

Утверждаю, Директор
ООО «Агентство оценки»
_____ Е.В.Ермакова
МП

ОТЧЕТ № «2707/20-Н» от 03 декабря 2020 г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ СКЛАДА И
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт Ленина, д. 117**

ПО СОСТОЯНИЮ НА: 01 декабря 2020 года

ЗАКАЗЧИК:

КУМИ администрации г.Дзержинска Нижегородской области

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ»

Нижегородская обл., г. Дзержинск, бул. Правды, д. 11.

ОГРН № 1025201742158, дата гос. регистрации 08 октября 2002г.

**г. Дзержинск
2020 год**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	8
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	9
7. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 (РАЗД. II) И ФСО-2 (ПП. 7-10)	9
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	25
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	63
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	67
13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	81
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	90
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	100
16. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	102
17. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	105

Председателю КУМИ
администрации г.Дзержинска
Нижегородской обл.
Рабину М.Б.

Уважаемый Максим Борисович,

Согласно контракту № 30/2020-О от 16.11.2020г., ООО «Агентство оценки» произвело оценку стоимости следующего имущества, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г.Дзержинск, пр-кт Ленина, д. 117:

1. Нежилое здание – склад с кадастровым номером 52:21:0000039:1286, 1-этажное, инв. № 2330, общей площадью 97,2 кв.м.
2. Земельный участок с кадастровым номером 52:21:0000039:3000, общей площадью 366 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты складского назначения различного профиля.

Оценка объектов недвижимости произведена на основании их осмотра и предоставленной документации.

Полная характеристика объектов, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Расчеты произведены в соответствии со стандартами и нормативными документами, регулирующими оценочную деятельность в РФ.

Выпущен отчет по оценке № 2707/20-Н от 03 декабря 2020 г.

Проведенный анализ и выполненные расчеты, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Нижегородская обл. г. Дзержинск, пр-кт Ленина, д. 117 по состоянию на 01 декабря 2020 года составляет с учетом НДС:

761 000 (Семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость , руб.
1	Нежилое здание – склад, общей площадью 97,2 кв.м.	449 000 (Четыреста сорок девять тысяч)
2	Земельный участок 366кв.м.	312 000 (Триста двенадцать тысяч)

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор ООО «Агентство оценки»

Е.В.Ермакова

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №1

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки			
Общая информация об объектах оценки	1. Нежилое здание – склад с кадастровым номером 52:21:0000039:1286, 1-этажное, инв. № 2330, общей площадью 97,2 кв.м. 2. Земельный участок с кадастровым номером 52:21:0000039:3000, общей площадью 366 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты складского назначения различного профиля.		
Адрес объектов оценки	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пр-кт Ленина, д. 117		
Текущее использование:	Здание склада		
Ценность объекта оценки (историческая, культурная или иная):	Не имеет.		
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано		
Основание на проведение оценки	Ст. 6 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г.; Контракт № 30/2020-О от 16.11.2020г.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, с учетом НДС, руб.			
Объекты недвижимости:	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.
Нежилое здание – склад, общей площадью 97,2 кв.м. с земельным участком 366 кв.м.	Не применялся	843 000	569 000

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки
761 000**

(Семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей с учетом НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание – склад, общей площадью 97,2 кв.м.	449 000 (Четыреста сорок девять тысяч)
3	Земельный участок 366кв.м.	312 000 (Триста двенадцать тысяч)

Директор ООО «Агентство оценки»

Е.В. Ермакова

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №2

Объект оценки:

Характеристика		Значение
Наименование объекта(ов) оценки		1. Нежилое здание – склад с кадастровым номером 52:21:0000039:1286, 1-этажное, инв. № 2330, общей площадью 97,2 кв.м. 2. Земельный участок с кадастровым номером 52:21:0000039:3000, общей площадью 366 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты складского назначения различного профиля.
Адрес объекта (ов) оценки		Нижегородская область, г. Дзержинск, пр-кт Ленина, д. 117
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей		1. Нежилое здание – склад с кадастровым номером 52:21:0000039:1286, 1-этажное, инв. № 2330, общей площадью 97,2 кв.м. 2. Земельный участок с кадастровым номером 52:21:0000039:3000, общей площадью 366 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты складского назначения различного профиля.
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		Характеристики объектов оценки изложены в пункте 8.4. настоящего отчета, по данным документов представленных в пункте 8.3 «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки».
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Вид права	Собственность
	Вид оцениваемого права	Право собственности, право пользования (аренда)
	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
	Собственник	Городской округ город Дзержинск Нижегородской области
Правоподтверждающие/правоустанавливающие документы		1. нежилое здание – выписка из ЕГРН № 99/2020/354404858 от 15.10.2020г. 2. Земельный участок – выписка из ЕГРН № 99/2020/355533594 от 23.10.2020г.

2) **Цель оценки:** определение рыночной стоимости объектов оценки.

3) **Предполагаемое использование результатов оценки:** Для совершения сделки купли-продажи.

4) **Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:** отчет об оценке не может применяться для иных целей.

5) **Вид стоимости:** рыночная стоимость.

6) **Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):** Осмотр должен быть проведен в течение срока проведения оценки.

Дата оценки: 01.12.2020 г.

Дата осмотра: 01.12.2020г.

8) Срок проведения оценки: 7 (Семь) рабочих дней, с даты подписания договора, при условии оплаты услуг Исполнителя Заказчиком и своевременного предоставления необходимой документации.

9) Сведения об обременении объекта оценки при его наличии: не зарегистрировано.

11) Специальные экспертизы, выполнение которых требуется в рамках проведения оценки объекта оценки: специальная экспертиза не проводится.

12) Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки рыночной стоимости недвижимости включает систему последовательных действий оценщика от постановки задания на оценку до передачи заказчику отчета об оценке объекта недвижимости, подготовленного в письменной форме.

Универсальная модель оценки представляет собой достаточно гибкий алгоритм, который вместе с тем имеет строго определенную последовательность действий оценщика, регламентируемых законодательными актами, теорией и методологией оценки.

Последовательность проведения работ:

1. Подготовительный этап:
 - получение заявки Заказчика на проведение оценки с указанием объектов оценки;
 - ознакомление с объектами оценки;
 - составление перечня необходимых документов, представляемых Заказчиком;
 - согласование с Заказчиком условий и порядка проведения оценки объекта оценки, определение порядка, срока и размера оплаты работ по оценке;
 - заключение договора, включающего задание на оценку.
2. Сбор информации:
 - осмотр объектов оценки;
 - получение необходимой информации от Заказчика;
 - получение дополнительной информации и исследование рынка (источники: литературные, СМИ, сеть Интернет, архивные базы данных оценщика, сборники законодательства РФ и другие).
3. Расчет стоимости объектов оценки:
 - анализ наиболее эффективного использования;
 - выбор подходов и методов оценки;
 - расчет требуемого вида стоимости объекта оценки с использованием выбранных подходов и методов;
 - согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов;
 - определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
4. Заключительный этап:
 - подготовка Отчета об оценке;
 - передача Отчета Заказчику в письменном виде
 - подписание акта приема-передачи.

Подходы к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход,
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки

каждого из использованных методов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица № 3

Сведения о Заказчике	
Организационно-правовая форма	Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Дзержинска Нижегородской области
Полное наименование	администрации города Дзержинска Нижегородской области
Местонахождение	Нижегородская обл., г. Дзержинск, б-р Правды, д. 2
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1025201764345 от 11 декабря 2002г.
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки», действует на основании Устава
Местонахождение	606026, Нижегородская обл., г. Дзержинск, б-р Правды, д.11
Адрес электронной почты	apprais@mail.ru
Контактный телефон	(8313) 26-29-12
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН №1025201742158, присвоен 08.10.2002 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная деятельность оценщика застрахована СПАО «РЕСО-Гарантия», полис № 922/1567248120 от 12.07.2019 года, действующий с 13.07.2019 г. по 31.12.2020 г. Лимит ответственности соответствует 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения об Оценщике	
Ф.И.О. Оценщика	Ермакова Елена Викторовна
Местонахождение Оценщика	606026, Нижегородская обл., г. Дзержинск, б-р Правды, д. 11
Адрес электронной почты	apprais@mail.ru
Контактный телефон	(8313) 26-29-12
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	является членом общероссийской общественной организации Ассоциация «Русское общество оценщиков», регистрационный номер 000510 от 31 июля 2007г
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	диплом МИПК Российской экономической академии им. Плеханова о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 409317, выдан 30.07.2000г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№002776-1 от 02.02.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная деятельность оценщика застрахована СПАО «РЕСО-Гарантия», полис № 1765587508 от 28.07.2020 года, действующий с 30.07.2020 г. по 29.07.2021 г. Лимит ответственности соответствует 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1996 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика.

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Агентство оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Закон «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Методические рекомендации по определению стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"
4. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
5. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".
6. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)".
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»
8. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.:1995.
9. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.:1994.
10. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496 с.: ил.
11. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И.Петров. – М.:КНОРУС, 2007. – 208 с.
12. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. Спб.: ТОО «Технобалт», 1995
13. В.С.Болдырев, Л.Е.Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости. М.: Азбука, 1997
14. А.Н.Купчин, Б.Д.Новиков. Рынок недвижимости. Состояние и тенденции развития. М.,1995.
15. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. - Техносфера, Москва, 2011г.
16. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки./под ред. Лейфера Л.А.- Н.Новгород: ООО «Информ-Оценка», 2018г.
17. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода./под ред. Лейфера Л.А.- Н.Новгород: ООО «Информ-Оценка», 2018г.

18. Методика определения физического износа гражданских зданий”, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404.
19. В.Г. Петропавловский. Техническая инвентаризация, износ и оценка строений. М.: Издательство литературы по строительству, 1965г.
20. Электронные источники информации – сайты агентств недвижимости.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Таблица №4

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ ¹ РФ №297 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ ² РФ №298 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ ³ РФ №299 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г	Стандарт обязателен к применению
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭРТ РФ №327 от 01.06.2015г.	Стандарт обязателен к применению
ССО РОО 2015	Свод стандартов оценки Российского Общества оценщиков	Решением Совета РОО 23.12.2015 г. был отменен ССО РОО 2010 и принят «Свод стандартов и правил РОО 2015» (протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.). Свод Стандартов Оценки введен в качестве Системы Стандартов РОО как внутренний документ РОО.	Стандарты обязательны к применению оценщикам, входящим в состав РОО

7. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 (РАЗД. II) И ФСО-2 (ПП. 7-10)

- Объекты оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
- Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям

¹ Министерство экономического развития и торговли.

² Министерство экономического развития и торговли.

³ Министерство экономического развития и торговли.

Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

4. **Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **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.
7. **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
8. **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
9. **Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
10. **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.
11. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
12. **Рыночная стоимость объекта** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - 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.
13. **Инвестиционная стоимость** – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.
14. **Ликвидационная стоимость** – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
15. **Кадастровая стоимость** - стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1. Описание района расположения объектов оценки.⁴

Дзержинск (до 22 июня 1929 года — Растяпино) — город (до 1930 года — рабочий посёлок) в Нижегородской области России, административный центр городского округа город Дзержинск. Переименован в 1929 году в честь Феликса Эдмундовича Дзержинского. Железнодорожная станция на линии Москва — Нижний Новгород, в 34 км от Нижнего Новгорода. Пристань на левом берегу Оки. Второй по величине город Нижегородской области. Население города — 229 000 чел. (2020), население городского округа — 242 077 чел. (2017). Город занимает площадь 421,53 кв.км.

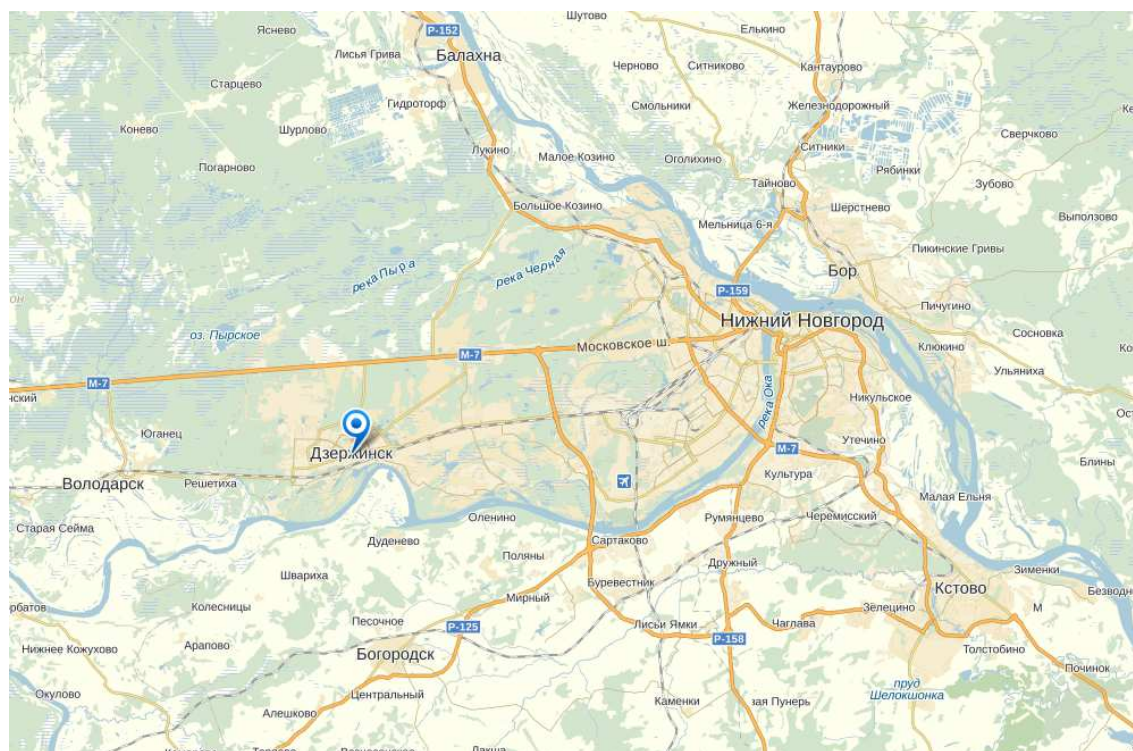
Географическое и природно-климатическое положение

Городской округ город Дзержинск территориально расположен западнее центральной части Нижегородской области и непосредственно примыкает к западной границе городского округа г. Нижний Новгород. Расстояние до областного центра составляет 34 км. Город Дзержинск граничит с западной стороны с Володарским муниципальным районом, с северной стороны с Балахнинским муниципальным районом, с южной стороны по руслу реки Оки с Богородским муниципальным районом. Районные центры прилегающих районов г. Балахна, г. Володарск, г. Богородск находятся в радиусе не более 20 км от города Дзержинска и имеют удобную транспортную связь. Территория городского округа занимает 421,53 кв.км, включает в себя территории 15 населенных пунктов, объединенных единым органом местного самоуправления. Город имеет удобное географическое положение относительно транспортных магистралей:

- железнодорожная и автомобильная магистрали Москва-Н. Новгород-Казань;
- судоходная река Ока.

Климат – умеренно-континентальный с умеренно-холодной зимой и теплым неустойчивым летом. Территория города относится к 11-В району климатического районирования. Средняя температура наиболее холодного периода –16 С^о, средняя температура наиболее жаркого месяца +24,6 С^о ; среднегодовое количество осадков составляет 680 мм. Рельеф - ровный. Имеются карстовые явления. Почва - песчаная. В районе пос. Пыра и пос. Северный – обширные площади торфяников. На восточной окраине города – месторождение силикатных песков промышленного применения. Площадь окружающих город лесных массивов – 16,57 тыс.га.

⁴ Материал подготовлен на основании данных сайта Викапедия [https://ru.wikipedia.org/wiki/Дзержинск_\(Россия\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Дзержинск_(Россия)), и официального сайта Администрации г. Дзержинска dzt.nnov.ru/file/506885b2e4b0a30d14981609



Расположение г. Дзержинска на карте

8.2. Социально-экономическая ситуация в г. Дзержинске по итогам 1 полугодия 2020 года⁵

Раздел I. Экономический потенциал

Коммерческий оборот крупных и средних организаций города за 1 полугодие 2020 год вырос относительно уровня соответствующего периода 2019г. на 4,8% и составил 78,1 млрд руб.

В целом, за 2 квартал 2020 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по крупным и средним предприятиям на сумму 51,8 млрд руб. с темпом роста 107,1% к уровню соответствующего периода 2019 года. Ключевая отрасль экономики городского округа принадлежит обрабатывающим производствам, на долю которых приходится 80% от общего объема, отгружено за 1 полугодие 2020г. на 41,4 млрд руб., с темпом роста 106,9%.

За 1 полугодие 2020 года в производстве, передаче и распределении электроэнергии, газа, пара и воды – 4 345,4 млн руб. (темп роста – 260,9%), в торговле – 53,2 млн руб. (темп роста – 182,8%), в транспортировке и хранении отгружено продукции, выполнено работ на сумму 1 210,5 млн руб. (темп роста – 142,2%), в деятельности административной – 689,4 млн руб. (темп роста – 115,1%).

Обрабатывающие производства

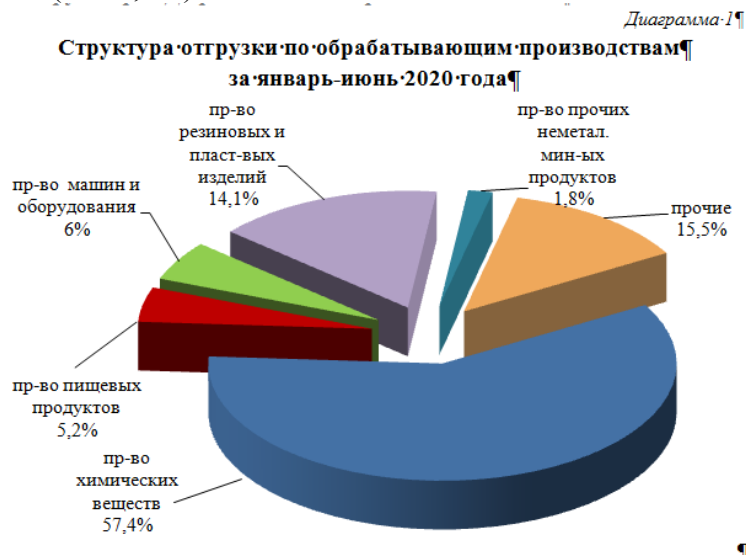
По обрабатывающим производствам за январь-июнь 2020 года наибольшие темпы роста объема отгруженной продукции отмечены:

5

<http://admdzr.ru/assets/2020/%D0%94%D1%83%D0%BC%D0%B0/2.%D0%9F%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%B8%20%D0%BE%20%D1%81%D0%BE%D1%86-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BC%20%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%B8%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%2020.pdf>

- в производстве одежды – 207,7%;
- в ремонте и монтаже машин и оборудования – 163,6%;
- в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки – 129,8%;
- в производство электрического оборудования – 121,9%.
- в производстве химических веществ и химических продуктов – 106,8%.

Снижение произошло в производстве текстильных изделий (на 9,8%) и в производстве прочих готовых изделий (на 42,5%).



Финансы предприятий

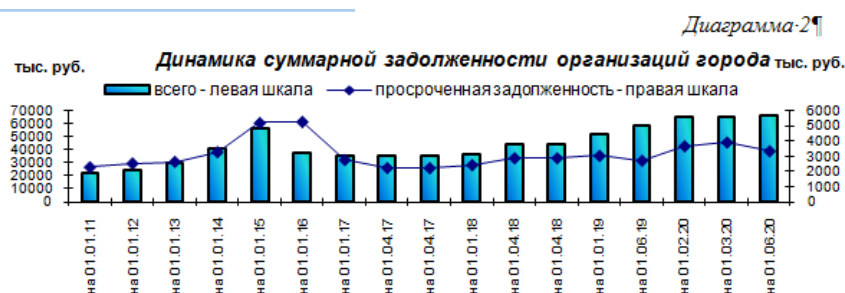
По итогам мая 2020 года сальдированный финансовый результат деятельности крупных и средних организаций сложился положительный в сумме 282,7 млн руб., по обрабатывающим производствам сложился отрицательный - 5,7 млн руб.

Прибыль крупных и средних организаций города составила 3 071 млн руб. Обрабатывающими производствами получено 2 153 млн руб. прибыли или 70,1% от общего объема.

Убытки крупных и средних организаций города составили 2 788 млн руб. с темпом роста 763,1%. Основная сумма убытков сформирована обрабатывающими производствами – 2 158,7 млн руб. или 77,4%.

Суммарная задолженность организаций на 01.06.2020 (кредиторская и дебиторская) составила 65,9 млрд руб.

- дебиторская задолженность составила 33,8 млрд руб., просроченная ее часть составила 1,4 млрд руб. снизилась относительно начала года на 28,3%.
- кредиторская задолженность 32,1 млрд руб. снизилась относительно начала года на 3,7%, просроченная ее часть (1,9 млрд руб.) выросла на 8,5%;
- задолженность поставщикам за товары, работы и услуги составила 10,9 млрд руб. и снизилась на 15,4% относительно начала года, просроченная часть (1,6 млрд руб.) увеличилась на 14,9%;
- задолженность перед бюджетами всех уровней с начала года увеличилась на 33,5% и составила – 1,8 млрд руб., просроченная задолженность в бюджеты (81,9 млн руб.) увеличилась на 48,7%;
- задолженность по платежам в государственные внебюджетные фонды составила 0,6 млрд руб., удельный вес просроченной задолженности в общем объеме задолженности составляет 2,2% (12,3 млн руб.);
- задолженность по кредитам и займам увеличилась относительно начала года на 5% и составила 41,6 млрд руб., просроченные долги по кредитам и займам отсутствуют.



Инвестиции в основной капитал

Всего за 1 квартал 2020 года объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по полному кругу организаций составил 1 438,3 млн руб.

За 1 квартал 2020 года объем инвестиций по крупным и средним организациям составил 871,0 млн руб. (с темпом роста 119,4 % от уровня соответствующего периода 2019 года).

Объем инвестиций за 1 квартал за 2020 года по субъектам малого предпринимательства составил 567,3 млн руб. (с темпом роста 147,6 % от уровня соответствующего периода прошлого года).

Основной объем инвестиций крупных и средних предприятий, по прежнему, направлен в обрабатывающие производства – 80,9% (704,5 млн руб.), темп роста относительно соответствующего периода 2019 года – 141,4%.

В деятельность профессиональную, научную и техническую направлено 22 млн руб., что составляет 2,5% от объема инвестиций крупных и средних предприятий, темп роста относительно соответствующего периода 2019 года 31,1%.

В оптовую и розничную торговлю, ремонт автотранспортных средств вложено 12,7 млн руб., что составляет 1,5% от объема инвестиций крупных и средних предприятий, темп роста относительно соответствующего периода 2019 года – 15,2%.

Финансирование инвестиций организации осуществляли за счет собственных средств – 85,3% и привлеченных средств – 14,7%.

В составе привлеченных средств бюджетные средства составляют 61,9 млн руб. (48,3% от общей суммы привлеченных средств), кредиты банков – 59,1 млн руб. (46,1%).

По состоянию на 01.07.2020 на территории г.о.г. Дзержинск введено в эксплуатацию 3 многоэтажных жилых дома с общей площадью жилых помещений – 12 731,7 кв. м и количеством квартир – 207:

1. Многоквартирный 18-ти этажный жилой дом (2 очередь строительства) со встроенными помещениями обслуживающего назначения на первом этаже по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, проспект Циолковского, д. 61г – 7 387,1 кв.м.

2. Многоквартирный жилой дом (стр.№9) – 1-я очередь строительства, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Петрищева, д. 6В – 1 446 кв.м.

3. Многоквартирный 10-ти этажный жилой дом, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Буденного, д. 1Д – 3 898,6 кв.м.

По сведениям Дзержинского филиала КП Нижегородской области «Нижтехинвентаризация» и Дзержинского отделения Волго-Вятского филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» на территории г.о.г. Дзержинск построено и проинвентаризировано за 1 полугодие 2020 года 2 784,7 кв. м. общей площади помещений индивидуальных жилых домов.

Бюджет города

В бюджет города Дзержинска за январь-июнь 2020 года поступило 2 652,2 млн руб. доходов или 43,7% от годового назначения; темп роста к соответствующему периоду прошлого года 102,5%.

Налоговых доходов поступило 820,5 млн руб. (41,8% от годового назначения), неналоговых доходов – 102,3 млн руб. (44,1% от годового назначения).

За январь - июнь 2020 года в налоговых доходах основную часть составили:

- налог на доходы физических лиц – 591,1 млн руб. или 72,0% от налоговых доходов;
- налоги на имущество – 87,1 млн руб. (10,6%), в т.ч. земельный налог - 80,5 млн руб.;
- налоги на совокупный доход – 109,8 млн руб. или 13,4% от налоговых доходов.

В неналоговых доходах основные поступления приходились на доходы:

- от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности – 65 млн руб. или 63,5% от неналоговых доходов;
- от продажи материальных и нематериальных активов – 18,2 млн руб. или 17,8% от неналоговых доходов;
- от использования природных ресурсов – 10 млн руб. или 9,6% от неналоговых доходов.

За 1 полугодие 2020 года наибольший объем расходов бюджета городского округа приходился на финансирование образования – 1 679 млн руб. или 64% от всех расходов бюджета.



Раздел II. Качество и уровень жизни населения

Качество трудовой жизни

Среднемесячная заработная плата на 01.04.2020 г. по крупным и средним организациям увеличилась на 6,2% относительно соответствующего периода 2019 года и составила 38 759,8 руб.

По обрабатывающим производствам за январь-март 2020 года среднемесячная заработная плата выросла на 5,6% - до 44 059,4 руб.

Наибольшие темпы роста заработной платы за январь-март 2020 года имели место в деятельности в области информации и связи (124,1%) и в деятельности по операциям с недвижимым имуществом (359,5%).

Диаграмма-5



В социальной сфере заработная плата по состоянию на 01.04.2020 года составила: в области здравоохранения и социальных услуг – 33 129,6 руб. (рост на 3,7%), в образовании – 28 540,1 руб. (рост на 8,5%), деятельность в области культуры и спорта – 30 624,4 руб. (рост на 8,4%).

По состоянию на 01.07.2020 года просроченная задолженность по заработной плате в крупных и средних организациях отсутствует (по данным Нижегородстата).

Величина прожиточного минимума в среднем на душу населения за 1 полугодие 2020 составила 10 187,1 руб. Для трудоспособного населения прожиточный минимум – 11 028,6 руб., для пенсионеров – 8 459,8 руб., для детей до 15 лет – 10 505,5 руб.

Качество трудовой жизни города в 1 полугодии 2020 года определялось состоянием следующих параметров:

- количество официально зарегистрированных безработных на 01.07.2020 – 2 936 человека (количество вакансий, заявленных работодателями в органы службы занятости составило на указанную дату – 1 892);
- уровень официально зарегистрированной безработицы на 01.07.2020 – 2,18% (в среднем по области – 2,78%).

Диаграмма-6



- коэффициент напряженности на рынке труда в городе (численность зарегистрированных незанятых граждан, в расчете на одну вакансию) на 01.07.2020 – 1,77.

Численность населения г.о.г. Дзержинск по данным Нижегородстата на 01 апреля 2020 года составила 238 453 человек.

8.3. Описание местонахождения объектов оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Нижегородская обл. г. Дзержинск, пр. Ленина, д. 117. Проспект Ленина является одной из главных улиц города, берет свое начало от ул. Красноармейской, пересекает весь город и заканчивается у Автозаводского шоссе. Особенность конца пр. Ленина в том, что он проходит в районе большой концентрации объектов производственно-складского назначения. Район считается окраиной города и не престижным с точки зрения расположения жилой недвижимости (квартир), квартиры в данном районе стоят дешевле, чем в центре города и в новых больших жилых микрорайонах города.

Для производственно-складской недвижимости район конца пр. Ленина достаточно престижен, так как, во-первых - территориально это город, во-вторых - удобные транспортные развязки, в третьих - наличие всех коммуникаций.

Транспортный поток в данном месте высокий, объект оценки расположен не на красной линии проспекта, подъездные пути – автомобильная дорога удовлетворительного качества. Ближайшее окружение – объекты производственно-складской и административной недвижимости. В шаговой доступности располагаются остановки общественного транспорта – пригородных автобусов.

Расположение объекта оценки на карте обозначено красным цветом.

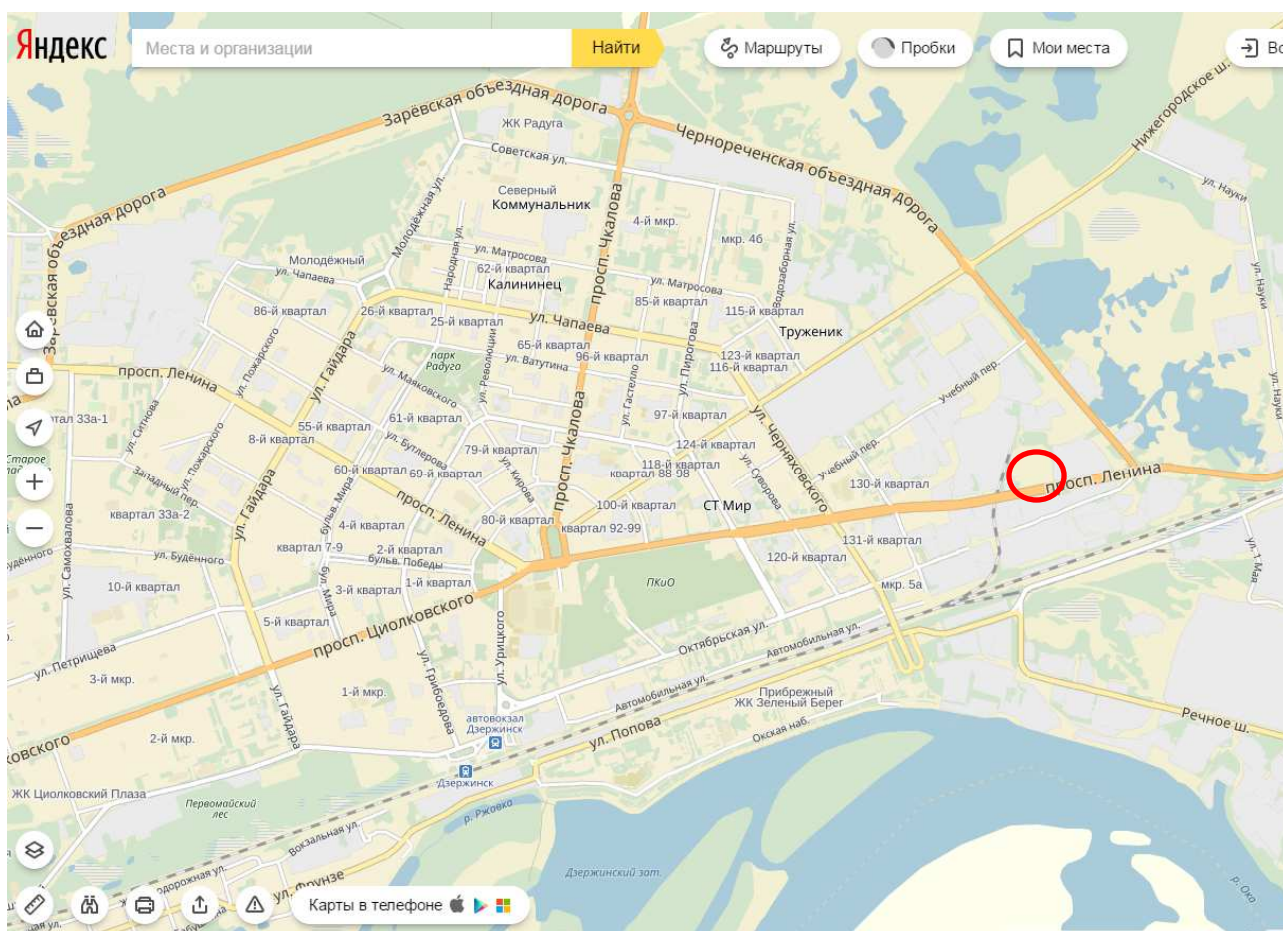




Рис.2-3 Расположение объекта оценки на карте города⁶

⁶Источник информации: приложение Яндекс-карты, <https://yandex.ru/maps/>

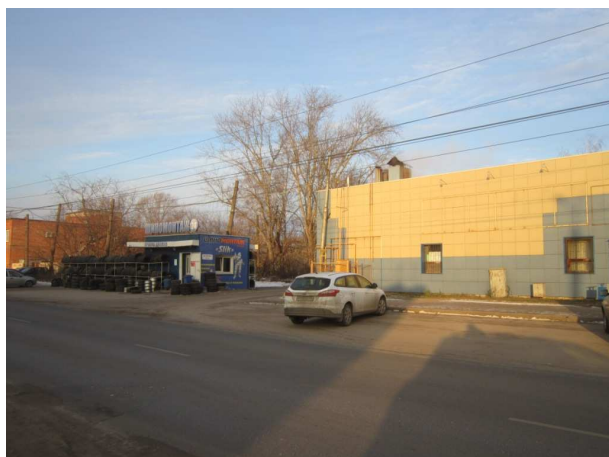
Анализ среды местоположения объекта оценки представлен в таблице ниже по тексту.

Анализ местоположения объекта оценки

Таблица № 5

Характеристика	Значение
Адрес объектов недвижимости	Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт Ленина, д. 117
Ближайшее окружение	объекты производственно-складской и административной недвижимости
Основной тип зданий	Кирпичный, панельный, сендвич-панели
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Этажность застройки	1-4
Благоустройство территории	Близлежащая территория покрыта асфальтом
Наличие инженерной инфраструктуры	Присутствует
Транспортная доступность	Удовлетворительная. Подъезд осуществляется с пр-кта Ленина
Вид подъездных путей	Асфальтированная дорога.
Интенсивность движения транспорта	Высокая
Месторасположения входа к объекту	Два входа в здание
Деловая активность	Высокая
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Историческая и культурная значимость	Не имеет

Фото ближайшего окружения, подъездных путей к объекту оценки и благоустройства территории



8.4. Перечень данных, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.

1. Копия выписки из ЕГРН № 99/2020/354404858 от 15.10.2020г.
2. Копия выписки из ЕГРН № 99/2020/355533594 от 23.10.2020г.

Все документы предоставлены заказчиком оценки.

8.5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки составлено на основании документов, представленных в п.8.4

Таблица №6

8.5.1. Описание земельного участка

Характеристика	Значение
Адрес	Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт Ленина, 117 И
Права на землю	Собственность
Собственник, реквизиты собственника	Городской округ город Дзержинск Нижегородской области
Кадастровый номер земельного участка	№ 52:21:0000039:3000
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 99/2020/355533594 от 23.10.2020г.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение	Объекты складского назначения различного профиля
Фактическое использование	На участке расположено нежилое 1-этажное складское здание
Обременения	Не зарегистрировано
Общая площадь земельного участка, кв. м.	366
Форма земельного участка	Неправильный многоугольник
Топография земельного участка	Отсутствует
Балансовая стоимость руб.	Не предоставлена
Кадастровая стоимость, руб.	604364,82

Таблица №7

8.5.2. Описание здания склада

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Нежилое здание – склад
Адрес	Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт Ленина, д. 117
Кадастровый (или условный) номер	52:21:0000039:1286
Инвентарный номер, литер	2330
Площадь объекта оценки, кв.м.	97,2
Описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое одноэтажное здание складского назначения. Конструктивная схема объекта: Фундамент – железобетонный, Стены и перегородки – железобетонные блоки,

	перекрытия – ж/бетонные плиты, крыша – рулонная, полы – бетонные, проемы дверные – металлические ворота. Внутренняя отделка – без отделки, Коммуникации – электроснабжение.
Год ввода в эксплуатацию	1979
Презентабельность здания (внешний вид)	Удовлетворительное
Этажность здания	1
Оцениваемые права	Право собственности
Собственник	Городской округ город Дзержинск Нижегородской области
Правоустанавливающие документы	Копия выписки из ЕГРН № 99/2020/354404858 от 15.10.2020г.
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Текущее использование	Склад
Общее физическое состояние объекта	Не вполне удовлетворительное
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Удобство доступа к зданию (помещению)	Асфальтированная автодорога
Наличие парковочных мест	Есть
Благоустройство территории	Прилегающая территория заасфальтирована
Место расположения входа к объекту	Имеется 2 входных ворот
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано

8.5.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, физические свойства, износ и устаревания

Таблица № 8

№ п/п	Конструктивный элемент	Материал конструктивного элемента	Техническое состояние
1.	Фундамент	Железобетонный	Естественный износ
2.	Стены, перегородки	Железобетонные блоки	Отслоение раствора в стыках, трещины, выбоины, местами следы промерзаний и протечек
3.	Перекрытия	Железобетонные	Трещины, следы протечек и промерзаний, частичное оголение и ржавление арматуры
4.	Крыша	Рулонная	Частичные протечки и нарушение рулонного слоя
5.	Полы	Бетонные	Глубокие выбоины, трещины, отставание основания
6.	Проемы:	Металлические ворота	Массовая коррозия металла, нарушение окрасочного слоя
7.	Отделка	Без отделки	-

8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроснабжение	Потеря эластичности изоляции, следы ремонта сетей и приборов
9.	Фактический возраст здания (лет):		41

Оценка износа оцениваемого объекта определяется по таблице №9, описывающей 7 степеней износа для зданий*.

Таблица №9

Состояние объекта недвижимости	Коэффициент износа, %
Хорошее	0 – 10
Вполне удовлетворительное	11 – 20
Удовлетворительное	21 – 30
Не вполне удовлетворительное	31 – 40
Неудовлетворительное	41 – 60
Ветхое	61 – 80
Негодное	81 -100

* В.Г. Петропавловский. Техническая инвентаризация, износ и оценка строений. М.: Издательство литературы по строительству, 1965г.

Здание используется в качестве складского. На основании внешнего осмотра, а также учитывая фактическое использование здания – в качестве склада, оценщик присваивает износ для оцениваемого объекта равный 40% - состояние не вполне удовлетворительное.

Фотоматериалы, полученные в ходе осмотра.





8.6. Информация о текущем использовании объекта оценки

Текущее использование оцениваемого объекта: складское здание.

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

В процессе проведения оценки Оценщиком не было обнаружено никаких других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость.

8.8. Объем использованной в процессе оценки информации.

Учитывая цели и задачи оценки – расчет рыночной стоимости недвижимости, мы считаем, что объем информации, предоставленной Заказчиком оценки и собранной оценщиком достаточен для проведения дальнейших расчетов.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырём критериям:

1. юридической допустимости;
2. физической осуществимости;
3. финансовой обеспеченности;
4. максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость.

Оценщик рассматривает частные ограничения (наличие долгосрочных договоров аренды, ограничения, касающиеся некоторых направлений использования, конкретизирующие расположение зданий на земельном участке, их параметры, тип применяемых строительных материалов) нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство.

Физическая осуществимость.

На предполагаемый вариант использования земли влияют следующие критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение).

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования необходимо рассмотреть состояние зданий и сооружений для определения возможности его дальнейшей эксплуатации на новой основе. Если здание для обеспечения оптимального вида использования необходимо перепланировать, то следует рассчитать необходимые для этого затраты и сопоставить с итоговой доходностью. Как правило, затраты на реконструкцию объекта зависят от физического состояния и местоположения недвижимости.

Финансовая обеспеченность.

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечивать положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным.

9.1. Анализ участка как не застроенного

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

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

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. Однако, в данном случае ситуация иная. Прежде всего, это факт того, что на участке расположено здание складского назначения, используемое по назначению. Снос здания в ближайшем будущем не предполагается. Поэтому текущее использование земельного участка под зданием будет являться его наиболее эффективным.

9.2 Анализ участка с имеющейся застройкой

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производился в следующем порядке:

1) Находились возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли.

2) Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. быть законодательно разрешенным;
2. быть физически осуществимым;
3. быть финансово целесообразным;
4. иметь максимальную продуктивность

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемого объекта.

Оцениваемое здание – здание склада.

При выборе варианта наиболее эффективного использования данного объекта учитывались следующие факторы:

- 1) место расположения – зона промышленно-административной застройки, в черте города;
- 2) характер застройки окрестностей – объекты производственно-складского, административного назначения;
- 3) Подъездные пути – асфальтированная дорога;
- 4) Коммуникации – в наличии электроснабжение.
- 5) Парковка – имеется;
- 6) Деловая активность – высокая.
- 7) Транспортная доступность: в 600 м от остановок общественного транспорта;
- 8) Наличие отдельного входа.

Физически осуществимое использование.

На основании визуального осмотра, а так же учитывая конструктивные особенности нежилого здания, расположение на участке, можно сделать вывод, что физически осуществимым использованием является использование оцениваемого объекта в качестве:

- Складского здания.

Законодательно разрешенное использование.

В настоящее время все физически возможные варианты использования не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Варианты использования, приносящие прибыль

Оцениваемое здание располагается в черте города в окружении производственно-складских и административных объектов. Единственным вариантом использования, приносящим максимальную прибыль, является использование данного объекта в производственно-складских целях.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является использование его в качестве складского здания.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

10.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок объекта оценки (<https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>)

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса). Рынок недвижимости

локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов. Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных

предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд. долл. США на 31.12.1999 до 556,0 млрд. долл. США на 03.01.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брендов.

5. Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами наказывается экономическими санкциями и ограничениями со стороны США. Вокруг границ России создается пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Белоруссия, Украина, Грузия, Армения, страны Средней Азии).

6. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее не изученной смертельно опасной коронавирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: санкционные и пошлинные войны, территориальные споры и межнациональные конфликты, социальное и имущественное расслоение, внутренние конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. В США, крупнейшей экономике мира, имеющих дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и гигантский госдолг 26,5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников в период президентских выборов 2020 года резко усилились расовые проблемы и вопросы социального неравенства, что грозит нарушением стабильности всей мировой экономической и финансовой системы. В настоящее время в России проходит финальный этап испытания вакцин от COVID-19, их массовое применение планируется в 2021 году. Это снизит риски падения российской экономики из-за пандемии, а пока мы вновь видим осенний рост числа зараженных во всех странах мира. Нарастание общей международной напряженности и внутривнутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

7. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;

европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения). Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политической напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период перемен. С конца 2019 года, особенно в I полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, промышленной продукции, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение российского бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций. В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики. В России также восстанавливался спрос и цены на сырьё и готовую продукцию, постепенно снимались карантинные ограничения, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности. Но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса и цен на ключевые биржевые товары для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.
2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.
5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование

ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др.). Это позволяет поддерживать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

7. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.

8. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости сегодня нужно подходить особенно взвешенно: накопленные средства смело можно инвестировать в недвижимость, а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён к будущему росту рынков.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 06.10.2020 года.

10.2. Сегментация рынка коммерческой недвижимости Нижегородской области

Коммерческая **недвижимость** в России стала формироваться только с началом приватизации предприятий. Сектор коммерческой недвижимости намного меньше, чем жилой, поэтому и сделок, соответственно, здесь наблюдается меньше, хотя во всем мире коммерческая **недвижимость** является наиболее привлекательной. Необходимо отметить, что в этом секторе преобладающей формой сделок является **аренда**.

Коммерческая **недвижимость** может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую **недвижимость** и создающую условия для его извлечения – индустриальную (промышленную) **недвижимость**. К недвижимости, приносящей доход, можно отнести: офисы, гостиницы, магазины и торговые комплексы.

По данным министерства экономики Нижегородской области, уровень развития большинства территорий области (37 территорий из 51) оценивается высоким или средним. Стабильно высокий уровень социально-экономического развития (выше среднеобластного значения) имеют Борский, Выксунский, Городецкий, Кстовский, Павловский, Первомайский и город Нижний Новгород. В то же время около четверти территорий области имеют низкий уровень развития (Варнавинский, Вознесенский, Краснобаковский, Лукояновский, Тонкинский, Большемурашкинский районы).

С точки зрения развитости все районные рынки коммерческой недвижимости можно условно разделить на три группы. В первую группу войдут рынок коммерческой недвижимости областного центра, а вместе с ним и рынки близлежащих городов – спутников, входящих в состав Нижегородской агломерации (Арзамас, Кстово, Дзержинск, Бор).

Вторую группу по степени развитости составят рынки коммерческой недвижимости в таких районах, как, Богородский, Балахнинский, Городецкий, Павловский, Выксунский

являющиеся своего рода локальными внутриобластными очагами экономической активности. К третьей группе по степени развитости, следует отнести все остальные районы Нижегородской области. Анализ предложений показывает, что наибольшая активность рынка наблюдается в первых двух группах. Общий объем предложений в базе данных по этим группам превышает 2/3, несмотря на то, что третья группа включает в себя 40 из 48 районов области. Спрос на коммерческую **недвижимость** в районах, относящихся к первым двум группам, формируется как представителями местного бизнеса, так и иногородними (в том числе московскими, Санкт-Петербургскими) предпринимателями, которых привлекает относительная дешевизна рабочей силы. Существенное влияние на цену имеет положение объекта внутри района. С этой точки зрения можно выделить две основные группы: объекты, расположенные в районном центре, и объекты, расположенные за пределами райцентра (в поселках, селах, деревнях или вне населенных пунктов).

Рынок коммерческой недвижимости города Дзержинска Нижегородской области является представителем рынков коммерческой недвижимости первой группы. Рынок здесь уже сформировался, четко сегментировался, и деловая активность стабильно возрастает на каждом из сегментов.

Основными сегментами рынка коммерческой недвижимости, сложившимися к настоящему времени, являются следующие:

- торговый
- офисный;
- складской;
- производственный;
- автосервис и паркинг;
- спортивно – развлекательный.

Основные факторы внешнего воздействия на рынок недвижимости:

- социальный,
- технологический,
- экономический факторы.

Социальный фактор. В настоящее время глубокие социально-экономические трансформации происходят во всем мире, и Россия не является исключением. Современная экономика России переживает в настоящее время период, который сопровождается нарастанием негативных тенденций в социальной сфере: ухудшением условий жизни населения, возрастанием бедности, увеличением безработицы, резким усилением дифференциации доходов населения. Высокие социальные издержки приводят к нарастанию социальной напряженности в обществе, затрудняя выход страны из кризиса. Разработка действенной социальной политики, которая способствовала бы структурной перестройке экономики, стимулировала устойчивое экономическое развитие, является актуальной задачей для современной России.

Технологический фактор положительно характеризуется развитием строительных технологий. Правильная технология – залог качественной и долговечной архитектуры. Фирмы – производители и фирмы – дилеры строительных технологий для продвижения своих систем тесно сотрудничают с местными архитекторами.

Экономические факторы сейчас не способствуют дальнейшему развитию рынка.

Цены на коммерческие помещения (в пересчете за 1 м²) зависят в первую очередь от следующих основных факторов:

- назначения нежилого помещения;
- месторасположения;
- технического состояния;
- площади.

Кроме того, на стоимость жилых помещений влияют и такие факторы, как: наличие телефонных линий, количество мест на автостоянке, наличие охраны и пр. Следует учесть,

включен ли в стоимость аренды или цены продажи нежилого помещения налог на добавленную стоимость. К стоимостным факторам относятся также и условия заключения договора (прямая аренда, субаренда, договор о совместной деятельности).

Предложения коммерческой недвижимости в городе Дзержинске формируются предприятиями, занимающимися управлением недвижимостью, государственными учреждениями, коммерческими и некоммерческими организациями, федеральным и муниципальным департаментами собственности, имеющим в хозяйственном ведении, оперативном управлении, а также по договору аренды нежилые помещения. Основным факторами, влияющими на стоимость недвижимости в кризисный период является увеличение банковского процента по кредиту и большие сложности при получении кредита. До конца 2014 года ситуация была более стабильной. В настоящее время условия кредитования снова стали мало благоприятными и потребитель вернулся к тем же сложностям, что свойственны кризисному периоду – возможности получения кредита для личных нужд и для развития бизнеса стали весьма затруднительными.

Рынок коммерческой недвижимости снова характеризуется нестабильностью во многих секторах рынка. Первыми начинают реагировать на любые внешнеэкономические факторы наиболее ликвидные секторы рынка недвижимости – это рынок жилья и рынок объектов торгового и административного назначения.

10.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объектом оценки является нежилое одноэтажное складское здание, расположенное по адресу: г. Дзержинск, пр-кт Ленина, д. 117. Объект оценки расположен внутриквартально в окружении производственно-складских объектов в черте города. Месторасположение объекта оценки характеризуется средним уровнем проходимости, высоким уровнем деловой активности и высоким уровнем движения автотранспорта. По пр. Ленина проходят автобусные маршруты, остановка общественного транспорта находится в 3 минутах ходьбы от объекта оценки. Оцениваемый объект расположен на огороженной территории, имеется парковка автотранспорта, но доступ свободный.

Фактически объект оценки представляет собой складское здание.

Учитывая назначение объекта оценки, особенности конструктивных элементов, особенности локального местоположения объекта, оценки оценщик считает, что объект оценки можно отнести к сегменту складской недвижимости, расположенной в черте г. Дзержинска.

10.4. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект с указанием интервала значений цен

Рынок производственно-складской недвижимости города Дзержинска.

Промышленный профиль г. Дзержинска, а так же выгодное экономико-географическое положение (близость к областному центру и к основным транспортным магистралям) обуславливают развитие рынка производственно-складской недвижимости района.

Дзержинский район сегодня является перспективным для инвесторов с точки зрения строительства индустриальных объектов, а близость к Нижнему Новгороду (огромному рынку сбыта) является предпосылкой для строительства складских комплексов.

Высокая доля промышленности в экономике района служит основой для большого количества предложений производственно-складской недвижимости на вторичном рынке. В районе предлагаются как территории заводов-банкротов, так и действующие имущественные комплексы.

Наибольшая концентрация производственно-складской недвижимости наблюдается в промышленной зоне города Дзержинска, мелкие производства, складские помещения и базы на окраине города.

С точки зрения размещения логистических комплексов наиболее перспективна территория между городами Нижний Новгород и Дзержинск, которая сегодня активно осваивается.

Все вышеперечисленные особенности структуры размещения и формирования производственно-складской недвижимости г. Дзержинска Нижегородской области определяют структуру предложения объектов в продажу и аренду.

Производственные объекты сдаются в аренду там, где они действительно востребованы рынком, при этом, верхняя граница арендных ставок во многом зависит от крупномасштабности объектов – подобные площади необходимы в крупных размерах, и платить арендную плату за них приходится значительную.

Для производственных объектов полезность в большей мере определяется их местоположением, а именно: близостью транспортных систем региона, близостью к исторически сложившимся путям грузопотоков и крупным потребителям промышленной продукции.

Наиболее ликвидными в секторе производственно-складской недвижимости являются складские площади (рынок товаров продолжает развиваться, платежеспособность покупателей вернулась к докризисному уровню) и производственные здания в черте города, где имеются хорошие подъездные пути, имеются все коммуникации.

Структура предложения. Как показало исследование, рынок производственно-складской недвижимости г. Дзержинска начинает восстанавливаться после кризиса. Общее количество выставленных на продажу объектов довольно и количество информации о продаваемых на открытом рынке объектах в СМИ довольно значительно.

На момент исследования в продажу было выставлено порядка 30 объектов производственно-складской недвижимости. География предложения традиционна для г. Дзержинска, промышленная зона (территория между городами Дзержинск и Нижний Новгород) и непосредственно городская черта.

Следует отметить, что, в настоящее время единых имущественных комплексов (производственно-складских базы) на рынке выставлено немного. Такие объекты выставляются вместе с земельными участками, площадь которых может варьировать от нескольких соток до 3–4 гектар и выше. Общая площадь зданий имущественных комплексов может составлять от 168 кв. м до 8 000 кв. м и выше, в зависимости от существующего или бывшего направления деятельности комплекса. Как правило, здания в таких комплексах чаще всего, одноэтажные кирпичные или панельные, построенные в 60–70 х годах прошлого века, и нуждающиеся в реконструкции или ремонте. Коммуникации подведены, но сильно изношены. В составе имущественного комплекса обычно входят как здания производственно-складского назначения, так и офисные здания или помещения. Очень сложно продать комплекс, который включает в себя двух-, трехэтажные административные здания (бывшие конторы заводов, заводские лаборатории или конструкторские бюро), особенно в промзоне.

В настоящее время на рынке наибольшее количество предложений отдельно стоящих зданий складского или производственного назначения. Часто такие здания включают в себя офисную часть – отдельные помещения или целые этажи.

Все предложения выставленной на продажу производственно-складской недвижимости г. Дзержинска, можно разделить на несколько групп в зависимости от ценового диапазона. Первый ценовой диапазон составляют объекты, цена предложения которых составляет от 3 до 8 тысяч рублей за кв. м. Таких объектов немного. В основном это производственные здания с большим износом и требующие больших затрат, либо здание без коммуникаций. В этот же сегмент попадают объекты, которые более подходят для использования под складскую

деятельность, чем под производственную, а так же ангары. Таких объектов на рынке выставлено не много. Расположены такие здания в основном на территории крупных производств; Заря, Оргстекло, Капролактамы, Корунд и т.д.

Второй, самый многочисленный сегмент – это объекты, которые предлагались по ценам от 8 до 18 тысяч рублей за кв. м.

При этом плотность застройки имущественных комплексов составляла в среднем 10 – 30%. Наибольшее количество таких предложений приходится на Восточную промышленную зону, встречаются производственные базы и в черте города – пр-т Ленина, пр-т Дзержинского, ул. Лермонтова, Речное шоссе, ул. Красноармейская.

Объекты здесь наиболее ценны, особенно, если их можно перепрофилировать под нужды покупателя. Но кроме местоположения, здесь так же важна площадь объекта (как правило, крупные имущественные комплексы предлагаются значительно дешевле) и состояние.

И, наконец, третий сегмент составили объекты, цены на которые варьировались от 18 000 рублей за кв. м и выше – таких объектов на момент исследования было найдено немного.

Такие высокие цены, как правило, обусловлены следующими причинами: небольшие площади строений, позволяющие компактно разместить небольшие производства; качественная отделка и наличие коммуникаций; местоположение с точки зрения перспективы развития территории, а также амбиции собственника.

Стоимость складской недвижимости небольшой площади (до 1000 кв.м.) г. Дзержинска на дату оценки находилась в диапазоне от 8475 до 26799 руб./кв.м.

Рынок аренды производственно-складской недвижимости г. Дзержинска Нижегородской области также достаточно развит.


На ставку аренды влияет общая площадь объекта, его состояние. Для арендаторов очень важно, чтобы предлагаемый в аренду объект имел всю необходимую инфраструктуру. Ведь в случае приобретения объекта в собственность покупатель может самостоятельно достроить и провести все, что ему необходимо, в случае же аренды арендатору выгодно, чтобы объект удовлетворял всем его требованиям. Арендные ставки на объекты складского назначения составляют от 100 до 161 руб./кв. м в зависимости от расположения, назначения, состояния помещения, наличия инженерных коммуникаций, удобных подъездных путей и наличия оборудования (автомастерские).


Оценщик проанализировал доступную информацию на предмет наличия предложений к продаже и аренде складских зданий г. Дзержинска (таблица 10,11).


Сделки купли-продажи осуществляются, как правило, при уступке от первоначальной стоимости. Покупатели больших площадей стремятся приобрести не встроенное помещение, а отдельно стоящее здание, несмотря на то, что затраты на его содержание будут намного выше: охрана, аренда земельного участка, обустройство парковки, работы по ремонту фасада – все это ложится на собственника. Основными покупателями объектов являются крупные компании, более склонные к приобретению собственных зданий. А таких объектов выставляется на рынок немного.



Данные о предложениях к продаже складских зданий в г. Дзержинске на дату оценки

Таблица №10

№ п/п	Адрес, местоположение.	Общая площадь объекта, кв. м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Дата предложения	Описание	Источник информации
1	Нижегородская обл., г. Дзержинск, Заревская объездная дорога, д. 22	244	3 650 000	14 959	Декабрь 2020г.	<p>Продаю 2-х этажный гараж(свежая постройка), общей площадью 244 кв.м. Цоколь 119 кв.м., 1 этаж 125 кв.м. Высота потолков: Цоколь - 4,1 м, 1 этаж - 3,2 м. Назначение нежилое. 1 подземный этаж. Законченное строительство. Под зданием земельный участок в собственности. Проведено электричество. Отопления нет. Подходит как для авторемонтных предприятий, так и для производства IV класса вредности. Максимальная мощность - 15,0 кВт. Торг уместен. Просмотр в любое время. Подробности по телефону. Быстрый выход на сделку. Юридическое сопровождение сделки бесплатно.</p> <p>Используется в качестве аналога</p> 	https://nn.cian.ru/sale/commercial/243000367/

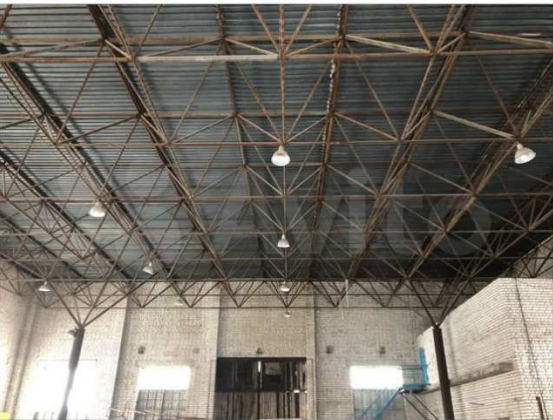
							
2	Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт Ленина, 1А	550	6 700 000	12 182	Ноябрь 2020г..	<p>Продается отапливаемое производственное здание площадью 550 кв.м. Высота потолков от 4,5 до 9 метров. Подходит под любое производство. Имеются подъездные пути и развороты для большегрузного транспорта. Отопление здания происходит за счёт собственной котельной. Автоматический котел 200 кВт на отработанном масле. Котел новый. Теплоносители внутри помещения Вулканы. Возможность подключения магистрального газа. Водоснабжение -скважина и городской водопровод. Внутри помещения находится ёмкостной парк. Общая вместимость составляет 270 куб метров. 4 ёмкости по 25 кубов 1 ёмкость 50 кубов 1 ёмкость 10 кубов 2 ёмкости по 5 кубов. Также имеется линия по очистке и осветлению отработанных масел и дизельного топлива. Территория находится под охраной. Разумный торг.</p> <p><i>Площадь объекта-аналога значительно превышает площадь объекта оценки, кроме того, вместе со зданием продается емкостной парк, не используется в качестве аналога.</i></p>	https://nn.cian.ru/sale/commercial/244773096/


							
3	Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Красноармейская, д. 9	413	3 500 000	8 475	Ноябрь 2020г.	<p>Продается помещение свободного назначения под производство или склад. Расположено по адресу г. Дзержинск, Красноармейская ул., 9. Помещение 413 м2 и земельный участок 5,6 соток - в собственности. Высота потолков 4,5 5м. Материал стен кирпич, бетон. Полы бетонные. На земельном участке крытая площадь под навесом 400 м2. Коммуникации: Электричество, с возможностью увеличения до 100 кВт. Своя отдельная котельная на дровах. Газ рядом, возможно подключение центрального отопления. Централизованное водоснабжение. Ранее располагалось деревообрабатывающее производство, поэтому</p>	<p>https://nn.cian.ru/sale/commercial/225627015/</p>

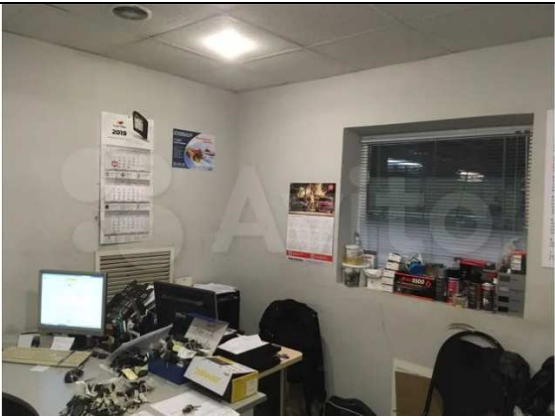
						<p>возможна продажа с оборудованием или без него. Все подробности по телефону. Торг. Используется в качестве аналога</p>  	
4	Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт Ленина, д. 107Б	947,6	10 000 000	10 553	Ноябрь 2020г.	<p>Продам здание производственного назначения S общ. – 947,6м2, расположенного на земельном участке S общ. - 3571 м2. Здание и земельный участок в собственности. Отлично подойдет под логистический мини-комплекс, под объект складского назначения, для стоянки и обслуживания грузового транспорта. Удобный асфальтированный подъезд, расположение при выезде из города, что очень</p>	<p>https://www.avito.ru/dz/erzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_pomeschenie_947.60_m_1896133265</p>

						<p>удобно для грузового транспорта. Фундамент – ж/б; Перекрытия – металлические балки; Стены (наружные, внутренние капитальные, перегородки) – кирпичные; Число этажей – 1; Высота потолка – 11м. Земельный участок расположен в территориальной зоне П-4 – зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности, с низким уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. <i>Площадь объекта-аналога значительно превышает площадь объекта оценки, не используется в качестве аналога.</i></p>	
--	--	--	--	--	--	--	--



							
5	Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт Ленина, 107Б	447,3	7 000 000	15 649	Ноябрь 2020г	<p>Продам здание производственного назначения S общ. – 447,30 м2, расположенного на земельном участке S - 2195 м2. Здание и земельный участок в собственности.</p> <p>Назначение: Ремонтный бокс, Мойка, Офисные помещения</p> <p>Фундамент – ж/б;</p> <p>Перекрытия – металлические балки;</p> <p>Стены (наружные, внутренние капитальные, перегородки) – кирпичные;</p> <p>Число этажей – 1; 2 этаж – технический;</p> <p>Высота потолка – 9,8 м.</p> <p>К зданию подведено:</p> <p>Отопление: газовая котельная, установлен 1 котел мощностью 28кВт;</p> <p>Эл/энергия: мощность 80кВт;</p> <p>Водоснабжение и канализация: центральные.</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне П-4 – зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности, с низким уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.</p> <p><i>В составе объекта-аналога есть административно-бытовая часть, кроме того, здание оборудовано под автосервис, не</i></p>	https://www.avito.ru/dz/erzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_447.30_m_1896785817

						<p><i>используется в качестве аналога.</i></p> 	
--	--	--	--	--	--	---	--

							
6	Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт Ленина, 107Б	261,2	7 000 000	26 799	Ноябрь 2020г.	<p>Продам здание нежилое S - 261,20 м2, расположенное на земельном участке S - 1937 м2. Здание и земельный участок в собственности. В здании продолжительное время располагался Автосервис.</p> <p>Подведены коммуникации: Отопление: газовая котельная; Эл/энергия: мощность 40кВт; Водоснабжение и канализация: центральные. Не высокие ежемесячные коммунальные платежи.</p> <p>Земельный участок расположен в территориальной зоне П-4. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, производства.</p> <p>Рядом располагается станция Гостехосмотра. <i>Цена объекта-аналога находится в максимальном ценовом диапазоне, не используется в качестве аналога</i></p>	https://www.avito.ru/dz/erzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshenie_261.20_m_1896749450



						 	
7	г.Дзержинск, пр.Свердлова, 22Г	50	600 000	12 000	Декабрь 2020г..	<p>Продаю два рядом стоящих бокса и земельный участок под ними 93 м2 . Боксы под реконструкцию . Подведено 30 кВт электричества (380 в) . Рядом (30 м) газ . По границе участка проходит канализация (можно врезаться) . Идеально под автосервис , склад . Рядом оживлённая дорога Ул . Красноармейская</p> <p><i>Объекты находятся в полуразрушенном состоянии, продаются под реконструкцию, не используются в качестве аналога.</i></p>	https://www.avito.ru/dzержинск/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_1872197091
8	Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Фрунзе	100	1 400 000	14 000	Декабрь 2020г.	<p>Продаю большой бокс 100 кв м, пос. Бабушкино, ул. Фрунзе (бывшая овощная база), есть электроснабжение Документы готовы,</p>	https://nn.cian.ru/sale/commercial/243549113/


						земля в собственности 6 соток. Фото отсутствует Используется в качестве аналогов.	
--	--	--	--	--	--	---	--


Данные об арендных ставках складских помещений в г. Дзержинске на дату оценки


Таблица №11

№ п/п	Местоположение объекта	Общая площадь объекта, кв.м.	Арендная ставка руб./ кв.м в месяц.	Дата предложения	Описание объекта	Источник информации
1	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пр-кт Ленина (конец)	280	144	Декабрь 2020г.	<p>в аренду холодный склад 280 м2. Город Дзержинск. Высота потолка 5 метров, ровный бетонный пол. Хорошие подъездные пути, есть пандус для разгрузки. Есть возможность арендовать офисные помещения. Дополнительно оплачивается ээ. Охраняемая территория..</p> <p>Используется в качестве аналога</p> 	https://nn.cian.ru/rent/commercial/241894980/

						
2	Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Красноармейская, 21Ак1	От 50	140	Декабрь 2020г.	<p>Неотапливаемый склад для хранения товара. Услуги грузчиков, погрузчика. Доступ в помещение круглосуточно, охрана. Удобный подъезд, парковка.</p> <p>Используется в качестве аналога</p> 	<p>https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_50_m_1945451765</p>

3	Нижегородская обл., г. Дзержинск, шоссе Речное	800	125	Декабрь 2020г.	<p>Сдам в аренду холодный производственный цех, общей площадью 800 кв.м. Высота потолков-6 м. В цеху есть подкрановые пути, возможно установить кран балку до 5 т. Мощности по электричеству любые, вода городская. Внутри цеха есть вагонетка для перевозки изделий. Также на Территории площадки есть офисное здание. Территория круглосуточно охраняется. (Информация получена в ходе телефонного разговора с продавцом).</p> <p><i>Площадь аналога значительно превышает площадь объекта оценки, не используется в качестве аналога.</i></p> 	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_tseh_800_kv.m_1943091654
4	Г. Дзержинск, Восточный промрайон	280	161	декабрь 2020г.	<p>Сдам от собственника складское помещение площадью 280м кв на охраняемом складском комплексе, с круглосуточным доступом (ИП ОКА-ПОЛИМЕР-15км от пр. Молодежный по Автозаводскому шоссе, Восточная промзона г. Дзержинска), установлены камеры видео наблюдения, интернет-оптоволокно. Высота потолков- 6м, ровные полы, пандус. К складам подходит ж/д ветка, возможность прямой выгрузки из вагонов в складские помещения, есть разрешение на хранение опасных грузов. На складе возможны услуги автопогрузчика, есть</p>	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_280_m_1895603380

					<p>условия для офисной работы (рабочее место для кладовщика), условия для работы грузчиков-офисное помещение, душ.</p> <p><i>Не используется в качестве аналога, т.к. местоположение не сопоставимо с местоположением объекта оценки, кроме того, аналог сдается в аренду с административными и бытовыми площадями</i></p>  	
5	Г. Дзержинск, ул. Менделеева, 2К100	144	160	Декабрь 2020г.	<p>Сдам от собственника складское помещение площадью 144м кв на охраняемом складском комплексе, с круглосуточным доступом (ИП ОКА-ПОЛИМЕР-15км от пр.Молодежный по Автозаводскому шоссе, Восточная промзона</p>	<p>https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-dzerzhinsk-2598602088</p>

					<p>г.Дзержинска), установлены камеры видео наблюдения, интернет-оптоволокно. Высота потолков- 6м, ровные полы, пандус. К складам подходит ж/д ветка, возможность прямой выгрузки из вагонов в складские помещения, есть разрешение на хранение опасных грузов. На складе возможны услуги автопогрузчика, есть условия для офисной работы (рабочее место для кладовщика), условия для работы грузчиков-офисное помещение, душ.</p> <p><i>Не используется в качестве аналога, т.к. местоположение не сопоставимо с местоположением объекта оценки, кроме того, аналог сдается в аренду с административными и бытовыми площадями</i></p>	
6	Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Студенческая, д. 34Д	От 50	150	Декабрь 2020г.	<p>Организация сдает в аренду складские/производственные помещения по адресу ул.Студенческая, 34Д. Территория охраняемая.</p> <p>В наличии:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Двухэтажное здание (офисного типа) 233 кв.м: <ul style="list-style-type: none"> - 4 комнаты на первом этаже, - 5 комнат на втором этаже. В здании смонтирован котел для отопления на солярке (дизельном топливе). 2) Большой гаражный бокс 90 кв.м. 3) Гаражный бокс, площадью 54 кв. м. <p>Стоимость аренды от 150 руб за кв.м в месяц.</p> <p>Используется в качестве аналога</p>	<p>https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_skladov_233_90_54_m_v_dzerzhinske_1762947562</p>
						



Сделки купли-продажи осуществляются, как правило, при уступке от первоначальной стоимости. Покупатели больших площадей стремятся приобрести не встроенное помещение, а отдельно стоящее здание, несмотря на то, что затраты на его содержание будут намного выше: охрана, аренда земельного участка, обустройство парковки, работы по ремонту фасада – все это ложится на собственника. Основными покупателями объектов являются крупные компании, более склонные к приобретению собственных зданий. А таких объектов выставляется на рынок немного.

Продажа крупных коммерческих объектов осуществляется достаточно редко.

Существует множество ценообразующих факторов, одни из которых уменьшают или увеличивают стоимость квадратного метра незначительно, а другие имеют существенное влияние.

- Месторасположение объекта. Район, инфраструктура района: отдаленность от транспортных артерий;
- Площадь объекта. Как правило, чем больше площадь объекта, тем ниже его стоимость за удельный показатель стоимости (1 кв.м.);
- Наличие коммуникаций: основной ценообразующий фактор для производственно-складской недвижимости – наличие отопления;
- Состав объекта (наличие производственных, складских, административных или бытовых помещений);

10.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основными ценообразующими факторами для объектов производственно-складского назначения являются:

- передаваемые имущественные права:
 - ✓ право собственности;
 - ✓ право аренды;
- местоположение земельного участка;
- расположение относительно «красной линии» крупных автомагистралей:
 - ✓ на красной линии;
 - ✓ внутриквартально;
- наличие коммуникаций или возможность их подведения без затрат, превышающих экономическую целесообразность:
 - ✓ коммуникации имеются непосредственно на участке;
 - ✓ коммуникации имеются в непосредственной близости/на границе участка;
 - ✓ коммуникации отсутствуют на участке и по границе;
- общая площадь (фактор масштаба).

Анализ ценообразующих факторов, относящихся к объекту оценки

Корректировка на торг.

Корректировка на торг вводится на основании исследований Ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2293-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>).

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 09.10.2020 г.\)](#)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrict](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,72	0,95	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,86	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87

Корректировка на состояние.

Корректировка на состояние вводится на основании шкалы экспертных оценок.

Состояние объекта недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Хорошее	Новые объекты; недавно построенные и еще не эксплуатировавшиеся, в отличном состоянии.	0-10
Вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в хорошем состоянии или полностью отремонтированные или реконструированные.	11-20
Удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие незначительного ремонта.	21-30
Не вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта.	31-40
Неудовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта с заменой короткоживущих элементов.	41-60
Ветхое	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие капитального ремонта, в том числе капитального ремонта долгоживущих элементов.	61-80
Негодное к применению	Объекты, в отношении которых нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно извлечь при разборке объектов.	90-100

вводится корректировка на состояние по формуле:

$$K = (100\% - I_{об}) / (100\% - I_a),$$

Где $I_{об}$ – износ объекта оценки, %; I_a – износ аналога, %.*Корректировка на площадь.*

Корректировка на площадь вводится на основании исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика

недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость, сравнительный подход., ПЦМиОО, Нижний Новгород, 2018г., стр. 177, табл. 81.)

Таблица 81

объекты класса С и ниже (низоклассные производственно-складские объекты)							
Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000	
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

Корректировка на наличие свободного доступа.

Корректировка на наличие свободного доступа вводится на основании исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость, сравнительный подход., ПЦМиОО, Нижний Новгород, 2018г., стр. 163, табл. 67.)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 67.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,85	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,84	0,87

Корректировка на наличие коммуникаций.

Корректировка вводится на основании исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2290-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * / отопливаемые здания и помещения	0,60	0,82	0,70
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99

Неотопливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

Корректировка на этаж расположения.

Корректировка на этаж расположения вводится на основании исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость, сравнительный подход., ПЦМиОО, Нижний Новгород, 2018г., стр. 208, табл. 103.)

Границы расширенного интервала значений

доверительных интервалов

Таблица 103

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,81	0,84

Границы расширенного интервала значений

10.6. Краткая характеристика земельного рынка г.Дзержинска.

Рынок земли, как и рынок недвижимости в целом очень нестабилен, диапазон разброса цен на участки похожие по своим характеристикам достаточно велик.

Из общего объема предложения земель в г.Дзержинске около 80% приходится на долю небольших участков под индивидуальное жилищное строительство, остальные 20 % это участки, отведенные под коммерческое использование. Основную долю их составляют: земли промышленности, а так же земли населенных пунктов под коммерческое использование (многоэтажное точечная застройка, торговля, придорожный бизнес).

Земельные участки под коммерческое использование по своему назначению можно разделить на 4 группы:

- Земельные участки под размещение современных ТРК;
- Земельные участки под размещение объектов торгово-офисного назначения;
- Земельные участки под размещение производственно-складской недвижимости;
- Земельные участки под строительство многоквартирных домов.

Наиболее ликвидным видом использования земельных участков является использование земельного участка под размещение жилых домов и современных торгово-развлекательных комплексов. По мнению оценщика, стоимость, а соответственно и доходность земельных участков под строительство объектов торгово-офисного назначения несколько ниже, чем под строительство многоквартирных домов. Замыкает данный список земельные участки под размещение объектов производственно-складского назначения.

Кроме целевого назначения земельного участка важными ценообразующими факторами являются:

Месторасположение земельного участка. На территории г.Дзержинска более высокие цены на земельные участки по всем целевым назначениям характерны для деловой части города, а также в районах массовой жилой застройки. Если рассматривать внутрирайонное расположение, то более высокие цены имеют земельные участки, расположенные вдоль «красных линий», имеющие хорошие подъездные пути и наличие инфраструктуры;

Права на земельный участок;

Площадь земельного участка. Как правило, чем больше площадь земельного участка, тем ниже его стоимость за 1 кв.м.

Застроен земельный участок или свободен от построек. Наличие ветхих построек на земельном участке снижает его стоимость, так как в данном случае на расчистку и подготовку земельного участка необходимы дополнительные материальные затраты. Особенно важен данный фактор для земельных участков под строительство многоквартирных домов. Наличие ветхих построек на землях под строительство домов предполагает кроме расчистки земельного участка затраты на расселение жильцов в ветхих домах.

На рынке земельных участков в силу ряда его специфических особенностей разница в объемах предложений продажи и аренды объектов достигает наибольших значений. Действительно, права собственности на объект недвижимости данного типа представляют собой особую ценность, впрочем, в зависимости от дальнейшего предполагаемого использования земельного участка, а также от величины земельного налога в определенных случаях приобретение прав краткосрочной аренды может являться более выгодным.

Рассматриваемый земельный участок застроен зданием складского назначения. Ближайшее окружение представлено смешанной зоной производственно-складской и жилой застройки города (окраина города Дзержинска). Оценщик производил анализ рынка на основании предложений по продаже земельных участков, предназначенных для застройки объектами производственно-складского назначения в г. Дзержинске.

Диапазоны корректирующих коэффициентов.

Корректировка на права собственности. Корректировка на право собственности вводится на основании исследований Ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2320-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,92	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,85	0,98	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,92	0,84
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,58	0,92	0,75
5	Для других целей	0,58	0,94	0,76

* Поправка на срок аренды земельного участка к

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов.

Корректировка на торг вводится на основании исследований Ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnikh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>).

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 09.10.2020 г.)**



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей),

проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте [Statrielt](https://statrielt.ru)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90

Корректировка на местоположение в черте города.

Корректировка вводится на основании исследований Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2317-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-srednikh-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-na-01-10-2020-goda>).

на Местоположение земельных участков в средних, больших, крупных и крупнейших городах на 01.10.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 09.10.2020 г.\)](#)



[Группы ценовых зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения](#)

Ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,19	1,03	0,98	0,96	0,71	0,46	0,27	0,26
Среднее значение	1,00	0,84	0,80	0,77	0,48	0,32	0,16	0,17
нижняя граница	0,83	0,66	0,64	0,60	0,27	0,19	0,06	0,09

6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города

Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города

Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

Корректировка на площадь (фактор масштаба).

Корректировка вводится на основании исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки. (Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки-часть 2., ПЦМиОО, Нижний Новгород, 2018г., стр. 100, табл. 33).

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Корректировка на наличие коммуникаций.

Корректировка на наличие коммуникаций вводится на основании исследований Ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2313-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>).

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 09.10.2020 г.\)](#)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета [СтатРиент](#) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Корректировка на наличие свободного доступа.

Корректировка на наличие свободного доступа вводится на основании исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки-часть1., ПЦМиИОО, Нижний Новгород, 2018г., стр.238, табл. 100.)

России, и границы доверительных интервалов

Таблица 100.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,19	1,24

Анализ рынка продажи земли в городе Дзержинске.

Таблица № 12

Местоположение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб/кв.м.	Описание	Источник информации
Г. Дзержинск, черта города	2532	2 500 000	987	Ровный прямоугольный земельный участок 2532 м2, земля после инвестсовета. Назначение: строительство склада. Заключен договор аренды ЗУ. Все коммуникации, есть разрешение на строительство.	http://www.bonn.ru/offers/lot/zemli_promyshlennogo_naznacheniya/prodazha_zemel'nogo_uchastka_2532_m2/ Используется в качестве аналога
Г. Дзержинск, промзона	13 000	2 000 000	154	Продажа земельного участка площадью 1,3 га под производство, склад. г. Дзержинск Земля в собственности. Хороший подъезд — асфальтовая дорога до участка. Возможность подключения ко всем коммуникациям в непосредственной близости: Электричество: ТП рядом, мощности есть Газ: рядом несколько трубопроводов, точка подключения зависит от предполагаемого объема потребления. Длина трассы около 300 м Водоснабжение: центральный водопровод	http://www.bonn.ru/offers/lot/prodazha_137_ga_g_dzerzhinsk/ Площадь аналога значительно превышает площадь объекта оценки, кроме того стоимость аналога находится в минимальном ценовом диапазоне, не используется в качестве аналога

				<p>в 200 м от участка, ограничений по объему потребления нет</p> <p>Канализация: несколько трубопроводов с разными возможностями в непосредственной близости</p> <p>Стоимость продажи 2 млн. руб.</p>	
Г. Дзержинск, Восточная промзона	15000	2 500 000 за 1 га	250	<p>Продажа земельных участков промназначения в Восточной промзоне Дзержинска площадью 1,5 га и 1,9 га</p> <p>Возможна продажа как вместе, так и по-отдельности.</p> <p>Объединенный участок имеет отдельный заезд и хороший подъезд для автотранспорта. Имеется выезд на Автозаводское шоссе.</p> <p>Все коммуникации – электричество, газ, вода, канализация – рядом.</p> <p>По местоположению участки подходят под размещение следующих видов деятельности: металлообработка, химическое производство, склад химической продукции, складирование металлоконструкций и материалов и т.п.</p>	<p>http://www.bo-nn.ru/offers/lot/prodazha_z_emelnyh_uchastkov_v_vostochnoj_promzone_dzerzhinska/</p> <p>Площадь аналога значительно превышает площадь объекта оценки, не используется в качестве аналога</p>

				производственно-складскую деятельность. Земли промназначения, в собственности. Продажа по цене 2,5 млн.руб. за 1 га, торг.	
Г. Дзержинск, Восточная промзона	5600	2 000 000	357	Продается земельный участок промназначения 0,56 га в Восточной промзоне Дзержинска – на выезде из Дзержинска в сторону Н.Новгорода Форма участка близкая к прямоугольной, длина земельного участка 148 м, ширина земельного участка в широкой части примерно 40 м. Участок расположен в Восточной промзоне Дзержинска на территории крупного предприятия недалеко от въезда и проходной. Расположение на территории крупного предприятия имеет свои преимущества: - реальная обеспеченность коммуникациями – объемы по всем коммуникациям практически любые, точки подключения рядом, при подведении коммуникаций нужно будет вкладываться только в свои сети для подведения;	http://www.bo-nn.ru/offers/lot/prodazha_z_emelnogo_uchastka_promnaznachenija_056_ga_v_vostochnoj_promzone_dzerzhinska/ Используется в качестве аналога

				- охраняемая территория. Земельный участок в собственности, земли промышленности.	
Г. Дзержинск, ул. Поселковая	2200	2 000 000	909	Земля пром.назначения,22сот.,у л.Поселковая(в черте города).Рядом действующие организации	https://nn.cian.ru/sale/commercial/220026219/ Используется в качестве аналога
Г. Дзержинск, Восточная промзона	30700	19 000 000	619	Земельный участок 3,0741 га в Особой Экономической Зоне ППТ "Кулибин" ,бывшая"Дзержинск-Восточный" Кадастровый номер 52:210000002:213 Разрешенное использование: Коммерческие , складские и производственные предприятия до 4 кл вредности различного профиля. Собственная ТП 650 кВт Разрешение на врезку газопровода и тех.условия с лимитом 297 м куб час Проект и разрешение на строительство помещения 1500 м кв. Подъездные пути - асфальтовые дороги с двухсторонним движением с 3х сторон . Сделаны все инженерно-геологические изыскания . Цена с НДС .	https://nn.cian.ru/sale/commercial/222715259/ Площадь аналога значительно превышает площадь объекта оценки, не используется в качестве аналога
Г. Дзержинск, ул. 9	2500	500 000	200	Адрес: Дзержинск, 400	https://www.domofond.ru/

Января				метров западнее нежилого здания №16 по ул. 9 Января. 52:21:0000140:6743 Договор аренды на 5 лет. Участок идеально ровный. Возможность выкупить в собственность с дальнейшим увеличением участка до 1 га.	uchastokzemli-na-prodazhu-dzerzhinsk-260675197 Стоимость аналога находится в минимальном ценовом диапазоне, не используется в качестве аналога
Г. Дзержинск, черта города	4000	6 000 000	1500	Продам земельный участок 40 соток в черте города, торг	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dzerzhinsk-2540257160 Стоимость аналога находится в максимальном ценовом диапазоне, не используется в качестве аналога.

10.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

- Основной характеристикой рынка коммерческой недвижимости России можно считать существенное превышение предложения над спросом.
- Цена продажи объектов складского назначения, которые могут служить аналогами для объекта оценки, составляет на дату оценки в среднем от 8475 до 14959 рублей за квадратный метр (без учета корректировок).
- Цена предложения аренды объектов складского назначения, которые могут служить аналогами для объектов оценки, составляет на дату оценки в среднем от 140 до 150 рублей за квадратный метр (без учета корректировок);
- Цена предложения земельных участков, которые могут служить аналогами для земельного участка под оцениваемым объектом, составляет на дату оценки 357-987 рублей за квадратный метр.
- Основные ценообразующие факторы: имущественные права, местоположение, наличие коммуникаций, площадь, состояние.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

11.1. Методология оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа велась по следующим основным направлениям:

- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому имуществу, а также опрос представителей Заказчика;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной или другой обоснованной стоимости объектов оценки;
- составление настоящего Отчета.

Для определения рыночной стоимости используется три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

11.2. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет

накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} \times P_{дев} \times (1 - I_{\Sigma})$$

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{э}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

C_{в/з} – стоимость воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа;

P_{дев} – прибыль девелопера;

I_Σ – суммарный износ;

I_{физ} – физический износ;

I_{фун} – функциональный износ;

I_э – экономический (внешний) износ.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

11.3. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

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 стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом

капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

11.4. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный

сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

11.5. Выбор подходов для оценки

1. Согласно Федеральному стандарту оценки №1, п.13 [1.8] в случае, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, рекомендуется применять сравнительный подход.

В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации о характеристиках и ценах предложений к продаже объектов, которые относятся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода обоснованным и рыночная стоимость объекта оценки в рамках данного отчета определяется с применением сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж. Данный

метод является наиболее адекватным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка.

2. Согласно Федеральному стандарту оценки №1, п.16 [1,8] в случае, когда доступна достоверная и достаточная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, рекомендуется применять доходный подход.

В распоряжении Оценщика имеется достоверная и достаточная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор доходного подхода обоснованным и рыночная стоимость объекта оценки в рамках данного отчета определяется с применением доходного подхода.

В рамках доходного подхода применяется метод прямой капитализации, так как объект возможно эксплуатировать в текущем состоянии.

3. Для расчета оцениваемого здания затратным подходом необходимо посчитать стоимость издержек на создание точной копии оцениваемого объекта, например, посредством использования укрупненных показателей стоимости строительства (УПВС). Фактически, на практике, отсутствует возможность корректного определения суммы прямых и косвенных издержек строительства (суммарных затрат на строительство, не включённых затрат на оформление права на земельный участок), не нарушая при этом требования ФСО №1 (7) в части достоверности используемой информации.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 (1.11) в случае, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, рекомендуется применять сравнительный подход.

В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации о характеристиках и ценах предложений к продаже объектов, которые относятся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Затратный подход в данном случае не применялся.

11.6. Согласование полученных результатов

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

В рамках затратного подхода рассчитывается физический износ объекта оценки и стоимость земельного участка.

12. 1 Определение величины накопленного износа

Нак опленный износ подразделяется на *физический износ, функциональные и внешне (экономические) устаревания.*

$$I_{\text{накопленный}} = 1 - (1 - I_{\text{физич.}}) \times (1 - I_{\text{функц.}}) \times (1 - I_{\text{внешний}})$$

Физический износ конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом и их восстановительной стоимости.

При определении физического износа (ФИ) необходимо учитывать устранимый и неустрашимый физические износы всех конструктивных элементов оцениваемых зданий.

Устранимый физический износ обычно относят на счет естественного устаревания и плохой эксплуатации объекта. Позициями устранимого физического износа являются повреждения, определяемые осмотром строительных элементов и конструкций. Под устранимым физическим износом понимается потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. Предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

Проценты износа конструктивных элементов определены в данном отчете в соответствии с ВСН 53-86(р).

Неустрашимый физический износ здания вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования. К позициям неустрашимого физического износа относятся такие, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно. В основном, это износ долгоживущих элементов (например, стены, фундаменты, и др.) – то есть такой износ, который нельзя устранить при помощи текущего ремонта. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости конструкций и элементов (за вычетом устранимого физического износа), пропорционально отношению фактических и прогнозируемых сроков службы конструкций и элементов.

Фактические сроки эксплуатации конструкций и элементов определены с даты ввода здания или с даты проведения ремонта (замены). Прогнозируемые сроки эксплуатации учтены для двух типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

К долгоживущим элементам, отнесены строительные конструкции образующие несущий остов здания. Срок их эксплуатации совпадает со сроком эксплуатации здания в целом. Остальные конструкции и элементы здания, отнесены к короткоживущим элементам, которые за срок эксплуатации здания могут неоднократно заменяться.

Величина устранимого физического износа объектов оценки определялась на основании дефектной ведомости по формуле:

$$I_{\text{физ.}} = 3B \times \Phi_z, \text{ где}$$

$3B$ – затраты на воспроизводство здания/сооружения, руб.;

Φ_z – физический износ здания. Износ в процентах оцениваемых объектов был рассчитан на основе ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, как общая сумма физического износа отдельных конструкций, элементов и систем. Оценка была проведена путем сравнения признаков физического износа, выявленного в результате визуального обследования с их значениями, приведенными в таблицах сборника ВСН.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$\Phi_z = \left[\sum_1^n F_i * L_i \right] / 100, \text{ где}$$

F_i — физический износ i – го конструктивного элемента, %;

L_i — коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n — количество конструктивных элементов в здании.

Функциональное устаревание вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Относительно объекта оценки функциональный износ не наблюдается, оцениваемый объект отвечает современным рыночным стандартам.

Функциональное устаревание также может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта меньше или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости (ценности). Функциональное устаревание считается неустранимым, когда стоимость ремонта или замены вышедших из моды (устаревших) или неприемлемых компонентов превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости (ценности).

Внешнее (экономическое) устаревание – обесценивание объекта недвижимости, обусловленное воздействием негативных по отношению к объекту оценки факторов. Внешнее устаревание можно подразделить на **региональный** внешний износ и **индивидуальный** внешний износ.

Региональный внешний износ – это внешний износ, присущий всем объектам недвижимости, относящихся к одному сегменту рынка недвижимости и находящихся в одном регионе. Он обусловлен социально-экономическим положением административно-территориальных районов Нижегородской области.

Район расположения не оказывает негативного влияния на стоимость оцениваемой недвижимости.

Индивидуальный внешний износ – дополнительный внешний износ, присущий конкретному объекту недвижимости сверх регионального износа. Обусловлен негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры.

Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения.

Индивидуальный внешний износ определяется следующими методами:

Метод парных продаж. Сравниваются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой – нет. Разница в ценах продаж трактуется как внешний износ. Данный метод применим на активном рынке недвижимости.

Метод капитализации рентных потерь. Осуществляется сравнение доходов от арендной платы сопоставимых объектов, причем один подвергается негативному внешнему воздействию, а другой – нет. Данный метод применим, если рынок аренды развит.

Метод срока жизни позволяет рассчитать неустранимый внешний износ исходя из резкого сокращения оставшейся экономической (физической) жизни по причине сноса в ближайшее время.

Для объекта оценки характерен внешний износ, обусловленный размерами площадей производственной базы и экономической ситуацией на рынке коммерческой недвижимости.

Определение физического износа

Оценка физического износа была проведена на основании визуального осмотра объектов. Результаты осмотра представлены в нижеследующей таблице.

Величина износа определялась по «Правилам оценки физического износа ВСН 53 – 86 (р)», утвержденным Госгражданстроем. Расчет велся в зависимости от состояния конструктивного элемента с учетом срока его службы.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа приведена в таблице №13.

Таблица №13

Состояние объекта недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Хорошее	Новые объекты; недавно построенные и еще не эксплуатировавшиеся, в отличном состоянии.	0-10
Вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в хорошем состоянии или полностью отремонтированные или реконструированные.	11-20
Удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие незначительного ремонта.	21-30
Не вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта.	31-40
Неудовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта с заменой короткоживущих элементов.	41-60
Ветхое	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие капитального ремонта, в том числе капитального ремонта долгоживущих элементов.	61-80
Негодное к применению	Объекты, в отношении которых нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно извлечь при разборке объектов.	90-100

Описание конструктивных элементов и определение физического износа.

Таблица № 14

№ п/п	Конструктивный элемент	Материал конструктивного элемента	Техническое состояние
1.	Фундамент	Железобетонный	Естественный износ
2.	Стены, перегородки	Железобетонные блоки	Отслоение раствора в стыках, трещины, выбоины, местами следы промерзаний и протечек
3.	Перекрытия	Железобетонные	Трещины, следы протечек и промерзаний, частичное оголение и ржавление арматуры
4.	Крыша	Рулонная	Частичные протечки и нарушение рулонного слоя
5.	Полы	Бетонные	Глубокие выбоины, трещины, отставание основания
6.	Проемы:	Металлические ворота	Массовая коррозия металла, нарушение окрасочного слоя
7.	Отделка	Без отделки	-
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроснабжение	Потеря эластичности изоляции, следы ремонта сетей и приборов
9.	Фактический возраст здания		41

(лет):		
--------	--	--

Физический износ объекта оценки принимается в размере 36% (объект, бывший в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта) – среднее значение из диапазона «не вполне удовлетворительное состояние».

Функциональный износ объекта оценки равен нулю, так как на момент оценки функциональные характеристики объекта оценки соответствуют требованиям рынка к складским зданиям.

Внешний износ – представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. фактор. Объект оценки внешнего износа не имеет, внешний износ объекта оценки равен нулю.

12.2 Определение стоимости земли.

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

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

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

Первые три метода – 1-3 основаны на сравнительном подходе, 4-6 – на доходном подходе. Затратный подход в чистом виде к оценке земельных участков не может быть применен, он используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений, строений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости. Таким образом, принципы затратного подхода применяются в методе выделения наряду со сравнительным подходом, и в методе остатка в паре с доходным подходом. Выбор того или иного метода в оценке осуществлялся, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

12.2.1. Методология оценки.

В ходе выполнения оценочного задания работа велась по следующим основным направлениям:

- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому имуществу, а также интервьюирование представителей Заказчика;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной или другой обоснованной стоимости объектов оценки;
- составление настоящего Отчета.

Для определения рыночной стоимости используется три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

Определение стоимости земли доходным подходом.

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

Применительно к оценке земли, подход позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Доходный подход включает в себя три метода:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка для земли;
- метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты – основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом капитализации дохода включает следующие этапы:

1. определение величины капитализируемого дохода;
2. определение коэффициента капитализации;
3. определение рыночной стоимости земельного участка.

Метод остатка – применяется для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости. Этот метод применяется также для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход.

Согласно принципу остаточной продуктивности земли зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Оставшийся доход после покрытия всех затрат на привлечение других факторов приписывается земельному участку.

Применение метода ограничивается доходными объектами имущества. Он наиболее часто употребляется для новых объектов имущества, для которых требуется меньшее число допущений.

Метод предполагаемого использования – условием применения данного метода является возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто метод используется для оценки неосвоенных участков земли.

В данном отчете оценщик отказывается от применения доходного подхода, т.к. ни один из вышеперечисленных методов не подходит для оценки рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка.

Определение стоимости земли сравнительным подходом

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить наиболее точное значение рыночной стоимости участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

Далее рассмотрим каждый из методов подробнее.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с типовой застройкой.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Оценка земельного участка путем сравнения с другими, проданными участками земли может проводиться двумя способами:

1. по элементам сравнения;
2. с помощью единиц сравнения.

Способ элементов сравнения. Элементами сравнения называют характеристики земельных участков и условия сделок, которые влияют на величину цены продажи. При сравнении земельных участков рекомендуется рассматривать следующие элементы:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- местоположение и окружение;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- экономические характеристики.

Способ сравнения по элементам широко используется при оценке земельных участков приблизительно одного размера, которые сильно отличаются по отдельным элементам сравнения.

Способ единицы сравнения. Поскольку земельные участки, приносящие доход, часто различаются по площади и размеру имеющихся улучшений, то при проведении сравнения проданных участков с оцениваемым участком полученные данные необходимо привести к общему знаменателю, т.е. определенной единице сравнения. Переводя цену продажи объекта в единицу сравнения, можно сравнивать земельные участки, которые конкурируют на одном сегменте рынка.

В данном отчете применялся данный метод, так как на рынке есть предложения по продаже земельных участков под размещение объектов коммерческого назначения (под размещение зданий многофункционального назначения).

Метод выделения (извлечения, изъятия)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков лучше всего типовыми объектами.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах продаж (ценах предложения) с единичными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки аналогов должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения (переноса)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Метод распределения предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Цена продажи

объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности.

12.2.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Для расчета рыночной стоимости земельного участка применяем метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки, как застроенных так и незастроенных земельных участков при наличии информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Объект оценки расположен в зоне смешанной производственно-складской и жилой застройки города. В результате проведенных исследований земельных участков, Оценщик пришел к выводу, что, судя по данным интернет-сайтов, рынок земельных участков производственного назначения в г. Дзержинске достаточно развит, но основная масса предложений распространяется на промышленные зоны города.

Для сравнения подобраны 3 участка. Полученные данные и расчет стоимости земельного участка сведены в таблицу № 15

Таблица №15

Характеристика, показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Прямая ссылка:		http://www.bonn.ru/offers/lot/zemli_promyshlennogo_naznacheniya/prodazha_zemel_nogo_uchastka_2532_m2/	http://www.bonn.ru/offers/lot/prodazha_zemel_nogo_uchastka_promnaznachenija_056_ga_v_vostochnoj_promzone_dzerzhinskaja/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/220026219/
Источник информации:		910-380-04-99	952-785-25-52	958-728-12-16
Стоимость земельного участка, руб.	-	2 500 000	2 000 000	2 000 000
Стоимость земельного участка, руб./кв.м.		987	357	909
Вид сделки	-	продажа	Продажа	продажа
<i>Корректировка на торг</i>	-	0,92	0,92	0,92
Рыночные условия/дата продажи	Декабрь 2020г.	декабрь 2020г.	декабрь 2020г.	декабрь 2020г.
<i>Корректировка на дату продажи</i>	-	1,00	1,00	1,00
Объект сделки	земельный участок	земельный участок	земельный участок	Земельный участок
<i>Корректировка</i>	-	1,00	1,00	1,00
Передаваемые права/юридически оформленные права на объект сделки	собственность	Краткосрочная аренда	Собственность	собственность
<i>Корректировка на права</i>	-	1,19	1,00	1,00
Местоположение объекта, адрес	Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт Ленина, 117И	Нижегородская обл., г.Дзержинск, черта города	Нижегородская обл., г.Дзержинск, Восточная промзона	Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Поселковая
<i>Корректировка на местоположение</i>	-	1,00	2,00	1,00
Назначение земельного участка	Объекты складского значения различного профиля	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
<i>Корректировка на назначение</i>	-	1,00	1,00	1,00
Площадь земельного участка, м ²	366	2532	5600	2200
<i>Корректировка на площадь земельного участка</i>		1,00	1,00	1,00
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение,	нет	нет

		газоснабжение, канализация		
<i>Корректировка на наличие инженерных коммуникаций</i>		0,75	1,07	1,07
Наличие свободного подъезда к участку	Свободный доступ	Свободный доступ	На территории предприятия	Свободный доступ
<i>Корректировка на наличие свободного подъезда к участку</i>		1,00	1,22	1,00
Стоимость земельного участка, руб.	-	2 500 000	2 000 000	2 000 000
Стоимость земельного участка, руб./кв.м.		987	357	909
Суммарная процентная корректировка, коэф.	-	0,82	2,40	0,98
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м.	-	809	857	891
Средняя стоимость земельного участка, руб. за кв. м.	852			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	311 832 или округленно 312 000			
Описание		Продажа, 2532 м2, общая стоимость 2,5 млн. рублей Ровный прямоугольный земельный участок 2532 м2, земля после инвестсовета. Назначение: строительство склада. Заключен договор аренды ЗУ. Все коммуникации, есть разрешение на строительство. Стоимость 2 500 000 руб.	Продается земельный участок пром назначения 0,56 га в Восточной промзоне Дзержинска – на выезде из Дзержинска в сторону Н.Новгорода. Форма участка близкая к прямоугольной, длина земельного участка 148 м, ширина земельного участка в широкой части примерно 40 м. Участок расположен в Восточной промзоне Дзержинска на территории крупного предприятия недалеко от въезда и проходной. Расположение на территории крупного предприятия имеет свои преимущества: - реальная обеспеченность коммуникациями – объемы по всем коммуникациям практически любые, точки подключения рядом,	Земля пром. назначения, 22сот., ул.Поселковая (в черте города). Рядом действующие организации

			при подведении коммуникаций нужно будет вкладываться только в свои сети для подведения; - охраняемая территория. Земельный участок в собственности, земли промышленности.	
--	--	--	---	--

Корректировка значения единицы сравнения и согласование результатов корректировки по выбранным объектам-аналогам.

Описание вносимых поправок.

1. Условия финансирования, условия продажи для всех сравниваемых объектов одинаковые, поправка не требуется.

2. Корректировка на время продажи не вводится, вследствие того, что дата предложения объектов аналогов почти совпадает с датой оценки.

3. Корректировка на права собственности. Корректировка на право собственности вводится на основании исследований Ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2320-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>).

Исследования показали, что отношение удельной цены для земельных участков земель населенных пунктов под производственную и складскую застройку в аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности на рынке составляет 0,75-0,92, в среднем 0,84.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,92	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,85	0,98	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,92	0,84
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,58	0,92	0,75
5	Для других целей	0,58	0,94	0,76

*Поправка на срок аренды земельного участка к

Оценщик принимает среднее значение корректировки для аналога №1: $1,00/0,84 = 1,19$.
Аналоги №2 и 3 находятся на праве собственности, корректировка не требуется.

4. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов.

Корректировка на торг вводится на основании исследований Ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>).

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 09.10.2020 г.)**



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей).

проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте **Statrielt**

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90

Корректировка на торг составит среднее значение 0,92.

5. *Корректировка на местоположение в черте города.*

Объект оценки и объекты-аналоги № 1 и 3 расположены на границе жилой и индустриальной застройки. Корректировка в данном случае не вводится.

Объект-аналог №2 расположен в промзоне города. Корректировка вводится на основании исследований Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2317-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-srednikh-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-na-01-10-2020-goda>).

на Местоположение земельных участков в средних, больших, крупных и крупнейших городах на 01.10.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 09.10.2020 г.)



[Группы ценовых зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения](#)

Ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,19	1,03	0,98	0,96	0,71	0,46	0,27	0,26
Среднее значение	1,00	0,84	0,80	0,77	0,48	0,32	0,16	0,17
нижняя граница	0,83	0,66	0,64	0,60	0,27	0,19	0,06	0,09

6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города

Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города

Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

Корректировка составит: $0,32/0,16=2,00$.

6. *Корректировка на площадь (фактор масштаба).*

Корректировка вводится на основании исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки. (Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки-часть 2., ПЦМиОО, Нижний Новгород, 2018г., стр. 100, табл. 33).

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Объект оценки имеет площадь 366 кв.м., попадает в диапазон до 1 га.

Все выбранные аналоги попадают в диапазон до 1 га, корректировка не требуется.

7. *Корректировка на наличие коммуникаций.*

Корректировка на наличие коммуникаций вводится на основании исследований Ассоциации СтатРиелт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2313-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>).

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 09.10.2020 г.)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

На дату оценки оцениваемый земельный участок имеет в наличии электроснабжение.

Пояснения к выбору корректировок на коммуникации:

Объект-аналог №1 обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией и газоснабжением, таким образом корректировка составит: $1/(1,15*1,08*1,07)=0,75$ (1,15 – среднее значение поправки на наличие газоснабжения, 1,08 – среднее значение на наличие водоснабжения, 1,07 – среднее значение на наличие канализации).

Объекты-аналоги № 2 и 3 не обеспечены коммуникациями, таким образом, поправка на наличие коммуникаций составит: 1,07 (1,07 – среднее значение поправки на отсутствие электроснабжения).

8. *Корректировка на наличие свободного доступа.*

Корректировка на наличие свободного доступа вводится на основании исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки-часть1., ПЦМиИОО, Нижний Новгород, 2018г., стр.238, табл. 100.)

Россия, и границы доверительных интервалов

Таблица 100.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,19	1,24

Объект оценки и объект – аналоги №1 и 3 имеют свободный доступ, корректировка в данном случае не вводится.

Объект-аналог №расположен на территории предприятия, корректировка составит: 1,22.

Анализ полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины рыночной стоимости земельных участков. Для этого были проверены использованные для расчета данные по ценам сопоставимых объектов и их скорректированные величины, а также проведено согласование скорректированных величин цен сопоставимых объектов.

Стоимость 1 кв. м. объекта оценки определена как среднее арифметическое стоимостей 1 кв. м объектов-аналогов.

Рыночная стоимость 1 кв.м. оцениваемого земельного участка составляет 852 руб. за 1 кв.м. или 312 000 руб. за весь земельный участок площадью 366 кв.м. (округленно).

13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход к оценке недвижимости включает два основных метода:

- 1) метод дисконтированных денежных потоков;
- 2) метод прямой капитализации дохода.

Выбор метода определяется динамикой будущих доходов. По мнению оценщика, в данном случае прогнозируемые доходы по годам будут стабильными либо стабильно изменяющимися, поэтому можно использовать метод прямой капитализации доходов.

Этапы оценки рыночной стоимости методом прямой капитализации дохода следующие:

1. Расчет годового чистого операционного дохода.
2. Расчет коэффициента капитализации.
3. Расчет рыночной стоимости недвижимости по формуле:

$$C = \text{ЧОД} / K$$

где: **ЧОД** – чистый операционный доход, (руб. в год);

K – ставка капитализации, (%).

При использовании метода прямой капитализации сумма дохода за типичный («нормальный») год функционирования объекта делится на соответствующую норму дохода, т.е. в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период.

В данном конкретном случае доходом, получаемым от объекта оценки, является доход от сдачи его в аренду.

Последовательность расчёта стоимости при этом методе следующая.

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход (ДВД).

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и

амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

13.1 Период прогнозирования. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования. Анализ рынка аренды и обоснование величины рыночной арендной платы.

Цены на аренду зависят от типа коммерческой недвижимости, расположения, технической оснащенности, состояния и транспортной доступности. Вероятный диапазон аренды помещений, составляет от 0,6 до 5 лет.

Для расчета рыночной ставки арендной платы для оцениваемого объекта, использована собственная база данных оценщика, информация ведущих риэлтерских агентств г. Дзержинска и г. Нижнего Новгорода: <http://www.avito.ru/dzerzhinsk>, <http://www.c-nn.ru>, <http://www.bo-nn.ru>, <http://www.morisnn.ru/>, а также газеты «Бесплатные частные объявления», «Дзержинские частные объявления» «Информ-бюро «Три слона»» по аренде помещений наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом.

Основным критерием выбора объектов сравнения, было аналогичное наиболее эффективное использование объекта оценки и сопоставимых объектов, их расположение и состояние. Объект оценки – нежилое здание склада площадью 97.2 кв.м., расположенное на земельном участке в черте города. Предполагается сдавать в аренду все здание.

Описание объекта оценки и аналогов и результаты расчетов арендной ставки приведены в таблице № 16.

Таблица № 16

Характеристика, показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации:		https://nn.cian.ru/rent/commercial/241894980/	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_50_m_1945451765	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_skladov_233_90_54_m_v_dzerzhinske_1762947562
Контактный телефон		958-729-25-28	910-879-15-44	903-849-70-80
Местоположение объекта, адрес	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пр-кт Ленина, д. 117	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пр-кт Ленина (конец)	Нижегородская обл., г.Дзержинск, ул. Красноармейская, 21Ак1	Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Студенческая, д. 34Д
Общая площадь помещений, кв.м.	97,2	280	50	От 50
Предложение аренды (с учетом НДС), руб./м ² в месяц	определяется	144	140	150
Вид сделки	аренда	Аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка на объем передаваемых прав</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Возможность снижения цены в процессе торгов		Торг возможен	торг возможен	Торг возможен
<i>Корректировка торг</i>		<i>0,93</i>	<i>0,93</i>	<i>0,93</i>
Рыночные условия/дата продажи	декабрь, 2020 г.	Декабрь, 2020 г.	декабрь, 2020 г.	декабрь, 2020 г.
<i>Корректировка на дату продажи</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Корректировка на местоположение</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Объект сделки	Объектом оценки является 1-этажное складское здание. Здание не отапливается, есть электроснабжение.	в аренду холодный склад 280 м2. Город Дзержинск. Высота потолка 5 метров, ровный бетонный пол. Хорошие подъездные пути, есть пандус для разгрузки. Есть возможность арендовать офисные помещения. Дополнительно оплачивается ээ.	Неотапливаемый склад для хранения товара. Услуги грузчиков, погрузчика. Доступ в помещение круглосуточно, охрана. Удобный подъезд, парковка.	Организация сдает в аренду складские/производственные помещения по адресу ул.Студенческая, 34Д. Территория охраняемая. В наличии: 1) Двухэтажное здание (офисного типа) 233 кв.м: - 4 комнаты на первом этаже, - 5 комнат на втором этаже. В здании смонтирован котел для отопления на солярке (дизельном топливе). 2) Большой гаражный бокс 90 кв.м. 3) Гаражный бокс, площадью 54 кв. м. Стоимость аренды от 150 руб за кв.м в месяц..
Назначение помещения	Склад	Склад	Склад	Склад
Корректировка на назначение здания	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на общую площадь	-	1,00	1,00	1,00
Наличие инженерных коммуникаций (отопления)	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00
Материал стен	Бетонные блоки	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Состояние здания	Не вполне удовлетворительное, износ 36%	Удовлетворительное, износ 26%	Удовлетворительное, износ 26%	Удовлетворительное, износ 26%
Корректировка на состояние здания		0,86	0,86	0,86

Общая корректировка	-	0,80	0,80	0,80
Скорректированное значение (с учетом НДС), руб./м ² в месяц		115	112	120
Коммунальные платежи, плата за телефон		Не включены	Не включены	Не включены
<i>Корректировка на наличие в цене аренды коммунальных услуг</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированное значение (с учетом НДС), руб./м ² в месяц		115	112	120
Среднее значение аренды с учетом НДС, руб./м² в месяц	116			

Корректировка значения единицы сравнения и согласование результатов корректировки по выбранным объектам-аналогам.

Корректировка на район расположения.

Корректировка на район расположения не вводится, т.к. все объекты сравнения расположены в сопоставимых районах города, на границе городской и промышленной застройки.

Корректировка на торг.

Корректировка на торг вводится на основании исследований Ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2293-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>).

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 09.10.2020 г.\)](#)

Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,72	0,95	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,86	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87

Корректировка на торг для складских зданий составит 0,93 – среднее значение из диапазона..

Корректировка на площадь.

Площади объектов сравнения сопоставимы между собой, корректировка в данном случае не вводилась.

Корректировка на материал стен.

Все объекты сравнения являются капитальными зданиями, корректировка в данном случае не вводится.

Корректировка на состояние.

Корректировка на состояние вводится на основании шкалы экспертных оценок. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа приведена в таблице № 17.

Таблица №17

Состояние объекта недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Хорошее	Новые объекты; недавно построенные и еще не эксплуатировавшиеся, в отличном состоянии.	0-10

Вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в хорошем состоянии или полностью отремонтированные или реконструированные.	11-20
Удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие незначительного ремонта.	21-30
Не вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта.	31-40
Неудовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта с заменой короткоживущих элементов.	41-60
Ветхое	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие капитального ремонта, в том числе капитального ремонта долгоживущих элементов.	61-80
Негодное к применению	Объекты, в отношении которых нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно извлечь при разборке объектов.	90-100

Состояние объекта оценки не вполне удовлетворительное, износ объекта оценки составляет 36%. Объекты сравнения находятся в удовлетворительном состоянии, износ объектов порядка 26%, (информация получена от продавцов в ходе телефонных переговоров), поэтому вводится корректировка на состояние по формуле:

$$K = (100\% - I_{об}) / (100\% - I_a),$$

Где $I_{об}$ – износ объекта оценки, %;

I_a – износ аналога, %.

Принимая во внимание вышеизложенные факты, Оценщик принимает физический износ аналогов следующий:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние	Не вполне удовлетворительное, износ 36%	удовлетворительное, износ 26%	удовлетворительное, износ 26%	удовлетворительное, износ 26%
Корректировка		0,86	0,86	0,86

Корректировка на наличие коммунальных платежей в стоимости аренды.

В арендную ставку коммунальные платежи не включены. Корректировка составит 1,00.

Все приведенные данные по арендным ставкам относятся к моменту оценки. Для дальнейшего расчета принята средняя величина ставки аренды для складских помещений, равная (с учётом НДС): 116 руб./ кв.м.

Аренда является валовой, коммунальные платежи арендатор оплачивает дополнительно.

13.2 Расчет чистого операционного дохода.

Анализ дохода.

При расчете ПВД обычно используют рыночные данные, полученные с самого объекта или с его объекта сравнения, а так же прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников доходов.

$$\text{ПВД} = S \times \text{Сап},$$

Где S – площадь оцениваемого объекта;

Сап – ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м. в год.

$$\text{ПВД} = 116 \times 97,2 \times 12 \text{ месяцев} = 135\,302 \text{ руб.}$$

Определение действительного валового дохода

Для получения величины действительного валового дохода (ДВД) предполагаемые потери от недозагрузки площадей и недосбора арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода. Потери от не уплаты арендной платы и несвоевременности платежей невелики. Это обусловлено условиями договоров аренды (оплата вперед) и контролем управляющей компании за платежной дисциплиной. При не уплате арендатор может быть «выселен» без финансовых потерь для собственника. Ретроспективные данные, предоставленные управляющей компанией, подтверждают отсутствие фактов неуплат и редкость нарушения сроков оплаты. Учитывая анализ рынка, и данные управляющих компаний 100% сбор платежей для подобных объектов является на текущий момент закономерностью. УК «Ваш офис», Н.Новгород тел. 8(831) 278-64-61, <http://www.vash-office.nnov.ru/main/arenda.htm>).

Процент от недозагрузки производственно-складских объектов. Процент недозагрузки принимается на основании исследований Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2301-effektivnost-arendoprigradnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-10-2020-goda>

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений. Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, инструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [Statrielt](http://statrielt.ru), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,76	0,87	0,82
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,67	0,79	0,74
3	Складские помещения и здания	0,71	0,83	0,78
4	Производственные помещения и здания	0,58	0,79	0,70

Учитывая небольшую площадь объекта оценки, принимается минимальное значение из диапазона 0,83.

Анализ расходов.

Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налог на имущество, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (оплата коммунальных услуг, расходы на уборку, охрану объекта и т.п.).

Операционные расходы принимаются на основании исследований Ассоциации развития рынка

недвижимости СтатРиелт <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2303-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2020-goda>

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 09.10.2020 г.)

- Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня незагрузки помещений).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
 - на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
 - на рекламу арендного бизнеса;
 - коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
 - на уборку общей территории и общих помещений;
 - на охрану общей территории и общих помещений;
 - резервирование средств на текущий ремонт;
 - налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).
- По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,43	0,32
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,44	0,30
3	Складские помещения и здания	0,16	0,34	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

Операционные расходы для складской недвижимости составляют 0,16-0,34. Среднее значение составляет 0,24

13.3 Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость.

Коэффициент капитализации принимается на основании исследований Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Складские помещения и здания	0,10	0,15	0,15
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

Объект оценки относится к складской недвижимости класса D. Ставка капитализации составит 0,15.

13.4 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Таблица № 18

Статьи дохода и расходов	
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб., год	135 302
Недозагрузка площадей арендаторами, %	17
Потери от неплатежей, %	0
Действительный валовой доход, (ДВД), руб.	112 301
Операционные расходы, руб.	26 952
Чистый операционный доход до налогообложения, руб.	85 349
Ставка капитализации для складских объектов, %	15
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	568 993 или округленно 569 000

14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления сопоставимых объектов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого сопоставимого объекта с объектом оценки недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи сопоставимых объектов. На этапе сбора информации не удалось найти данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемыми. Причиной является сложившееся расхождение между регистрируемыми действительными ценами сделок и ценами предложений, которые существенно превышают уровень цен сделок. В связи с этим, при сравнительном анализе стоимости объектов мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее

рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

14.1 Выбор объектов-аналогов

Сопоставимыми считаются объекты со сходными физическими и экономическими характеристиками.

Основным критерием выбора объектов сравнения, было аналогичное наиболее эффективное использование объекта оценки и сопоставимых объектов, их расположение и состояние. Объекты оценки – здание склада, расположенное на территории предприятия.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта использована собственная база данных оценщика, информация ведущих риэлторских агентств г. Нижнего Новгорода и г. Дзержинск:

<http://www.avito.ru>, <http://www.shans.nnov.ru/>, <http://www.gipernn.ru>, <http://www.time-id.ru>, <http://www.morissn.ru/>, а также газеты «Бесплатные частные объявления», «Дзержинские частные объявления» «Информ-бюро «Три слона»».

14.2 Выбор единиц сравнения

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. В таком случае оценщик должен оперировать ценой единицы сравнения, которой может быть либо физическая единица (цена единицы площади), либо экономическая (цена приносящей доход единицы).

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости. При оценке земельных участков обычно используются цены единиц сравнения земли:

- цена за 1 гектар;
- цена за 1 кв. м;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за лот;
- цена за единицу плотности.

Цена за гектар является единицей сравнения, которая используется в сообщениях о продажах больших массивов земли. Это может быть земля, подготовленная к освоению и/или разделенная на участки, сельскохозяйственная земля, земля под промышленное использование или земля, разделенная на участки под жилые дома.

Цена за 1 кв. м. Земля, подходящая для размещения офисного здания, для коммерческой застройки, строительства склада или другого варианта промышленного использования, часто котируется по цене 1 кв. м. Чтобы считаться сопоставимыми, участки должны иметь сходные характеристики, удобства и атрибуты. Для офисных зданий это может включать доступ к транспортным сетям и местам парковки, другим офисным зданиям, банкам, ресторанам и магазинам. Для промышленно используемой собственности важен доступ к железным дорогам, воде, автомобильным дорогам, системам пожарной защиты и рынкам рабочей силы.

Цена за 1 фронтальный метр. Цена земли, предназначенной для коммерческого использования, часто котируется в расчете на 1 фронтальный метр. Общая стоимость участка считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе. Расчет цены земли, исходя из стоимости фронтального метра, предполагает определенные стандарты на глубину участков. Участки глубже стандартных стоят лишь немногим больше, тогда как не достигающие стандартной глубины стоят почти столько же. Это происходит

потому, что основная часть стоимости определяется границей по улице или дороге, только малая часть стоимости может быть приписана пропорционально глубине участка.

Цена за лот. Цена на землю в районе жилой застройки могут быть выражены исходя из застраиваемого лота (участка). При стандартных размерах и формах участков колебание цен будут очень небольшими. Однако могут потребоваться поправки на наличие позитивных или негативных характеристик в удобствах, на резкие перепады в рельефе, дренажные проблемы и опасность паводков.

Цена за единицу плотности. Нормативные акты по зонированию обычно ограничивают плотность застройки на различных участках земли. На некоторых рынках это приводит к тому, что цена котируется на основе максимальной плотности, разрешенной нормами зонирования. Примером единицы плотности является отношение площади застройки к площади земельного участка. Во многих случаях муниципальные правила зонирования ограничивают величину здания данным коэффициентом.

При оценке застроенных земельных участков обычно используются следующие цены единицы сравнения:

- цена за 1 кв. м. общей площади;
- цена за 1 кв. м. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена зданий и сооружений за 1 кв. м.;
- цена за 1 куб. м.;
- цена за комнату;
- цена за единицу;
- цена за единицу, приносящую доход.

Цена за 1 кв. м. общей площади. На некоторых рынках цены котируются на основе 1 кв. м. общей площади. Для некоторых объектов следует избегать установления цен исходя из 1 кв. м., поскольку они могут вводить в заблуждение.

Цена за 1 кв. м. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду. Цена за 1 кв. м. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду, имеет преимущество перед ценой за 1 кв. м. общей площади. Данное преимущество состоит в том, что в первом случае непроизводительно используемая площадь, например, в холлах и лифтах, обычно не учитывается. Это позволяет оценщику учесть функциональное устаревание здания с менее эффективным дизайном.

Цена зданий и сооружений за 1 кв. м. Цена сооружений за 1 кв. м. рассчитывается путем вычитания из продажной цены объекта стоимости земли и деления полученного результата на площадь здания. Подобный подход обладает преимуществом: он позволяет отдельно учитывать землю, которая может иметь особую стоимость из-за выгодного местоположения, что влияет на общую продажную цену объекта.

Цена за 1 куб. м. Для некоторых видов недвижимости наиболее надежным измерителем является тот, который показывает объем, например, нефтяные танки или элеваторы.

Цена за комнату. Цена за комнату как единица измерения применяется на относительно немногих рынках.

Цена за единицу. На некоторых рынках недвижимости цена за единицу объекта используется довольно часто. Обычно она применяется в случае многоквартирных комплексов, сдаваемых в аренду, хотя может также использоваться для таких объектов как мини-склады или стандартные офисные помещения.

Цена за единицу, приносящую доход. Некоторые виды недвижимости лучше всего сравнивать по цене в расчете на единицу, приносящую доход. Таким образом, можно сравнивать спортивные арены или большие гаражи. Спортивную арену можно оценивать исходя из цены за одно посадочное место, а для гаража единицей, приносящей доход, будет плата за одно место парковки.

В данном случае в качестве единицы сравнения принята цена за 1 кв.м. общей площади.

14.3 Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Для сравнения были выбраны 3 аналога, которые располагаются в аналогичных районах г. Дзержинска и сопоставимы с объектом оценки. Описание объектов сравнения и результат расчета рыночной стоимости объекта оценки представлены в таблице №19.

Таблица №19

Характеристика, показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации:		https://nn.cian.ru/sale/commercial/225627015/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/243000367/	https://nn.cian.ru/sale/commercial/243549113/
Контактный телефон		Контактный телефон: 958-729-85-03	Контактный телефон: 958-728-82-88	Контактный телефон: 958-726-13-51
Местоположение объекта, адрес	Нижегородская обл., г.Дзержинск, пр-кт Ленина, д. 117	Нижегородская обл., Дзержинск, ул. Красноармейская, д. 9А	Нижегородская обл., Дзержинск, Заревская объездная, 22	Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Фрунзе
Общая площадь помещений, кв.м.	97,2	413	244	100
Стоимость продажи, руб., вкл. НДС	-	3 500 000	3 650 000	1 400 000
<i>Корректировка торг</i>		<i>0,93</i>	<i>0,93</i>	<i>0,93</i>
Скорректированная стоимость продажи, руб., вкл. НДС		3 255 000	3 394 500	1 302 000
<i>Корректировка на местоположение</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Скорректированная стоимость продажи, руб., вкл. НДС		3 255 000	3 394 500	1 302 000
размер земельного участка, кв.м.	366	560	2000	600
стоимость земельного участка, руб.		477 150	1 704 000	511 200
стоимость зданий без учета стоимости земли, руб.		2 777 880	1 690 500	790 800
Цена предложения вкл. НДС, руб./м²	-	6 726	6 928	7 908
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа
Рыночные условия/дата продажи	декабрь, 2020 г.	декабрь, 2020 г.	декабрь, 2020 г.	Декабрь 2020г.
<i>Корректировка на дату продажи</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Передаваемые права/ юридически оформленные права на объект сделки	собственность	собственность	собственность	собственность

<i>Корректировка на права</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка на общую площадь</i>	-	1,14	1,00	1,00
Описание объекта	Объектом оценки является 1-этажное складское здание. имеется электроснабжение. Состояние не вполне удовлетворительное, износ 36%.	Продается помещение свободного назначения под производство или склад. Расположено по адресу г. Дзержинск, Красноармейская ул., 9. Помещение 413 м2 и земельный участок 5,6 соток - в собственности. Высота потолков 4,5 м. Материал стен кирпич, бетон. Полы бетонные. На земельном участке крытая площадь под навесом 400 м2. Коммуникации: Электричество, с возможностью увеличения до 100 кВт. Своя отдельная котельная на дровах. Газ рядом, возможно подключение центрального отопления. Централизованное водоснабжение. (Информация получена от продавца в ходе телефонных переговоров)	Продаю 2-х этажный гараж(свежая постройка), общей площадью 244 кв.м. Цоколь 119 кв.м., 1 этаж 125 кв.м. Высота потолков: Цоколь - 4,1 м, 1 этаж - 3,2 м. Назначение нежилое. 1 подземный этаж. Законченное строительство. Под зданием земельный участок в собственности площадью 20 соток.. Проведено электричество. Отопления нет. Подходит как для авторемонтных предприятий, так и для производства IV класса вредности. Максимальная мощность - 15,0 кВт. Торг (Информация получена от продавца в ходе телефонных переговоров)	Продаю большой бокс 100 кв м, пос. Бабушкино, ул. Фрунзе (бывшая овощная база), есть электроснабжение Документы готовы, земля в собственности 6 соток.. (Информация получена от продавца в ходе телефонных переговоров)
Назначение здания	Склад	Склад, производство	Склад, производство	Склад
<i>Корректировка на назначение площадей</i>	-	1,00	1,00	1,00
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, отопление	Электроснабжение	Электроснабжение
<i>Корректировка на наличие инженерных коммуникаций</i>		0,63	1,00	1,00
Состояние здания	Не вполне удовлетворительное, износ 36%	Удовлетворительное, износ 26%	Хорошее, износ 10%	Удовлетворительное, износ 26%
<i>Корректировка на состояние</i>		0,86	0,71	0,86
Материал стен	Бетонные блоки	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<i>Корректировка на материал стен</i>	-	1,00	1,00	1,00

Наличие свободного доступа	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
<i>Корректировка на наличие свободного доступа</i>		1,00	1,00	1,00
Наличие подземной части	нет	Нет	Есть цоколь 119 кв.м.	нет
<i>Корректировка на наличие подземной части</i>		1,00	1,10	1,00
Общая корректировка	-	0,62	0,78	0,86
Скорректированное значение, руб./м ²		4170	5 404	6801
Среднее значение вкл. НДС , руб./м²	5458			
Стоимость, оцениваемого здания без учета земли вкл. НДС , руб.	530 518			
Рыночная стоимость земли, руб.	312 000			
Рыночная стоимость объекта оценки (здание + земля) вкл. НДС, руб.	842 518 или округленно 843 000			

14.4 Корректировка значения единицы сравнения и согласование результатов корректировки по выбранным объектам-аналогам.

Корректировка на торг

Корректировка на торг вводится на основании исследований Ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2293-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>).

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 09.10.2020 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,72	0,95	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,86	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87

Корректировка на торг для складских зданий составит 0,93 – среднее значение из диапазона.

Корректировка на размер земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка определена а в разделе 12.2. данного отчета и составляет 852 руб./кв.м. В данном отчете у объектов аналогов вычитается стоимость земельных участков. После определения стоимости зданий-аналогов и определения рыночной стоимости оцениваемого здания к ней (рыночной стоимости здания) будет прибавлена рыночная стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию.

Корректировка на площадь.

Корректировка на площадь вводится на основании исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость, сравнительный подход., ПЦМиОО, Нижний Новгород, 2018г., стр. 177, табл. 81.)

Таблица 81

объекты класса С и ниже (низкоклассные производственно-складские объекты)							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
Объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

Площадь объекта оценки составляет 97,2 кв.м. и находится в диапазоне 0-300 кв.м.

Площадь объекта аналога №1 составляет 413 кв.м. и находится в диапазоне 300-500 кв.м. Корректировка составит 1,14.

Площадь объекта аналога №2 составляет 244 кв.м. и находится в диапазоне 0,-300 кв.м. Корректировка составит 1,00.

Площадь объекта аналога №3 составляет 100 кв.м. и находится в диапазоне 0-300 кв.м. Корректировка составит 1,00.

Корректировка на наличие свободного доступа.

Корректировка на наличие свободного доступа вводится на основании исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость, сравнительный подход., ПЦМиОО, Нижний Новгород, 2018г., стр. 163, табл. 67.)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 67.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,85	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,84	0,87

Объект оценки и объекты-аналоги имеют свободный доступ, корректировка не вводится.

Корректировка на наличие коммуникаций.

У объекта оценки и объектов-аналогов № 2 и 3 в наличии только электроснабжение. У объекта-аналога №1 есть электроснабжение, отопление и водоснабжение. Корректировка вводится на основании исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2290-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,60	0,82	0,70
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99

Неотопливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

Корректировка на наличие водоснабжения и отопления составит 0,63.

Корректировка на состояние

Корректировка на состояние вводится на основании шкалы экспертных оценок. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа приведена в таблице №20.

Таблица №20

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
-------------------	--------------------------------------	-----------------------

недвижимости		
Хорошее	Новые объекты; недавно построенные и еще не эксплуатировавшиеся, в отличном состоянии.	0-10
Вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в хорошем состоянии или полностью отремонтированные или реконструированные.	11-20
Удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие незначительного ремонта.	21-30
Не вполне удовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта.	31-40
Неудовлетворительное	Объекты, бывшие в эксплуатации, в состоянии, требующем значительного ремонта с заменой короткоживущих элементов.	41-60
Ветхое	Объекты, бывшие в эксплуатации, требующие капитального ремонта, в том числе капитального ремонта долгоживущих элементов.	61-80
Негодное к применению	Объекты, в отношении которых нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно извлечь при разборке объектов.	90-100

Состояние объекта оценки не вполне удовлетворительное, износ объекта оценки составляет 36%. Объекты сравнения находятся в удовлетворительном состоянии, износ объектов порядка 26%, (информация получена от продавцов в ходе телефонных переговоров), поэтому вводится корректировка на состояние по формуле:

$$K = (100\% - I_{об}) / (100\% - I_a),$$

Где $I_{об}$ – износ объекта оценки, %;

I_a – износ аналога, %.

Принимая во внимание вышеизложенные факты, Оценщик принимает физический износ аналогов следующий:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние	Не вполне удовлетворительное, износ 36%	удовлетворительное, износ 26%	Хорошее, износ 10%	удовлетворительное, износ 26%
Корректировка		0,86	0,71	0,86

Корректировка на этаж расположения.

Корректировка на этаж расположения вводится на основании исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость, сравнительный подход., ПЦМиИОО, Нижний Новгород, 2018г., стр. 208, табл. 103.)

Границы расширенного интервала значений доверительных интервалов

Таблица 103

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,81	0,84

Границы расширенного интервала значений

У объекта аналога № 2 есть надземная и подземная часть.
Для расчета корректировки используется среднее значение из предложенного диапазона – $1/0,82=1,22$.

У объекта оценки доля надземных площадей составляет: 1,0.

Коэффициент для расчета корректировки на назначение подземных площадей составит: $1,0*1,22+0*1,0=1,22$.

У объекта-аналога № 3 доля надземных площадей составляет: $125/244 = 0,51$.

Коэффициент для расчета корректировки на назначение площадей составит: $0,49*1,22+0,51*1,0=1,11$.
Корректировка на назначение площадей составит: $1,22/1,11=1,11$.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. Для этого были проверены использованные для расчета данные по сопоставимым объектам и их скорректированные величины, а также проведено согласование скорректированных величин сопоставимых объектов. Итоговая стоимость определяется как среднее арифметическое стоимостей объектов сравнения.

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта по сравнительному подходу составляет округленно 843 000 руб., с учетом НДС.

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В результате настоящей оценки установлено, что рыночная стоимость **объекта оценки – нежилого здания склада и земельного участка** по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр-кт Ленина, д. 117 на 01 декабря 2020 года, составляет с учетом НДС:

Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.
Земельный участок с нежилым зданием	Не применялся	843 000	569 000

Описание процедуры согласования и обоснование выбора использованных весов

Преимущества каждого подхода к оценке определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, доходность).

Доходный подход Стоимость, согласно этому подходу, измеряется способностью недвижимости создавать доход. При использовании доходного подхода выгоды от эксплуатации Объекта сопоставляются со всеми существующими и возможными издержками, связанными как с правом владения (собственность, аренда, пользование и прочее), так и непосредственно с присущими в индивидуальном порядке каждому объекту экономико–эксплуатационными особенностями и характеристиками.. Недостатком подхода является то, что он полностью основан на субъективных суждениях Оценщика. В настоящее время рынок аренды коммерческой недвижимости продолжает оставаться рынком потребителя, т.е. объем предложений превосходит спрос на всю коммерческую

недвижимость, в том числе и на объекты производственного назначения, поэтому доходный подход в настоящее время не дает реальную рыночную стоимость. Оценщик присваивает доходному подходу вес равный 0,3.

Сравнительный подход к оценке использует реальную рыночную информацию и учитывает рыночную конъюнктуру, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества. Кроме того, этот подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. При его реализации Оценщик опирается на статистику, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости и учитывает реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

При согласовании итоговой величины стоимости прежде всего следует руководствоваться целью оценки. Имущество оценивается с целью получения кредита в банке, т.е. необходимо определить стоимость при условии продажи имущества. Поэтому предпочтение должно быть отдано сравнительному подходу.

На основании выше сказанного оценщик присваивает результату, полученному с использованием данного подхода, дается коэффициент, равный 0,7 .

В итоге веса распределились следующим образом: 0,3 – доходный подход и 0,7 - сравнительный подход.

Проведенный анализ и выполненные расчеты, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Нижегородская обл. г. Дзержинск, пр-кт Ленина, д. 117 по состоянию на 01 декабря 2020 года составляет с учетом НДС:

761 000 (Семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость , руб.
1	Нежилое здание – склад, общей площадью 97,2 кв.м.	449 000 (Четыреста сорок девять тысяч)
2	Земельный участок 366кв.м.	312 000 (Триста двенадцать тысяч)

По мнению оценщика, рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в интервале от 685 000 до 837 000 рублей.

Полученная оценка рыночной стоимости может в дальнейшем использоваться заказчиком для проведения сделки купли-продажи.

Директор ООО «Агентство оценки», оценщик 1 категории	/ _____ /	Ермакова Е.В.
Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», регистрационный № 00510 от 31 июля 2007г.		

16. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Настоящий Отчет приобретает юридическую силу документа, содержащего сведения доказательственного значения (в соответствии со ст. 12 закона 135-ФЗ), может быть предметом рассмотрения судебного или иного спора и влечет за собой, в случаях установленных законодательством РФ, ответственность Оценщика только после получения оценщиком оплаты в полном объеме за выполненную работу. До получения оценщиком полной оплаты за выполненную работу настоящий отчет является лишь информационным материалом об уровне цен на соответствующий вид имущества.

Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает, что у него не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастных консультантов.

Изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования предъявленного на оценку имущества и опыта Оценщика, принимавшего участие в написании данного отчета, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 135-ФЗ;

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики оценщиков и, привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Размер вознаграждения Оценщика, ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.

Заключение о рыночной стоимости, полученное в результате проведенных всех расчетов в настоящем Отчете, ограничивается следующими условиями и допущениями:

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

В данной работе Оценщик основывался на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а так же вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком и пользователями оцениваемого имущества. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и правдивой. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил специальной проверки данной информации, поэтому он не может гарантировать ее точность и полноту, поэтому там, где это возможно, Оценщик делает ссылки на источник информации.

1. Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

2. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной, от каких либо претензий или ограничений кроме, оговоренных в отчете.

3. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Оценщик производил измерительные работы на местности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности конструкций, и т.д. кроме, оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае

обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

7. Настоящий анализ рассматривал права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затрагивал иные аспекты этой проблемы. Оценка не учитывала возможное присутствие каких-нибудь токсичных, вредоносных или зараженных веществ и подземных хранилищ, вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта.

8. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта недвижимости. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности в объекте недвижимости не присутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

9. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимости.

10. Предполагается, что оцениваемый объект соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в Отчете об оценке.

11. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации или в судебном порядке не установлено иное.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.

13. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

14. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждения Оценщика.

15. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

16. Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

17. Без письменного согласия Оценщика Заказчик принимает условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика.

17. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает, что у него было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщика, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ;

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности оцениваемой в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.

Оценщик, выполнивший отчет, имеет высшее базовое профессиональное образование и образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности “эксперт по оценке имущества”, утвержденным Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96 №11.

Директор ООО «Агентство оценки», оценщик 1 категории	/ _____ /	Ермакова Е. В.
---	-----------	-----------------------

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 15.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 15.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
15.10.2020 № 99/2020/354404858			
Кадастровый номер:		52:21:0000039:1286	
Номер кадастрового квартала:	52:21:0000039		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 2330		
Адрес:	Нижегородская область, Дзержинск г, пр-кт Ленина, д.117		
Площадь, м ² :	97.2		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Склад		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1979		
Кадастровая стоимость, руб.:	1234955.36		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 15.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 15.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
15.10.2020 № 99/2020/354404858			
Кадастровый номер:		52:21:0000039:1286	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:21:0000039:3000
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном	данные отсутствуют

участке	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Нежилое отдельно стоящее здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	АДМИНИСТРАЦИЯ Г.ДЗЕРЖИНСКА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
15.10.2020 № 99/2020/354404858			
Кадастровый номер:		52:21:0000039:1286	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Городской округ город Дзержинск Нижегородской области

2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 52-52-10/137/2008-109 от 13.01.2009
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 23.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
23.10.2020 № 99/2020/355533594			
Кадастровый номер:		52:21:0000039:3000	

Номер кадастрового квартала:	52:21:0000039
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская область, г Дзержинск, пр-кт Ленина, 117 И
Площадь:	366 +/- 7кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	604364.82
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:21:0000039:1286
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор

ФГИС ЕГРН

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
23.10.2020 № 99/2020/355533594			
Кадастровый номер:		52:21:0000039:3000	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Объекты складского назначения различного профиля
Сведения о кадастровом инженере:	Оленева Яна Андреевна №52-15-889, ООО "НЦИИ", Нижегородская область, г. Н. Новгород, ул. Совнаркомовская д. 38. пом. №4
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют

Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела 1	Всего листов раздела 1 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
23.10.2020 № 99/2020/355533594			
Кадастровый номер:		52:21:0000039:3000	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют

Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 52:21:0000039:2853, . Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	АДМИНИСТРАЦИЯ Г.ДЗЕРЖИНСКА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
23.10.2020 № 99/2020/355533594			
Кадастровый номер:		52:21:0000039:3000	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Городской округ город Дзержинск Нижегородской области
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 52:21:0000039:3000-52/111/2018-1 от 23.05.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	

5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
23.10.2020 № 99/2020/355533594			
Кадастровый номер:		52:21:0000039:3000	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
-------------------------------	-----------------------	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
23.10.2020 № 99/2020/355533594			
Кадастровый номер:		52:21:0000039:3000	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

5	5	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
---	---	---	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
23.10.2020 № 99/2020/355533594			
Кадастровый номер:		52:21:0000039:3000	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	521352.86	2185068.21	Закрепление отсутствует	0.1
2	521355.4	2185088.38	Закрепление отсутствует	0.1
3	521337.54	2185090.63	Закрепление отсутствует	0.1
4	521337.04	2185086.7	Закрепление отсутствует	0.1
5	521335	2185070.46	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Приложение 2

ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

02.12.2020

Продажа земельного участка под строительство складского комплекса в Дзержинске



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
Нижнего Новгорода и области

БАНК ОБЪЕКТОВ с точными адресами и контактами собственников

Информационная компания "Бизнес-Онлайн"

(831) 245-52-80

[Вход](#) [Регистрация](#)

[Продажа \(348\)](#)

[Аренда \(775\)](#)

[Карта офисных центров](#)

[Продажа \(441\)](#)

[Аренда \(624\)](#)

[Карта торговых центров](#)

[Продажа \(317\)](#)

[Аренда \(319\)](#)

[Продажа \(276\)](#)

[Аренда \(478\)](#)

[Продажа \(369\)](#)

[Аренда \(49\)](#)

[Продажа \(331\)](#)

[Аренда \(43\)](#)

[Вид сделки](#) [Город](#) [Район Н.Н.](#) [Раздел](#) [Профиль](#)

Продажа земельного участка под строительство складского комплекса в Дзержинске



Лот: BN-055812

Продажа земельного участка 2532 м2 под строительство складского комплекса в г. Дзержинск. Наличие коммуникаций. Хороший выезд на трассу.

Адрес: Дзержинск

Контактное лицо: **От собственника**
(при звонке сообщите, пожалуйста, номер этого лота - № 055812)

Телефон: **8-910-380-04-99**

Просмотров: 2038

[Добавить запрос](#)

24 Лента запросов

02.12.2020 09:56
Сниму готовый бизнес в верхней части Н. Новгорода, в нижней части Н.Новгорода, в пригороде Н.Новгорода (Кстово, Богородск, Дзержинск, Бор, Балахна и их районы), в Нижегородской области (другие районы)
Тел: 82813297753

[Все запросы за 24 ч.](#)

Предложения

Земельный участок

Продажа, 2532 м2, общая стоимость 2,5 млн. рублей

Ровный прямоугольный земельный участок 2532 м2, земля после инвестсовета. Назначение: строительство склада. Заключен договор аренды ЗУ. Все коммуникации, есть разрешение на строительство.

Стоимость 2 500 000 руб.

Контактная информация

Контактное лицо: **От собственника**
(при звонке сообщите, пожалуйста, номер этого лота - № 055812)

Телефон: **8-910-380-04-99**

Поделиться

02.12.2020

Продажа земельного участка промназначения 0,56 га в Восточной промзоне Дзержинска



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
Нижнего Новгорода и области

БАНК ОБЪЕКТОВ с точными адресами и контактами собственников

Информационная компания "Бизнес-Онлайн"

(831) 245-52-80

[Вход](#) [Регистрация](#)

- [Продажа \(348\)](#)
- [Аренда \(775\)](#)
- [Карта офисных центров](#)
- [Продажа \(441\)](#)
- [Аренда \(624\)](#)
- [Карта торговых центров](#)
- [Продажа \(317\)](#)
- [Аренда \(319\)](#)
- [Продажа \(276\)](#)
- [Аренда \(478\)](#)
- [Продажа \(369\)](#)
- [Аренда \(49\)](#)
- [Продажа \(331\)](#)
- [Аренда \(43\)](#)

[Вид сделки](#) [Город](#) [Район Н.Н.](#) [Раздел](#) [Профиль](#)

Продажа земельного участка промназначения 0,56 га в Восточной промзоне Дзержинска



Лот: BN-073811

Продажа земельного участка промназначения 0,56 га в Восточной промзоне Дзержинска на территории крупного предприятия. Легкость подключения ко всем коммуникациям. Земельный участок в собственности. Цена 2 млн.руб., торг - зависит от объема коммуникаций.

[Добавить запрос](#)

24 Лента запросов

02.12.2020 09:56
Сниму готовый бизнес в верхней части Н. Новгорода, в нижней части Н.Новгорода, в пригороде Н.Новгорода (Кстово, Богородск, Дзержинск, Бор, Балахна и их районы), в Нижегородской области (другие районы)
Тел: 82813297753

Адрес: **Дзержинск**

Контактное лицо: **Игорь Сергеевич**

Телефон: **8-952-785-25-52**

Скажите собственнику, что вы нашли это объявление на сайте bo-nn.ru

Просмотров: **349**

[Все запросы за 24 ч.](#)

Предложения

Продается земельный участок промназначения 0,56 га в Восточной промзоне Дзержинска – на въезде из Дзержинска в сторону Н.Новгорода

Форма участка близкая к прямоугольной, длина земельного участка 148 м, ширина земельного участка в широкой части примерно 40 м.

Участок расположен в Восточной промзоне Дзержинска на территории крупного предприятия недалеко от въезда и проходной.

Расположение на территории крупного предприятия имеет свои преимущества:
- реальная обеспеченность коммуникациями – объемы по всем коммуникациям практически любые, точки подключения рядом, при подведении коммуникаций нужно будет вкапываться только в свои сети для подведения;
- охраняемая территория.

Земельный участок в собственности, земли промышленности.

02.12.2020

Купить коммерческую землю 22сот. Поселковая ул., Дзержинск, Нижегородская область - база ЦИАН, объявление 220026219

Коммерческая земля, 22 сот.

Нижегородская область, Дзержинск, Поселковая ул.



22 сот.

Площадь

Земли промышленности

Категория

Земля пром.назначения,22сот.,ул.Поселковая(в черте города).Рядом действующие организации

2 000 000 ₽ ↓



Доступна аналитика по объекту
Посмотреть отчёт

ID 13007468

+7 958 728-
12-16

02.12.2020

Купить коммерческую землю 22сот. Поселковая ул., Дзержинск, Нижегородская область - база ЦИАН, объявление 220026219

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 958 728-12-16

СМС и сообщения в мессенджерах
доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Условия сделки

Цена	2 000 000 Р
Ставка	910 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Обременение	Нет
ВРИ	Склады
Можно изменить	Да

Нижегородская область, Дзержинск, Поселковая ул.

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

02.12.2020

Снять склад 280м² просп. Ленина, Дзержинск, Нижегородская область - база ЦИАН, объявление 241894980**Склад, 280 м²**

Нижегородская область, Дзержинск, просп. Ленина

**280 м²**

Площадь

1 из 1

Этаж

Свободно

Помещение

"Предлагаю в аренду холодный склад 280 м2. Город Дзержинск. Высота потолка 5 метров, ровный бетонный пол. Хорошие подъездные пути, есть пандус для разгрузки. Есть возможность арендовать офисные помещения. Дополнительно оговаривается ээ. Без НДС. Охраняемая территория.", N 96492

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	33 600 Р/мес.
Ставка	1 440 Р за м ² /год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-

33 600 Р/мес.

**Центр Коммерческой
Недвижимости**
Агентство
недвижимости
На рынке с 2003 года



**+7 958 729-
25-28**

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

[Принять](#)

02.12.2020

Снять склад 280м² просп. Ленина, Дзержинск, Нижегородская область - база ЦИАН, объявление 241894980

Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-
Уточнить условия	

Нижегородская область, Дзержинск, просп. Ленина

[👁️ Посмотреть двор](#)

Площадь участка 2,8 сот.

Общая площадь 280 м²[📄 Экспорт](#) [🖨️ Печать](#) [⚠️ Пожаловаться](#)Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)[Принять](#)

02.12.2020

Складское помещение, 50 м² в Дзержинске | Аренда коммерческой недвижимости в Дзержинске | Авито

Для бизнеса · Объявления · Магазины · Помощь

Вход и регистрация · Подать объявление

Авто · Недвижимость · Работа · Услуги · ещё...

Коммерческая недвиж...

Поиск по объявлениям

Дзержинск

Найти

Дзержинск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Снять · Складское помещение

Назад

Следующее →

Складское помещение, 50 м²

140 Р в месяц за м²

б/в залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

19 ноября в 10:54

8 910 879-15-44

Написать сообщение

Михаил

Арендодатель

На Авито с июня 2016

Подписаться на продавца

№ 1945451765, 942 (+14)



Площадь: 50 м²

Нижегородская область, Дзержинск, Красноармейская ул., 21Ак1 [Показать карту](#)

Неотапливаемый склад для хранения товара. Услуги грузчиков, погрузчика. Доступ в помещение круглосуточно, охрана. Удобный подъезд, парковка.

Пожаловаться

Похожие объявления



Складские (производственные)...

9 000 Р

Дзержинск
Вчера 10:06



Аренда Ангара 130-500 мет

20 000 Р

Дзержинск
19 ноября 09:30



Складское помещение, 57 м

2

6 000 Р
Дзержинск
19 ноября 13:58

02.12.2020 Аренда складов 233 м² и 54 м² в Дзержинске в Дзержинске | Аренда коммерческой недвижимости в Дзержинске | Авито

[Для бизнеса](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)[Вход и регистрация](#) [Подать объявление](#)[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

Коммерческая недвиж...

Поиск по объявлениям

Дзержинск

Найти

[Назад](#)[Следующее](#) →

Аренда складов 233 м² и 54 м² в Дзержинске

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

21 ноября в 15:18

150 Р в месяц за м²

б/з залога

8 903 849-70-80

[Написать сообщение](#)**Собственник**

Агентство

На Авито с декабря 2011

Завершено 27 объявлений

[2 объявления пользователя](#)[Подписаться на продавца](#)

№ 2018058871, 332 (+5)



Площадь: 233 м²

Нижегородская область, Дзержинск, Студенческая ул., 34Д

[Показать карту](#)

Организация сдает в аренду складские/производственные помещения по адресу ул.Студенческая, 34Д.

Территория охраняемая.

В наличии:

1) Двухэтажное здание (офисного типа) 233 кв.м:

- 4 комнаты на первом этаже,

- 5 комнат на втором этаже.

В здании смонтирован котел для отопления на солярке (дизельном топливе).

2) Гаражный бокс, площадью 54 кв. м.

Стоимость аренды от 150 руб за кв.м в месяц.

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

01.12.2020

Купить помещение свободного назначения 413м² Красноармейская ул., 9, Дзержинск, Нижегородская область - база ЦИАН,...

Свободное назначение, 413 м²

Нижегородская область, Дзержинск, Красноармейская ул., 9

**413 м²**

Площадь

1 из 1

Этаж

Свободно

Помещение

Объявление от собственника, не агентство. Продается помещение свободного назначения под производство или склад. Расположено по адресу г. Дзержинск, Красноармейская ул., 9.

Помещение 413 м2 и земельный участок 5,6 соток - в собственности. Высота потолков 4,5 м. Материал стен кирпич, бетон. Полы бетонные. На земельном участке крытая площадь под навесом 400 м2.

Коммуникации: Электричество, с возможностью увеличения до 100 кВт. Своя отдельная котельная на дровах. Газ рядом, возможно подключение центрального отопления. Централизованное водоснабжение.

Раньше располагалось деревообрабатывающее производство, поэтому возможна продажа с оборудованием или без него.

Все подробности по телефону. Торг.

Возможное назначение

 Склад

 Производство

Ещё: другое, автосервис, цех, шиномонтаж, автозапчасти, арендный бизнес, готовый бизнес,

завод, автомойка, малое производство, свободное назначение, ювелирный, стройматериалы, сто

3 500 000 ₪ ↑

УСН

ID 48344239

+7 958 729-85-03

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)

01.12.2020 Купить помещение свободного назначения 413м² Красноармейская ул., 9, Дзержинск, Нижегородская область - база ЦИАН...

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	3 500 000 Р
Ставка	8 475 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Состояние	Требуется косметический ремонт
Мощность, кВт	65

Нижегородская область, Дзержинск, Красноармейская ул., 9

[📷 Посмотреть двор](#)

Тип здания	Производственно-складской комплекс
Категория здания	Действующее
Общая площадь	413 м²
Статус участка	В собственности

[📄 Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)[Принять](#)

01.12.2020

Продажа помещения свободного назначения 244м² дор. Заревская объездная, 22, Дзержинск, Нижегородская область - баз...**Свободное назначение, 244 м²**

Нижегородская область, Дзержинск, дор. Заревская объездная, 22

**244 м²**

Площадь

2 из 2

Этаж

Свободно

Помещение

Продаю 2-х этажный гараж(свежая постройка), общей площадью 244 кв.м. Цоколь 119 кв.м., 1 этаж 125 кв.м. Высота потолков: Цоколь - 4,1 м, 1 этаж - 3,2 м. Назначение нежилое, 1 подземный этаж. Законченное строительство. Под зданием земельный участок в собственности. Проведено электричество. Отопления нет. Подходит как для авторемонтных предприятий, так и для производства IV класса вредности. Максимальная мощность - 15,0 кВт. Торг уместен. Просмотр в любое время. Подробности по телефону. Быстрый выход на сделку. Юридическое сопровождение сделки бесплатно.

Возможное назначение

Склад

Производство

Ещё: автосервис, шиномонтаж, сервис, фотостудия, коммерция, мастерская, автозапчасти, арендный бизнес, малое производство, свободное назначение, сто, фото студия

Наиболее полная информация находится в описании объявления

3 650 000 ₽

ID 60241533

+7 958 728-82-88Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)[Принять](#)

01.12.2020 Продажа помещения свободного назначения 244м² дор. Заревская объездная, 22, Дзержинск, Нижегородская область - баз...

Условия сделки	
Цена	3 650 000 Р
Ставка	14 960 Р за м ²
Налог	НДС включен: 608 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа
Уточнить условия	

Юридический адрес	Предоставляется
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	15

Нижегородская область, Дзержинск, дор. Заревская объездная, 22

[📍 Посмотреть двор](#)

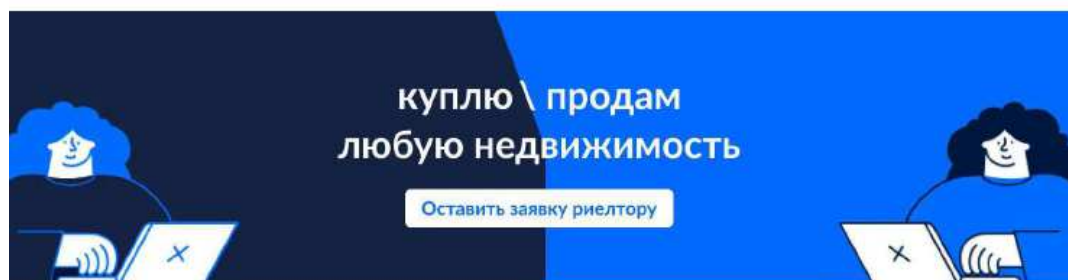
Общая площадь	244 м ²
Статус участка	В собственности

[📄 Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)

03.12.2020

Продаю здание 100м² ул. Фрунзе, Дзержинск, Нижегородская область, Бабушкино поселок - база ЦИАН, объявление 24354...**Здание, 100 м²**

Нижегородская область, Дзержинск, Бабушкино поселок, ул. Фрунзе

100 м² **2 этажа**
 Площадь Этажность

1 400 000 ₽

ID 49453606

+7 958 726-13-51

Продаю большой бокс 100 кв м, пос. Бабушкино, ул. Фрунзе (бывшая овощная база).
 Документы готовы, земля в собственности.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	1 400 000 ₽
Ставка	14 000 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 233 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

О здании

Возможное назначение	Свободное
Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	100 м ²

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

[Принять](#)

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Ермакова Елена Викторовна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 524900198854
(инн)

включен в реестр членов РОО:
31 июля 2007 года, регистрационный № 000510

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000197 *

000-117-TP346, г. Москва, 2020 г., версия 3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002776-1

« 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Ермаковой Елене Викторовне

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

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » февраля 20 21 г.



000784 - KA1

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 1765587508

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «28» июля 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ермакова Елена Викторовна 606000, Нижегородская область, г. Дзержинск, бул. Победы, д.3, кв.8 Дата рождения: 20.12.1957г., ИНН 524900198854 Паспорт: № 2203 162483, выдан: 3 ОМ УВД г. Дзержинска Нижегородской области тел. 8-920-040-50-04
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 30.07.2020г. по 24 часа 00 минут 29.07.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 30.07.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	10 000 (Десять тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 1765587508 от 28.07.2020г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Шарыгин Д.Д.	Код 4845503

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

Страховщик


/Ермакова Е.В./
М.П. (подпись)


/Шаталова Е.К./
М.П. (подпись)
По доверенности № РГ-Д-5005/20 от 15.06.2020г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1567248120

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (603000, г. Нижний Новгород, ул. Ошарская, д. 18/1; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «12» июля 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки» Юридический адрес: 606025, Нижегородская обл., г. Дзержинск, пр. Циолковского, д. 19 А ОГРН. 1025201742158 ИНН: 5249042061, Е-mail apprais@mail.ru тел. 8 (831) 326-29-12 р/с 40702810142000026428 в Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк, БИК 042202603
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 13.07.2019г. по 24 часа 00 минут 31.12.2020г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	31.167 (тридцать одна тысяча сто шестьдесят семь) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1567248120 от 12.07.2019г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Шарыгин Д.Д.	Код 4845503

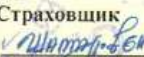
Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

(подпись) / Ермакова Е.В./

М.П.



Страховщик

(подпись) / Шаталова Е.К./

М.П.

По доверенности № ПГ-Д-4557/19 от 12.07.2019 г.