
Дзержинск, территория Восточный промрайон, 393	Промназначения	3200000	10000	320,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_865697037
Дзержинск, территория Восточный промрайон, ул. 1 Мая	Промназначения	4000000	7000	571,43	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_1896079265
Дзержинск, территория Восточный промрайон, 391	Промназначения	4800000	15000	320,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_1486617229
Дзержинск, территория Восточный промрайон, ул. 1 Мая	Промназначения	1900000	2900	655,17	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_29_sot._promnaznacheniya_1896770264
Средняя стоимость 1 кв.м.				407,93	
Минимальная стоимость 1 кв.м.				100,00	
Максимальная стоимость 1 кв.м.				833,33	

Стоимость продажи земельных участков ВРИ промназначения состоит в диапазоне 100-833,33 руб. за 1 кв.м., средняя стоимость 1 кв.м. составляет 407,93 руб.

Адрес объекта	Тип объекта	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость за кв.м.	Источник информации
Дзержинск, пр-т Ленина, 100	Офисное помещение	28000000	1100	25454,55	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_ofisnoe_zdanie_1100_m_1816186376
Дзержинск, проспект Ленина, 61	Офисное помещение	27735000	1185	23405,06	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1185_m_1637723833
Дзержинск,	Офисное	2100000	48	43750,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_48_kv_m_1637723833

микрорайон Прибрежный, Окская наб., 13к1	помещение				ommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1828574527
Дзержинск, пр-т Дзержинского, 7	Офисное помещение	8900000	296	30067,57	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ne_zhiloe_pomeschenie_pod_ofisy_ili_magazin_1910088053
Дзержинск, ул. Самохвалова, 12Б	Офисное помещение	37000000	510	72549,02	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/restoran_ofis_tsentr_1560151760
Дзержинск, ул. Черняховского, 14	Офисное помещение	3000000	101	29702,97	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_101_m_1798644484
Дзержинск, пр-т Свердлова, 72	Офисное помещение	4200000	62	67741,94	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1815585542
Дзержинск, б-р Правды, 2	Офисное помещение	1200000	20	60000,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_ofisnoe_pomeschenie_1805772210
Дзержинск, ул. Кирова, 5/10	Офисное помещение	4500000	80,5	55900,62	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1445447914
Дзержинск, б-р Правды, 2	Офисное помещение	30000000	650	46153,85	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_ofis-tsentr_1901097057
Дзержинск, пр. Ленина 99	Офисное помещение	4000000	200	20000,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazinofis_200_kv.m._pervaya_liniya._prodazhaarend_1442824528
Дзержинск, микрорайон Прибрежный, Окская наб., 13	Офисное помещение	4873050	198,9	24500,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_198.9_m_1577760770
Средняя стоимость 1 кв.м.				41602,13	
Минимальная стоимость 1 кв.м.				20000,00	
Максимальная стоимость 1 кв.м.				72549,02	
Дзержинск, пр-т Чкалова, 50А	Помещение свободного назначения	3550000	71	50000,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_71_m_1531315003
Дзержинск, ул. Галкина, 1к2	Помещение свободного назначения	7065000	157	45000,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_157_m_790500625
Дзержинск, улица Ульянова, 5	Помещение свободного назначения	7500000	704	10653,41	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_704_m_1080189959
Дзержинск, микрорайон Прибрежный,	Помещение свободного назначения	36000000	1076,2	33451,03	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya

Окская наб., 13к1					niya_1076.2_m_1394388913
Дзержинск, Восточное ш., 28	Помещение свободного назначения	10000000	1432,3	6981,78	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_1432.3_m_1899794142
Дзержинск, ул. Строителей, 9Вк1	Помещение свободного назначения	5100000	95	53684,21	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_95_m_1243090550
Дзержинск, ул. Грибоедова, 17/10	Помещение свободного назначения	3300000	45	73333,33	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_45_m_1904947069
Дзержинск, пр-т Свердлова, 66	Помещение свободного назначения	2850000	351,1	8117,35	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_351.1_m_938903967
Дзержинск, ул. Самохвалова, 8А	Помещение свободного назначения	14999900	200	74999,50	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_200_m_1846297758
Дзержинск, микрорайон Прибрежный, Окская наб., 13к1	Помещение свободного назначения	5997600	333,2	18000,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_333.2_m_0_etazh_1455036321
Дзержинск, Речное ш., 15к304	Помещение свободного назначения	26000000	3466	7501,44	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_3466_m_1864640058
Дзержинск, Октябрьская ул., 6А	Помещение свободного назначения	2700000	79	34177,22	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_79_m_1911987643
Дзержинск, Водозаборная ул., 7	Помещение свободного назначения	3500000	224	15625,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_224_m_1901190641
Дзержинск, Циолковского пр-кт, 65	Помещение свободного назначения	3000000	170	17647,06	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_170_m_666686289
Дзержинск, территория Восточный промрайон, 1038	Помещение свободного назначения	20000000	3200	6250,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_3200_m_1899114896
Дзержинск, ул. Петрищева, 3	Помещение свободного назначения	2600000	31	83870,97	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_31_m_1411656591
Дзержинск, ул. Петрищева, 29	Помещение свободного назначения	6500000	75	86666,67	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_75_kv.m._svobodnog_o_naznacheniya_1914197609
Дзержинск, пл. Дзержинского	Помещение свободного назначения	5300000	300	17666,67	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache

					niya_300_m_1823093580
Дзержинск, пр-т Дзержинского, 6В	Помещение свободного назначения	3000000	72	41666,67	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_72_m_1906625249
Дзержинск, ул. Петрищева, 35	Помещение свободного назначения	10000000	165,1	60569,35	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_165.1m2_1903601065
Дзержинск, б-р Мира, 6	Помещение свободного назначения	3700000	70,9	52186,18	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_70.9_m_1667082134
Дзержинск, Октябрьская ул., 20к2	Помещение свободного назначения	6500000	246	26422,76	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_246_m_1237417342
Дзержинск, Октябрьская ул., 20	Помещение свободного назначения	2500000	79,9	31289,11	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_79.9_m_1838490719
Дзержинск, ул. Черняховского, 27	Помещение свободного назначения	3300000	280	11785,71	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_280_m_1828662186
Дзержинск, пр-т Чкалова, 50А	Помещение свободного назначения	5153000	93,7	54994,66	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93.7_m_1808754147
Дзержинск, пр-т Свердлова, 14А	Помещение свободного назначения	3500000	120	29166,67	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_120_kv.m_1878532339
Дзержинск, ул. Ватутина, 82	Помещение свободного назначения	150000000	8795	17055,14	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_8795_m_1851794142
Дзержинск, ул. Комбрига Патоличева	Помещение свободного назначения	7999000	280	28567,86	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_280_m_1188940172
Дзержинск, ул. Самохвалова, 13	Помещение свободного назначения	550000	22,5	24444,44	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_22.5_m_1829534330
Дзержинск, пр-т Свердлова, 31В	Помещение свободного назначения	22000000	706	31161,47	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_706_m_1796406166
Дзержинск, ул. Пожарского, 3	Помещение свободного назначения	1900000	213,9	8882,66	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_213.9_m_1819431576
Дзержинск, ул. Петрищева, 27В	Помещение свободного назначения	8000000	120	66666,67	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_120_m_956591800

Дзержинск, Октябрьская ул.	Помещение свободного назначения	37000000	1235,4	29949,81	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1235.4_m_1835770665
Дзержинск, микрорайон Западный, б-р Космонавтов, 9	Помещение свободного назначения	6200000	137	45255,47	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_137_m_1881607982
Дзержинск, микрорайон Прибрежный, Окская наб., 13к1	Помещение свободного назначения	1358000	67,9	20000,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_67.9_m_1061865123
Дзержинск, ул. Маяковского, 24	Помещение свободного назначения	1090000	90	12111,11	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_90_m_1860362025
Дзержинск, Молодёжная ул., 15	Помещение свободного назначения	1650000	113	14601,77	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_113_m_1529222054
Средняя стоимость 1 кв.м.				33794,68	
Минимальная стоимость 1 кв.м.				6250,00	
Максимальная стоимость 1 кв.м.				86666,67	
Дзержинск, Ул Лермонтова	Производст венное помещение	4800000	1400	3428,57	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvenye_pomescheniya_184025482
Дзержинск, территория Восточный промрайон, 941	Производст венное помещение	35390000	5900	5998,31	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5900_m_1694490565
Дзержинск, Красноармейска я ул., 9	Производст венное помещение	3700000	413	8958,84	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_413_m_1879337517
Дзержинск, территория Восточный промрайон, 1105	Производст венное помещение	7350000	850	8647,06	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_850_m_1445656233
Дзержинск, территория Восточный промрайон, 314	Производст венное помещение	8400000	1400	6000,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1400_m_1011631129
Дзержинск, пр-т Ленина, 107Б	Производст венное помещение	10000000	947,6	10552,98	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_947.6_m_1896133265
Дзержинск, территория Восточный промрайон, ул. Науки, 8	Производст венное помещение	42000000	3300	12727,27	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1900173792
Дзержинск, территория Восточный промрайон, 1023	Производст венное помещение	55000000	2800	19642,86	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2800_m_1867217467

Дзержинск, Лермонтова дом 20	Производст венное помещение	1600000	277	5776,17	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr_oizvodstvennoe_pomeschenie_277_m_851558748
Дзержинск, пр-т Ленина, 107Б	Производст венное помещение	7000000	447,3	15649,45	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr_oizvodstvennoe_pomeschenie_447.30_m_1896785817
Дзержинск, территория Восточный промрайон, 1010	Производст венное помещение	9800000	1450	6758,62	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr_oizvodstvennoe_pomeschenie_1450_m_1433196398
Дзержинск, территория Восточный промрайон, 16	Производст венное помещение	64100000	10600	6047,17	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr_oizvodstvennoe_pomeschenie_10600_m_1265912800
Дзержинск, территория Северо- Западный Промрайон	Производст венное помещение	18000000	1700	10588,24	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr_oizvodstvennoe_pomeschenie_1700_m_1711647716
Дзержинск, ул. Лермонтова, 20	Производст венное помещение	24000000	12300	1951,22	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr_oizvodstvennoe_pomeschenie_12300_m_680935014
Дзержинск, территория Восточный промрайон	Производст венное помещение	22000000	2876	7649,51	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr_oizv.zdanie_2876_m_est_mvt_po_elektrichestvu_1896015304
Дзержинск	Производст венное помещение	9500000	1400	6785,71	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr_oizvodstvennoe_pomeschenie_1400_m_1797048558
Дзержинск, территория Восточный промрайон, 403	Производст венное помещение	45000000	4318	10421,49	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr_oizvodstvennoe_pomeschenie_4318_m_1815967558
Дзержинск, территория Восточный промрайон	Производст венное помещение	5800000	2800	2071,43	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr_oizvodstvennoe_pomeschenie_182800_m_83092663
Дзержинск, территория Восточный промрайон	Производст венное помещение	40000000	4638	8624,41	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4638m_s_kranami_pod_proizvodstvo_est_zhd_1864924872
Дзержинск, ул. Лермонтова, 20	Производст венное помещение	22700000	11364	1997,54	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr_oizvodstvennoe_pomeschenie_11364_m_681569812
Дзержинск, территория Восточный промрайон	Производст венное помещение	6000000	395	15189,87	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_395_m_pod_him.proizvodstvo_1896585388
Дзержинск, Речное ш., 5	Производст венно- складская база	34000000	5960	5704,70	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr_oizvodstvenno-skladskaya_baza_1784354809
Дзержинск,	Производст	3500000	735	4761,90	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr_oizvodstvennoe_pomeschenie_735_m_1896585388

территория Восточный промрайон	венно- складская база				ommercheskaya_nedvizhimost/zd anie_735_m_pod_sklad_proizvod stvo_-_ryadom_zhd_1864558978
Дзержинск, ул. Лермонтова, 20	Производит венно- складская база	2000000	260	7692,31	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr
oizvodstvenno_skladskoe_baza_1
891929705">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/k ommercheskaya_nedvizhimost/pr oizvodstvenno_skladskoe_baza_1 891929705
Дзержинск, Восточное ш.	Производит венно- складская база	60000000	10600	5660,38	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skl
adskoe_pomeschenie_10600_m_1
845088726">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/k ommercheskaya_nedvizhimost/skl adskoe_pomeschenie_10600_m_1 845088726
Дзержинск, территория Восточный промрайон, Автозаводское ш.	Производит венно- складская база	25000000	3400	7352,94	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skl
adskaya_baza_3400_m_zemelnyy
_uchastok_08_ga_1832583277">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/k ommercheskaya_nedvizhimost/skl adskaya_baza_3400_m_zemelnyy _uchastok_08_ga_1832583277
Дзержинск, территория Восточный промрайон	Производит венно- складская база	4000000	980	4081,63	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr
oizv.-
sklad._zdanie_980_m_na_zem.uc
hastke_03_ga_1832703245">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/k ommercheskaya_nedvizhimost/pr oizv.- sklad._zdanie_980_m_na_zem.uc hastke_03_ga_1832703245
Средняя стоимость 1 кв.м.				7804,47	
Минимальная стоимость 1 кв.м.				1951,22	
Максимальная стоимость 1 кв.м.				19642,86	
Дзержинск, пр-т Ленина, 107Бк1	Торговое помещение	35000000	1522,5	22988,51	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tor
govoe_pomeschenie_1522.50_m_
1896862423">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/k ommercheskaya_nedvizhimost/tor govoe_pomeschenie_1522.50_m_ 1896862423
Дзержинск, Привокзальная пл., 6	Торговое помещение	65000000	2000	32500,00	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tor
govyy_tsentr_2000_m_15145871
76">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/k ommercheskaya_nedvizhimost/tor govyy_tsentr_2000_m_15145871 76
Дзержинск, ул. Попова, 22 ТД Речной	Торговое помещение	35000000	1165	30042,92	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr
odaetsya_torgovoe_pomeschenie_
1165_m_662706160">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/k ommercheskaya_nedvizhimost/pr odaetsya_torgovoe_pomeschenie_ 1165_m_662706160
Дзержинск, пр-т Чкалова, 49	Торговое помещение	14500000	456	31798,25	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tor
govoe_pomeschenie_456_m_190
1901461">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/k ommercheskaya_nedvizhimost/tor govoe_pomeschenie_456_m_190 1901461
Дзержинск, Проспект Ленина 51	Торговое помещение	5500000	100	55000,00	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tor
govoe_pomeschenie_100_m_627
095480">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/k ommercheskaya_nedvizhimost/tor govoe_pomeschenie_100_m_627 095480
Дзержинск, проспект Ленина, 55	Торговое помещение	32010457	788,8	40581,21	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tor
govoe_pomeschenie_7888_m_16
18031276">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/k ommercheskaya_nedvizhimost/tor govoe_pomeschenie_7888_m_16 18031276
Дзержинск, пр-т Ленина, 55	Торговое помещение	18168097	788,8	23032,58	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tor
govoe_pomeschenie_788.8_m_14
23463345">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/k ommercheskaya_nedvizhimost/tor govoe_pomeschenie_788.8_m_14 23463345
Дзержинск, пр-т Ленина, 80	Торговое помещение	11831872	511,7	23122,67	<a href="https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tor
govoe_pomeschenie_511.7_m_14
70709504">https://www.avito.ru/dzerzhinsk/k ommercheskaya_nedvizhimost/tor govoe_pomeschenie_511.7_m_14 70709504

Дзержинск, ул. Бутлерова, 40	Торговое помещение	10488920	350,8	29900,00	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_350.8_m_1381109106
Дзержинск, Ленина пр-кт, 95	Торговое помещение	5000000	60	83333,33	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_sarendatorom_v_g_dzerzh_979806198
Средняя стоимость 1 кв.м.				37229,95	
Минимальная стоимость 1 кв.м.				22988,51	
Максимальная стоимость 1 кв.м.				83333,33	

Стоимость продажи офисных помещений состоит в диапазоне 20000-72549,02 руб. за 1 кв.м., средняя стоимость 1 кв.м. составляет 41602,13 руб.

Стоимость продажи помещений свободного назначения состоит в диапазоне 6250-86666,67 руб. за 1 кв.м., средняя стоимость 1 кв.м. составляет 33794, руб.

Стоимость продажи производственно-складских помещений состоит в диапазоне 1951,22-19642,86 руб. за 1 кв.м., средняя стоимость 1 кв.м. составляет 7804,47 руб.

Стоимость продажи торговых помещений состоит в диапазоне 22988,51-83333,33 руб. за 1 кв.м., средняя стоимость 1 кв.м. составляет 37229,95 руб.

11. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБРАННОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.

Оценка затратным подходом. Этот подход заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на затраты. В рамках настоящего отчета применялся затратный подход.

Оценка сравнительным подходом. Этот подход использует информацию по продажам объектов, сравниваемых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Сравнительный подход в данном отчете в отношении объектов оценки не применялся.

Оценка по доходному подходу. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что непосредственно принимается во внимание выгода от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток метода состоит в не гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается приведенный расчет. Доходный подход в данном отчете в отношении объектов оценки не применялся.

12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Определение рыночной стоимости S имущества осуществлялось по формуле:

$$S = S_v \cdot (1 - ИФ) \cdot (1 - ИМ) \cdot (1 - ИЭ),$$

где

S_v - восстановительная стоимость имущества;

ИФ - физический износ имущества на дату проведения оценки;

ИМ - моральный (функциональный) износ имущества на дату проведения оценки;

ИЭ - внешний (экономический) износ имущества на дату проведения оценки.

Расчет физического износа имущества

Для определения степени износа имущества используется метод укрупненной оценки технического состояния имущества. Этот метод заключается в применении специальных оценочных шкал, пользуясь которыми экспертно оценивают степень физического износа объекта.

Таблица 9. Шкала физического износа.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих 0-11 относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

Таблица 10. Расчет технического состояния здания.

Показатель	Значение износа, %	Удельный вес значения конструктивного элемента здания, %	Расчет общего износа здания, %
Фундамент	89	11	9,79
Стены и перегородки	89	23	20,47
Перекрытия (покрытия)	89	23	20,47
Кровля	89	11	9,79
Полы	89	10	8,9
Проёмы	89	6	5,34
Отделочные работы	89	7	6,23
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	89	6	5,34
Прочие работы	89	3	2,67
Итого:	-	-	89

Расчет морального износа (ИМ)

Функциональное (моральное) устаревание - это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Обычно рассматриваются две стороны возможного отличия новой технологии от старой или две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат (технологическое устаревание) и избыток производственных затрат (оперативное устаревание).

Расчет стоимости внешнего износа (ВИ)

Определение величины внешнего (экономического) устаревания машин и оборудования и имущества.

Внешнее устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями и является функцией внешнего влияния.

Таблица 11. Расчет стоимости затратным подходом.

№ №	Наименование недвижимого имущества	Общая площадь, кв.м. (м) (шт)	Год ввода в эксплуатацию	Сборник УПВС ¹	Таблица ²	Стоимость строительства 1 м в объемах аналога в ценах 1987 г., руб.	Строительный объем оцениваемого объекта, Q куб.	Коэффициент пересчета от цен 1969 г. к 1984 г. ³	Коэффициент пересчета от цен 1984 г. к 2018 г. ⁴	Стоимость замещения	Прибыль предпринимателя, %	Восстановительная стоимость объекта (ВСН), руб.
1	Здание	1537,4	1934	26	37	22,1	4 612,2	1,18	206,37	24 821 554,5	24,9	31002121,6

Прибыль предпринимателя

Таблица 107

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее годовое значение	Доверительный интервал
Многokвартирные жилые дома	24,9%	22,8% - 27,0%

Для расчета восстановительной стоимости принято среднее значение прибыли предпринимателя.⁵

1. Расчет физического износа зданий.

Состояние здания неудовлетворительное. В связи с тем, что состояние несущих конструктивных элементов в неудовлетворительном состоянии, затраты на ремонт составят 89% от восстановительной стоимости.

2. Расчет функционального износа:

В связи с этим, можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле;

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n], \quad \text{где}$$

Φ_y - величина функционального устаревания, руб;

BC - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб;

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях);

n - время, в годах.

Расчет коэффициента функционального износа здания: $K_{фи} = 1 - 1/(1+0,01)^{86} = 0,57$

3. Расчет внешнего износа здания: 86 лет (с момента ввода в эксплуатацию) / 150 (срок службы) = 0,57

$C = 31002121,6 * (1 - 0,36) * (1 - 0,57) * (1 - 0,57) = 3668667,06$ рублей.

13. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

В рамках настоящего отчета при оценке рыночной стоимости нежилого здания применялся только затратный подход. Данному подходу присвоен вес 1.

Размер рыночной стоимости нежилого здания (корпус №398), расположенного по адресу: г.Дзержинск, Восточный промрайон, ул.Менделеева, д.9, назначение: нежилое здание, этажей 4, в том числе подземных 1, площадь 1537,40 кв.м, кадастровый номер: 52:21:0000006:402 на дату оценки составляет:

¹ Сборник УПВС

² Таблица 46 Сборника УПВС

³ <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70484758/>

⁴ <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71769696/>

⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2017 г. "Жилая недвижимость" под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 12. Результаты оценки

Показатель	Методика оценки						Итоговая стоимость без НДС	Итоговая стоимость с НДС
	Затратный	Вес метод	Сравнительный	Вес метода	Доходный метод	Вес метода		
Рыночная стоимость, руб.	3668667,06	1	-	0	-	0	3668667,06	4402400,47

14. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных Законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, от 28.12.2010 № 431-ФЗ, от 01.07.2011 № 169-ФЗ, от 11.07.2011 № 200-ФЗ, от 30.11.2011 № 346-ФЗ, от 03.12.2011 № 383-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 № 181-ФЗ, от 21.11.2011 № 327-ФЗ, от 21.07.2014г. №225-ФЗ, №145-ФЗ от 15.06.2015г.; №224-ФЗ от 13.07.2015г.), Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», ФСО № 3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью.

Оценщик:



/Петайкин Е.Н./

Диплом ФГБОУ ВО "Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А." о профессиональной переподготовке №2038 от 03.11.2017 г.

15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение №1. Копия Свидетельства о членстве в Некоммерческом партнерстве «СМАО», полиса страхования ответственности эксперта-оценщика, копия квалификационного аттестата.

Приложение №2. Выписка из ЕГРН от 09.07.2018 г.

Приложение №3. Перечень выкупленных земельных участков (неразграниченных) в 2017-2019 годах.

Приложение №1. Копия Свидетельства о членстве в Некоммерческом партнерстве «СМАО», полиса страхования ответственности эксперта-оценщика, копия квалификационного аттестата.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5991R/776/00042/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5991R/776/00042/9 (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: Наименование: Петайкин Евгений Николаевич
Местонахождение: 460000, Оренбургская обл., Оренбургский р-он, п. Пригородный, ул. Нежинская, д. 53
ИНН: 560912713040

Объект страхования: 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).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «11» сентября 2019 г. и действует до «10» сентября 2020 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

Полис № 5991R/776/00042/9

Страховщик _____

Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/А.В. Лапшин/

Страхователь:

/Е.Н. Петайкин/

Место и дата выдачи полиса:
г.Оренбург
«04» сентября 2019 г.

Полис № 5991R/776/00042/9

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Петайкин Евгений Николаевич

**является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

регистрационный номер
дата включения в реестр

3943
13 сентября 2018

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Демчева А.Г.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009047-1 « 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Петайкину Евгению Николаевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.

АО «Оризон», Москва, 2018 г., «Б» Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. Т3 № 160. Тел.: (495) 726-47-42. www.orizon.ru



Приложение №2. Выписка из ЕГРН от 09.07.2018 г.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НЕЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		(или объект недвижимости)	
Лист № <u>09.07.2018</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		52:21:0000006:402	
Номер кадастрового квартала:		52:21:0000006	
Дата присвоения кадастрового номера:		05.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 3864	
Адрес:		Нижегородская область, г. Дзержинск, Восточный промрайон, ул. Менделеева, д. 9,	
Площадь, м²:		1537,4	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Корпус №398	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		4, в том числе подземных 1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1934	
Кадастровая стоимость, руб.:		19002367,82	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утченные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получитель выписки:		Городской округ город Дзержинск	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		(полное наименование должности)	
		Сафина Т. В.	
		(подпись)	
		(инициал, фамилия)	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 2
 Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № 09.07.2018	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		52:21:0000006:402	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Городской округ город Дзержинск		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52:21:0000006:402-52/125/2018-3 от 09.07.2018		
3. Документы-основания:	Распоряжение о передаче имущества из государственной собственности Нижегородской области в муниципальную собственность городского округа город Дзержинск от 24.05.2018 №519-р, выданный орган: Правительство Нижегородской области; Акт приема-передачи к распоряжению Правительства Нижегородской области от 24.05.2018 № 519-р от 25.06.2018		
4. Ограничение прав 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 прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		(полное наименование должности)	
		Сафина Т. В.	
		(инициал, фамилия)	

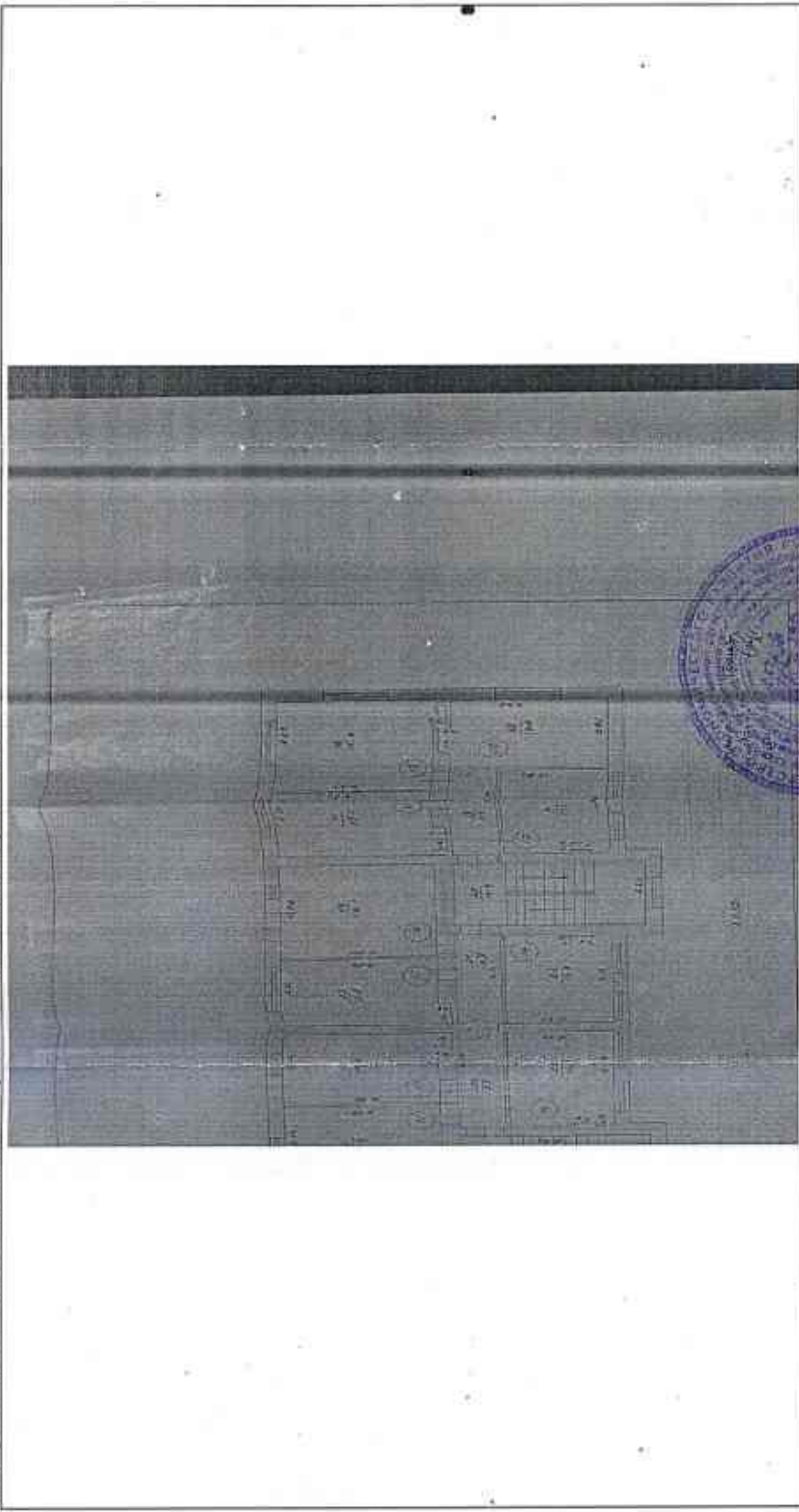


Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов выписки: _____
(на объект недвижимости)	
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
09.07.2018	
Кадастровый номер: 52:21:0000006:402	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):

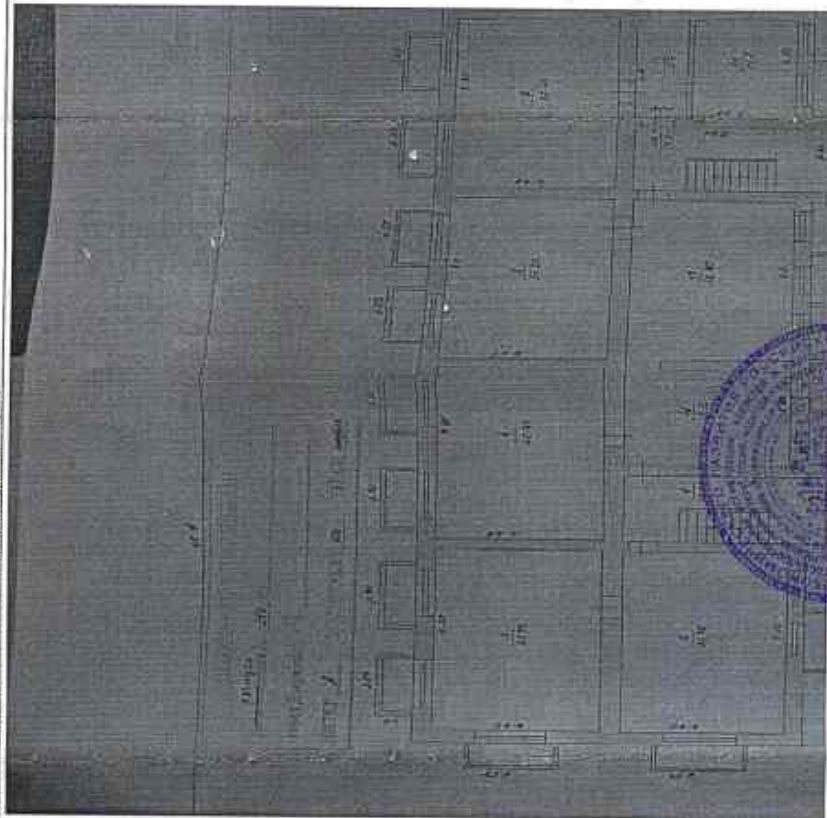


Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	Сафина Т. В.
(полное наименование должности)	(имя, фамилия)
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 4
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист № <u>09.07.2018</u>	Раздела <u>4</u>
Всего листов раздела <u>4</u> :	
Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:	
52:21:0000006:402	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):	

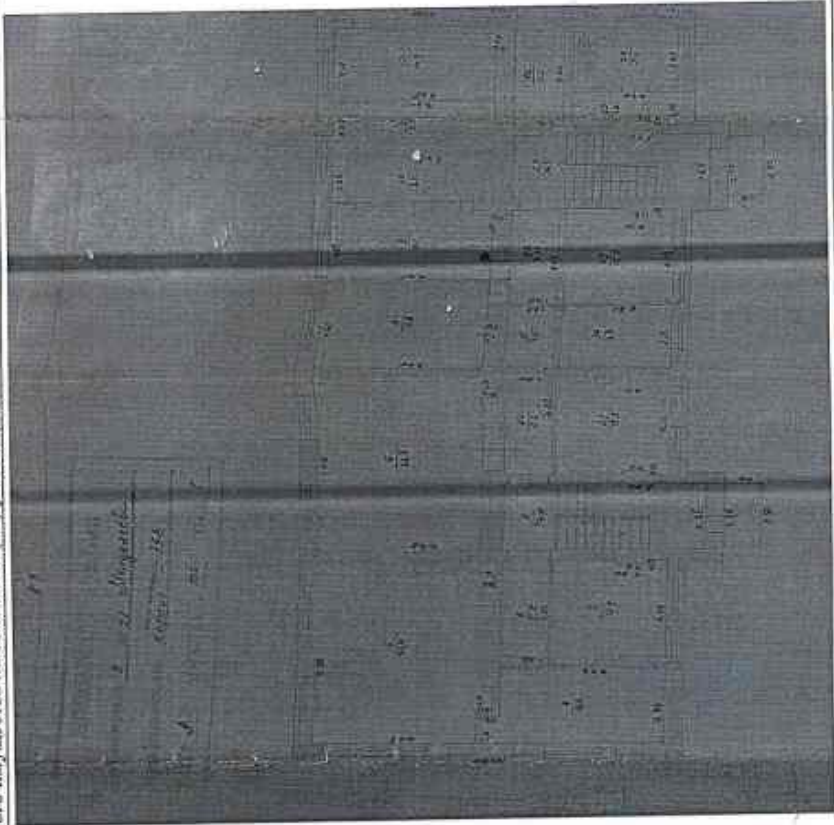


Масштаб 1:	данные отсутствуют
Ведущий специалист - Эксперт	
(подпись)	
Сидяня Т. В.	
(подпись)	
М.П.	
(подпись, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 4
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		(на объект недвижимости)	
Лист № <u>09.07.2018</u>	Раздела <u>4</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Катастровый номер: <u>52:21:0000006:402</u>			
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		(подпись, наименование должности)	
		Сидорина Т. В.	
		(подпись, фамилия)	
		М.П.	

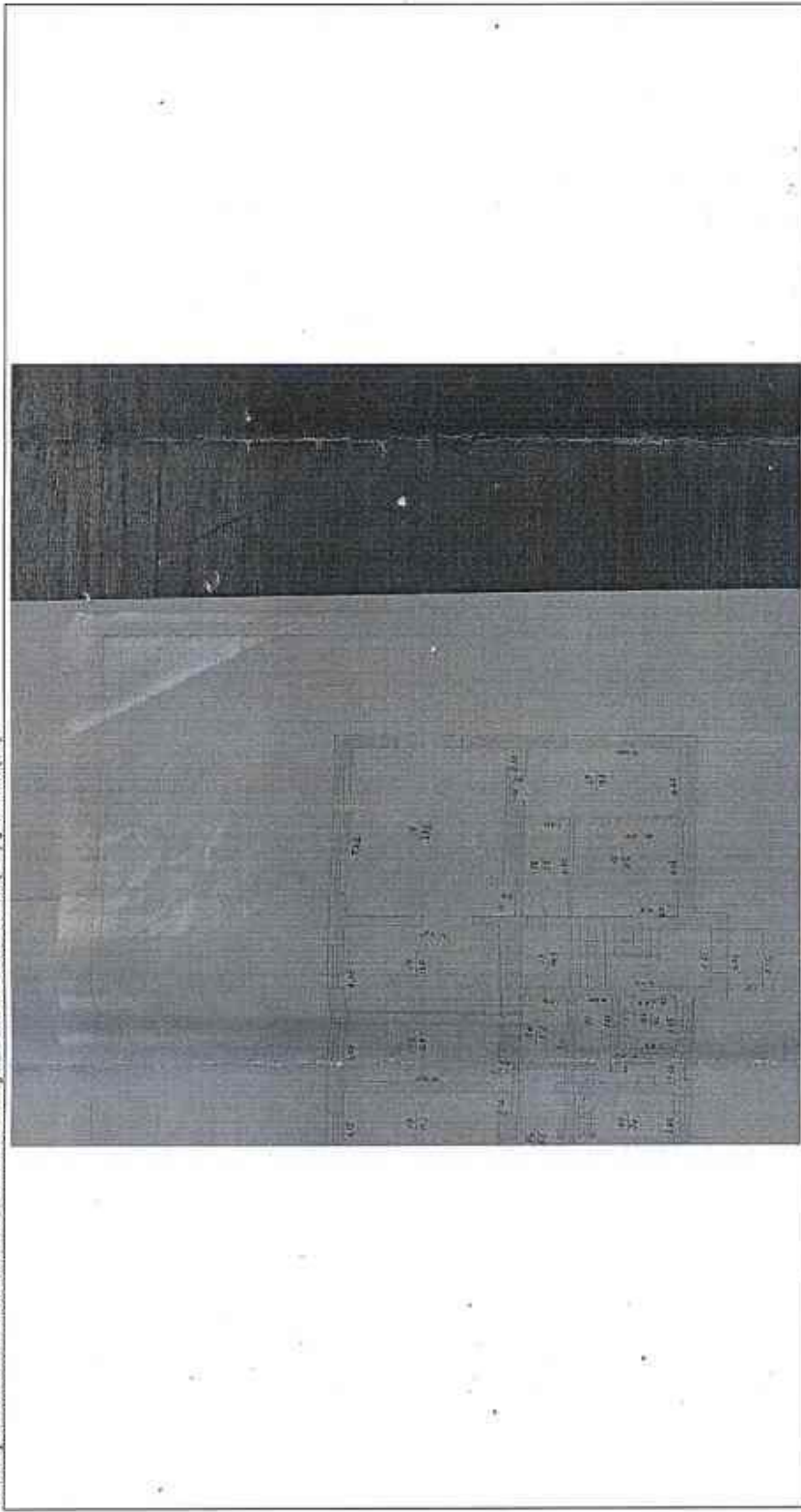
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание <small>(по объекту недвижимости)</small>		Всего листов выписки: _____	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____		Всего листов выписки: _____
09.07.2018		52:21:0000006:402	
Кадастровый номер: _____			
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Сафина Т. В. <small>(инициал, фамилия)</small>	
		М.П.	

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Задание	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела: <u>4</u>
09.07.2018	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: S2:21:0000006:402	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):	



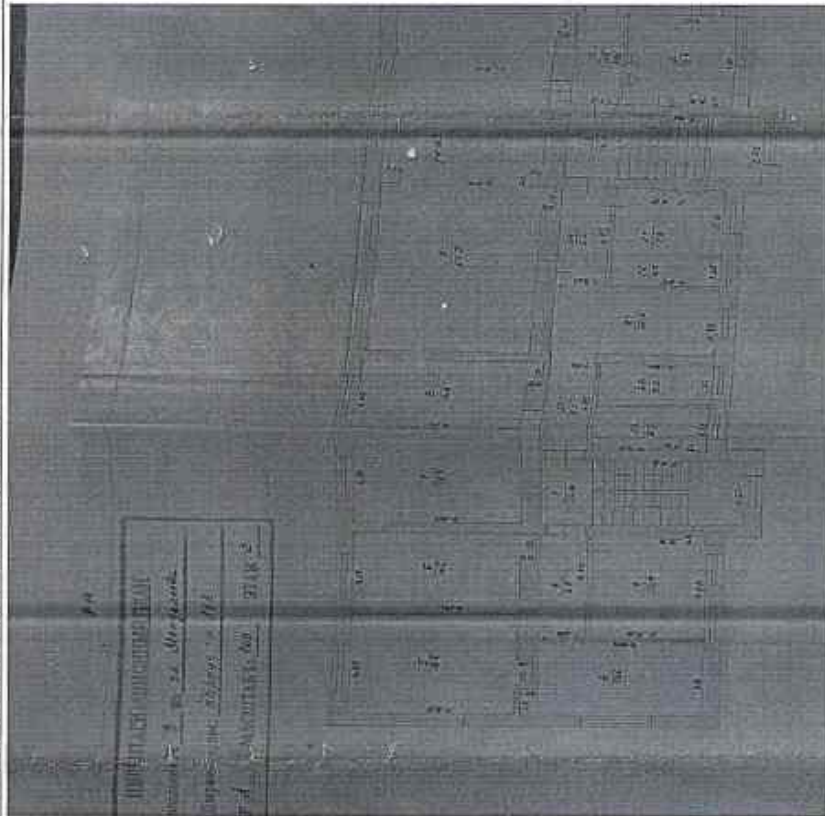
Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	Сафина Т. В.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>
	М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

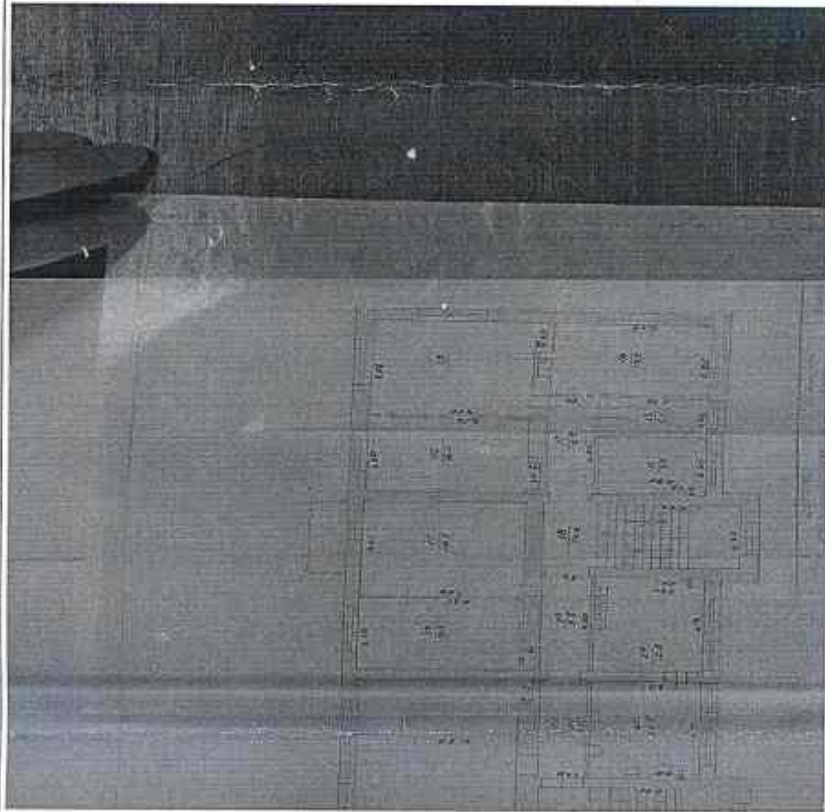
Здание	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов выписки: _____
Всего листов раздела <u>4</u>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <u>09.07.2018</u>	52:21:0000006:402
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях):	



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	Сафина Т. В.
(подпись)	(подпись, фамилия)
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание _____ (на объект недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
09.07.2018	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____	52:21:0000006:402
Схема расположения объекта недвижимости имущества на земельном(ых) участке(ах):	



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ
(подпись (привязанная документом))

Саргина Т.В.
 (подпись)
 М.П.

Саргина Т.В.
(инициалы, фамилия)

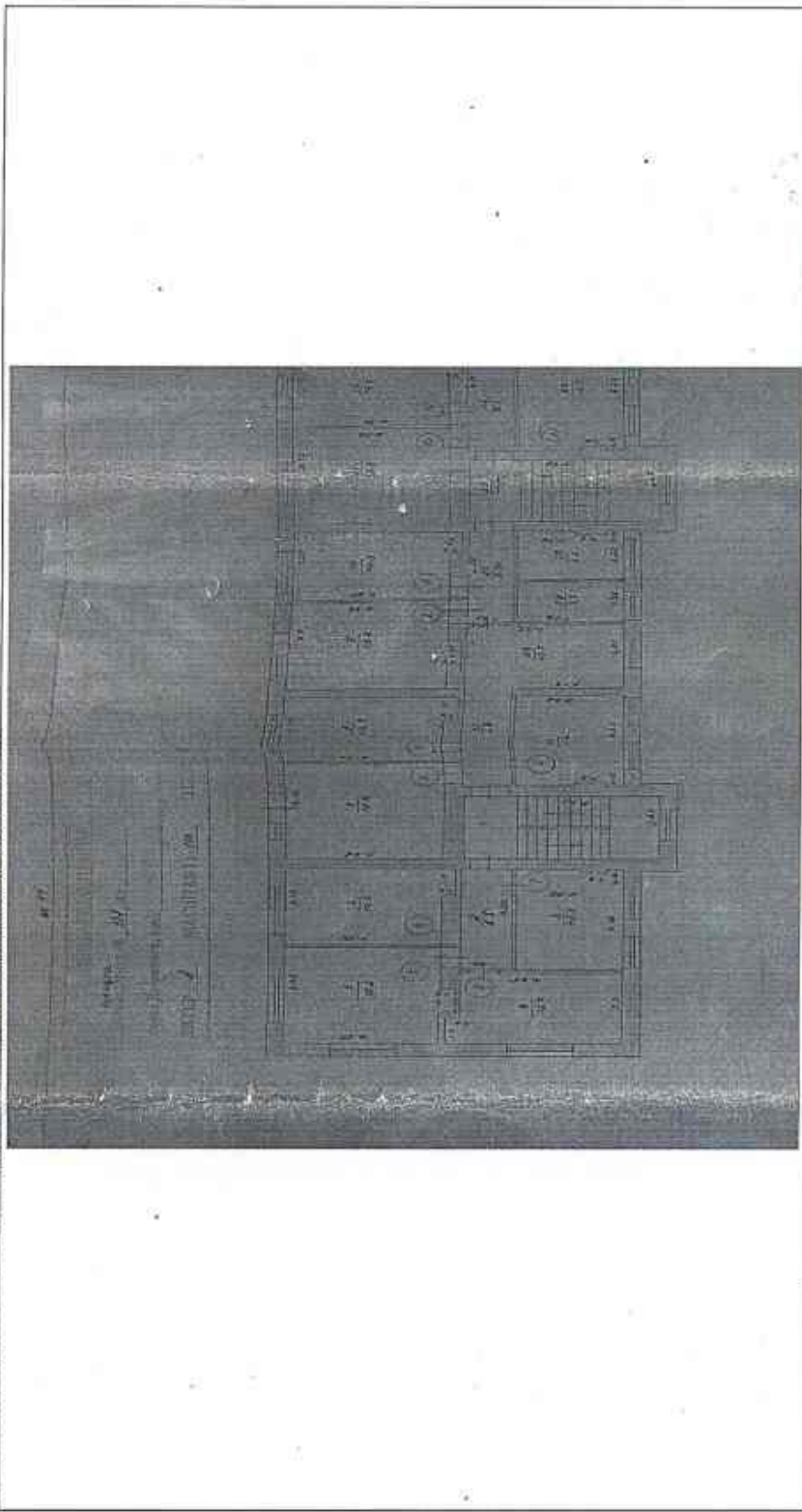
Раздел 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
<u>09.07.2018</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>52:21:0000006:402</u>	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном (их) участке(ах):



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	<i>Сафина Т. В.</i> <small>(подпись)</small>	Сафина Т. В. <small>(имя, фамилия)</small>
	М.П.	

Приложение №3. Перечень выкупленных земельных участков (неразграниченных) в 2017-2019 годах.

Перечень выкупленных земельных участков (неразграниченных) в 2017-2019 годах

№п.п.	Адрес земельного участка	Кадастровый №	Разрешенное использование	Площадь	Начальная цена, руб	Стоимость 1кв.м	Сумма по договору купли-	Примечание
2017 год								
1	Нижегородская обл., г.Дзержинск, шоссе Северное, ЖК «Северные ворота», 54	52:21:0000058:582	для индивидуального жилищного строительства	1 000,00	608 500,00	608,50	608 500	аукцион 05.07.2017
2	Нижегородская обл., г.Дзержинск, шоссе Северное, ЖК «Северные ворота», 55	52:21:0000058:540	для индивидуального жилищного строительства	1 000,00	608 500,00	608,50	608 500	аукцион 05.07.2017
3	Нижегородская обл., г.Дзержинск, шоссе Северное, ЖК «Северные ворота», 567	52:21:0000058:583	для индивидуального жилищного строительства	1 000,00	608 500,00	608,50	608 500	аукцион 05.07.2017
4	Нижегородская обл., г.Дзержинск, шоссе Северное, ЖК «Северные ворота», 568	52:21:0000058:584	для индивидуального жилищного строительства	1 000,00	608 500,00	608,50	608 500	аукцион 12.07.2017
5	Нижегородская обл., г.Дзержинск, шоссе Северное, ЖК «Северные ворота», 596	52:21:0000058:668	для индивидуального жилищного строительства	1 001,00	608 500,00	607,89	608 500	аукцион 12.07.2017
6	Нижегородская обл., г.Дзержинск, шоссе Северное, ЖК «Северные ворота», 580	52:21:0000058:600	для индивидуального жилищного строительства	1 000,00	608 500,00	608,50	608500	аукцион 19.07.2017
7	Нижегородская обл., г.Дзержинск, шоссе Северное, ЖК «Северные ворота», 592	52:21:0000058:656	для индивидуального жилищного строительства	1 000,00	608 500,00	608,50	608500	аукцион 19.07.2017
8	Нижегородская обл., г.Дзержинск, шоссе Северное, ЖК «Северные ворота», 235	52:21:0000058:704	для индивидуального жилищного строительства	1 000,00	608 500,00	608,50	608500,00	аукцион 23.08.2017
9	Нижегородская обл., г.Дзержинск, шоссе Северное, ЖК «Северные ворота», 570	52:21:0000058:588	для индивидуального жилищного строительства	1 000,00	608 500,00	608,50	608500,00	аукцион 23.08.2017
10	Нижегородская обл., г.Дзержинск, шоссе Северное, ЖК «Северные ворота», 595	52:21:0000058:657	для индивидуального жилищного строительства	1 000,00	608 500,00	608,50	608 500,00	аукцион 30.08.2017
11	Нижегородская обл., г.Дзержинск, шоссе Северное, ЖК «Северные ворота», 57	52:21:0000058:544	для индивидуального жилищного строительства	1 000,00	608 500,00	608,50	608 500,00	аукцион 06.12.2017

12	Нижегородская обл., г.Дзержинск, шоссе Северное, ЖК «Северные ворота», 588 кадастровый №	52:21:0000058:660	для индивидуального жилищного строительства	1 000,00	608 500,00	608,50	608 500,00	аукцион 06.12.2017
13	Нижегородская обл., г.Дзержинск, шоссе Северное, ЖК «Северные ворота», 594 кадастровый №	52:21:0000058:670	для индивидуального жилищного строительства	1 000,00	608 500,00	608,50	608 500,00	аукцион 06.12.2017
14	Нижегородская обл., г.Дзержинск, шоссе Северное, ЖК «Северные ворота», 605	52:21:0000058:648	для индивидуального жилищного строительства	1 000,00	608 500,00	608,50	608 500,00	аукцион 06.12.2017
15	Нижегородская обл., г.Дзержинск, шоссе Северное, ЖК «Северные ворота», 607	52:21:0000058:665	для индивидуального жилищного строительства	1 000,00	608 500,00	608,50	608 500,00	аукцион 06.12.2017
2018 год								
1	Нижегородская обл., г.Дзержинск, шоссе Северное, ЖК «Северные ворота», 589	52:21:0000058:672	для индивидуального жилищного строительства	1002,00	608 500,00	807,09	808 700,00	аукцион 21.02.2018
2	Нижегородская обл., г.Дзержинск, шоссе Северное, ЖК «Северные ворота», 593	52:21:0000058:658	для индивидуального жилищного строительства	1000,00	608 500,00	917,90	917 900,00	аукцион 21.02.2018
3	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пос.Гавриловка, ул.Старое Ипатово, западные дома №11Б	52:21:0000254:637	для индивидуального жилищного строительства	963,00	471918,00	490,05	471918,00	аукцион 14.03.2018
4	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пос.Дачный, ул.Свободы, юго-западные дома 23В	52:21:0000017:330	для индивидуального жилищного строительства	1585,00	440000,00	285,93	453200,00	аукцион 20.07.2018
5	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пос.Дачный, ул.Свободы, северо-восточные участки с кадастровым номером 52:21:0000017:258	52:21:0000017:329	для индивидуального жилищного строительства	1569,00	439000,00	288,19	452170,00	аукцион 20.07.2018
6	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пос.Дачный, ул.Свободы, северо-восточные дома 17А	52:21:0000017:333	для индивидуального жилищного строительства	1125,00	331000,00	523,72	589180,00	аукцион 20.07.2018
7	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пос.Игуменово, ул.Толстого, 30А	52:21:0000264:227	для индивидуального жилищного строительства	943,00	278800,00	427,47	403100,00	аукцион 20.07.2018
8	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пос.Юрьевца, ул.Волжская, 23А	52:21:0000265:678	для индивидуального жилищного строительства	836,00	134000,00	543,06	454000,00	аукцион 20.07.2018

9	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пос.Гавриловка, ул.Советская, 46А	52:21:0000255:1450	для индивидуального жилищного строительства	1157,00	560890,00	484,78	560890,00	аукцион 02.08.2018
10	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пос.Пыра, ул.Свердлова, 7А	52:21:0000159:1432	для индивидуального жилищного строительства	587,00	195000,00	332,20	195000,00	аукцион 02.11.2018
11	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пос.Северный, 4А	52:21:0000153:273	для индивидуального жилищного строительства	612,00	190000,00	310,46	190000,00	аукцион 02.11.2018
2019 год								
1	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пос.Пыра, ул.Торфинников, 18В	52:21:0000159:1442	для индивидуального жилищного строительства	1490,00	260750,00	185,50	276390,00	аукцион 05.06.2019
2	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пос.Пыра, ул.Торфинников, 18Г	52:21:0000159:1443	для индивидуального жилищного строительства	1510,00	253680,00	168,00	253680,00	аукцион 05.06.2019
3	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пос.Пыра, ул.Торфинников, 18Д	52:21:0000159:1444	для индивидуального жилищного строительства	1502,00	252336,00	223,44	335606,00	аукцион 05.06.2019
4	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пос.Пыра, ул.Пырская, 8Б	52:21:0000161:899	Для индивидуального жилищного строительства	1084,00	185000,00	170,66	268250,00	аукцион 17.10.2019
5	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пос.Пыра, пер.Первомайский, 20	52:21:0000161:897	Для индивидуального жилищного строительства	1500,00	196000,00	130,67	337120,00	аукцион 17.10.2019
6	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пос.Пыра, ул.Чапаева, 3Е	52:21:0000159:1260	Для индивидуального жилищного строительства	1393,00	192000,00	137,83	300300,00	аукцион 17.10.2019

Председатель



М.Б. Рабин