

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Юр. адрес: 603041, г.Нижний Новгород, ул.Сазанова, д.13, кв.33
Адрес местонахождения (почтовый адрес): 603004, г.Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.309
ИНН 5256046010/КПП 525601001
р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк г.Н.Новгород
БИК 042202603 к/с 30101810900000000603
тел./факс 295-60-49

ОТЧЕТ №1(1/19-П)ГК№9

*об оценке рыночной стоимости объекта оценки:
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1*

ЗАКАЗЧИК

Министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Дата составления отчета: 14 мая 2019 г.

*г.Н.Новгород
2019 год*

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Валентинович!

В соответствии с Государственным контрактом №9 на оказание услуг по оценке государственного имущества Нижегородской области в рамках организации и проведения приватизации государственного имущества от 30 января 2019 года ООО «Новсистем Консалт» произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки.

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 14 мая 2019 г. составляет:

<p><i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, руб.</i></p>	<p><i>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., с НДС</i></p>	<p><i>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., без НДС</i></p>	<p><i>В том числе рыночная стоимость объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1 , руб.</i></p>
527000,00	467000,00	389166,67	60000,00

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

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

С уважением, директор ООО «Новсистем Консалт»

/А.Н.Шибанов/

Оглавление

1 Основные факты и выводы.....	5
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	5
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.....	6
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	6
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	6
2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	7
2.1 Объект оценки.....	7
2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.....	7
2.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	7
2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав.....	8
2.5 Цель оценки.....	9
2.6 Предполагаемое использование результатов оценки.....	9
2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки).....	9
2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки).....	9
2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка.....	10
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	10
3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	10
3.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона.....	11
4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	12
5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	13
6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки).....	14
7 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	14
8 Основные понятия и методология процесса оценки.....	15
8.1 Общие понятия оценки.....	15
8.2 Подходы к оценке.....	15
8.3 Методология процесса оценки.....	16
9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки).....	22
9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
10 Анализ наиболее эффективного использования.....	40
11 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	42
11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	42
11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	54
11.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	56
11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	68
11.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	90
12 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов) к оценке.....	91
13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	92
13.1. Затратный подход.....	92
13.2 Сравнительный подход.....	126
13.3 Доходный подход.....	143
14 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости.....	164
15 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	169
Список использованной литературы.....	170
Приложения.....	171

1 Основные факты и выводы¹

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №9 на оказание услуг по оценке государственного имущества Нижегородской области в рамках организации и проведения приватизации государственного имущества от 30 января 2019 г. между Заказчиком: Министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области в лице министра Баринова Сергея Анатольевича, действующего на основании Положения, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 22.03.2018 №183 и Исполнителем – ООО «Новсистем Консалт» в лице директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава и в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., застраховавшее гражданскую ответственность юридического лица: Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00053/8 от 10.12.2018 г., выданный страховой компанией АО «АльфаСтрахование», срок действия договора страхования с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей.

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1: Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование параметров	Описание, значение параметров
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1 Более полная информация об объекте оценке представлена в п.9 настоящего отчета
Собственник объекта	Субъект права: Нижегородская область Вид права: собственность
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Продажа на торгах. Отчет не может быть использован в других целях.
Балансовая стоимость, руб. ³	130542
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Дата обследования (дата осмотра)	Осмотр объекта недвижимости Оценщиком производился лично 20 июня 2018 год, на дату оценки 14 мая 2019 год осмотр объекта недвижимости Оценщиком не производился. Фотографии объекта недвижимости были предоставлены Заказчиком. У Оценщика нет оснований не доверять информации, предоставленной Заказчиком. Допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра объекта оценки, Оценщиком не вводятся.
Место осмотра	Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	14 мая 2019 год

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

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

³ Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

Дата составления отчета	14 мая 2019 год
Порядковый номер отчета ⁴	№1(1/19-П)ГК№9

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

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

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	667 806	470 726	562 507

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 14 мая 2019 г. составляет:

Таблица 3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, руб.	В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., с НДС	В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., без НДС	В том числе рыночная стоимость объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, руб.
527000,00	467000,00	389166,67	60000,00

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

⁴ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки⁵

2.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁶

Объектом оценки является: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1.

2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей⁷

Состав объекта оценки: объект недвижимости: нежилое здание- 1 позиция. Объект оценки является единым объектом, не содержит частей, подлежащих идентификации в соответствии с данными публичной кадастровой карты. Подробное описание объекта оценки представлено в разделе 9 настоящего отчета. Земельный участок - 1 позиция (земельный участок с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1).

2.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНИЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ⁸

Таблица 4 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1
Текущее использование	Не используется
Памятник архитектуры и культуры	Нет
Год постройки здания	1938
Общая площадь объекта недвижимости, кв.м.	302,2
Этажность (наземная/подземная)	1/0
Ссылки на доступные Оценщику документы, содержащие данные характеристики	1) Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и

⁵ Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299 (р.3,п.8а); Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21)

⁶ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21а)

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

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

	<p>зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 09.06.2018г.;</p> <p>2) Копия: Техническое заключение по результатам обследования и оценке технического состояния строительных конструкций здания пожарного депо 185-ПЧ 22 отряда ГПС ГКУ Нижегородской области «Управление по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и пожарной безопасности Нижегородской области» расположенного по адресу: Нижегородская область, Семеновского района, п.Керженец, ул.Полевая, д.1;</p> <p>3) Копия: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.</p>
--	---

Таблица 5 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

<i>Параметр</i>	<i>Описание</i>
<i>Объект недвижимости, права на который оцениваются</i>	земельный участок с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1
<i>Классификация земельного участка</i>	Земли населенных пунктов
<i>Разрешенное использование</i>	для размещения пожарного депо
<i>Кадастровый номер</i>	52:12:0600076:872
<i>Площадь земельного участка, кв.м.</i>	400
<i>Ссылки на доступные Оценщику документы, содержащие данные характеристики</i>	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 09.06.2018г.

2.4 ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ⁹

На нежилое здание

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

На земельный участок

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

В соответствии со ст.209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и

⁹ Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом 3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. 4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.»

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Оцениваемые права: право собственности.

2.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ¹⁰

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки.

2.6 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ¹¹

Продажа на торгах.

2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки)¹²

Вид определяемой стоимости

Оценке подлежит **рыночная стоимость**.

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

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

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

2.8 ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ)¹³

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки) является 14 мая 2019 г.

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

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

¹² Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21д)

¹³ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21е); Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка¹⁴

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

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

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

3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике¹⁵

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6: Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике	
организационно правовая форма/полное наименование	Министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области, в лице министра Баринаова Сергея Анатольевича, действующего на основании Положения, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 22.03.2018 №183
адрес (место нахождение)заказчика	603082, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Кремль, корп. 2
основной государственный регистрационный номер (ОГРН) ¹⁶	1155260014623 от 09.11.2015г.
Сведения об оценщике (об оценщике, работающем на основании трудового договора)	
Фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Шибанов Александр Николаевич, именуемый далее ОЦЕНЩИК, являющийся членом Союз СРО «СИБИРЬ», свидетельство №507 от 08.10.2009 г., включен 09.11.2007г. за регистрационным № 337 в реестр оценщиков Союз СРО «СИБИРЬ» (место нахождение: 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 13/3 с.1, оф. 12), и застраховавший гражданскую ответственность оценщика: Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00055/8 от 10.12.2018г., выданный страховой компанией АО «Альфа Страхование», срок действия договора страхования: с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Стаж работы в оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 629676, выдан 29.03.2006 г. Нижегородским государственным университетом им. Н.И.Лобачевского. с 22 мая 2006г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№007779-1 от 29.03.2018г.; выдан Шибанову А. Н. на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»; действителен до 29.03.2021г.

¹⁴ Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21ж); Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

¹⁵ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11); ФСО-3 от 20.05.2015 №299 п.8г.

¹⁶ Источник информации: <https://egrul.nalog.ru/>

Адрес (местонахождение) оценщика	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Контактный телефон	8-951-908-28-10
Адрес электронной почты	saha@dkef.com
Основание проведения оценки Оценщиком	Трудовой договор
Степень участия в проведение оценки	Оценка, составление отчета.
Юридическое лицо (исполнитель), с которым оценщик заключил трудовой договор Организационно правовая форма/полное наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	Общество с ограниченной ответственностью «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ» (ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»), ОГРН 1035204888806, дата присвоения ОГРН 22.08.2003г.
Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Реквизиты юридического лица	р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк г.Н.Новгород, к/с 30101810900000000603 БИК 042202603
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00053/8 от 10.12.2018 г., выданный страховой компанией АО «АльфаСтрахование», срок действия договора страхования с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Отчет подготовлен Оценщиком Шибановым А.Н., без привлечения сторонних организаций и специалистов.

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

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

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

4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения¹⁷

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

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Копии документов (используемые Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), представленные Заказчиком, не заверены должным образом, но, со слов Заказчика, соответствуют оригиналам, и у Оценщика нет оснований считать данную информацию недостоверной.
2. Типичным поведением собственников на рассматриваемом рынке в отношении аналогичных земельных участков, по мнению Оценщика, является приобретение права собственности на земельный участок (часть земельного участка) отнесенный к объекту недвижимости, права на который оцениваются. В рамках данного отчета об оценке Оценщик определяет право собственности на земельный участок (часть земельного участка), отнесенный к объекту недвижимости, права на который оцениваются.
3. Оценщик исходит из допущения о том, что рыночная стоимость – это величина, которая включает все налоги (сумма средств, уплаченных покупателем при совершении сделки между типичными для данного сегмента рынка субъектами).

¹⁷ Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299 (р.3,п.8в)

Налогообложение, в т.ч. в части НДС, – это индивидуальная характеристика сделки и конкретного налогоплательщика.

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

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

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

5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения¹⁸

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

Таблица 7: Дополнительная информация

№ п.п	Описание информации	Адрес
Информация с сайтов сети Интернет		
1	Обзор экономического развития и рынка недвижимого имущества	Источники информации об обзорах экономического развития и о рынке недвижимости представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.
2	Ценовая информация	Источники информации о величинах цен или ofert на объекты аналоги представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.
Литература и периодические издания		
3	<ul style="list-style-type: none"> ● Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Газихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с. ● Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с. ● Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000. ● Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с. ● Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ● Методологические основы оценки стоимости имущества/ Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. -М.: Интерреклама, 2003. -688с. <p><i>Прочая литература и периодические издания отражены в списке литературы</i></p>	

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

¹⁸ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки)¹⁹

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

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

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

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

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

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

7 Последовательность определения стоимости объекта оценки²⁰

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

¹⁹ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11), Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299) (раздел III, п.8 б).

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

- стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

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

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

8 Основные понятия и методология процесса оценки²¹

8.1 Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Подходы к оценке

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

²¹ Федеральный стандарт оценки №1: Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297)

Сравнительный подход.

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

Затратный подход.

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

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

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

8.3 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки:

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

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

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

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

Таблица 8: Методы подходов к оценке

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

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

Основные методы затратного подхода:

- Метод компенсации затрат
- Метод капитализации затрат

Описание методов приведено ниже.

- Метод компенсации затрат предусматривает суммирование рыночной стоимости права использования земельного участка как свободного с рыночной стоимостью улучшений, равной сумме издержек на создание последних и прибыли предпринимателя за вычетом потерь вследствие физического износа, функционального и внешнего устареваний.
- Метод капитализации затрат предусматривает определение рыночной стоимости объекта как будущей

стоимости затрат (издержек) рассредоточенных по периодам, предшествовавшим дате оценки (продолжительность периода принимается равной одному кварталу или одному месяцу).

Алгоритм реализации методов затратного подхода:

При реализации затратного подхода работы выполняются в следующей последовательности:

1. Для земельного участка с имеющимися на нем растительностью и обособленными водоемами естественного происхождения, предназначенного под функцию, соответствующую принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, либо рассчитываются издержки на приобретение права собственности или права заключения договора аренды на дату начала платежей по проекту создания объекта (в случае метода капитализации затрат) либо определяется рыночная стоимость права собственности или права заключения договора аренды на дату оценки (в случае применения метода компенсации затрат).

2. Далее рассчитывается стоимость воспроизводства или стоимость замещения улучшений. Стоимость воспроизводства или замещения рассчитывается различными методами.

3. Далее моделируется график расчета инвестора с подрядчиками, соответствующий нормативам и реальной практике организации подрядных работ при создании оцениваемых улучшений (при использовании метода капитализации затрат). На основе рыночной информации:

-обосновывается величина нормы отдачи на капитал, вложенный в новое строительство (при использовании метода капитализации затрат);

-или оценивается относительная величина (норма) ожидаемой прибыли предпринимателя (при реализации метода компенсации затрат)

4. Оцениваются в денежном выражении изменения (за время жизни объекта) потребительских (эксплуатационных) качеств объекта и окружающей среды, называемые в оценочной практике износом или устареванием и влекущие за собой изменения стоимости объекта.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

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

где:

PC – рыночная стоимость;

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

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

Пдев – прибыль девелопера;

ИΣ – суммарный износ;

Ифиз – физический износ;

Ифун – функциональное устаревание;

Иэ – экономическое (внешнее) устаревание.

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

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

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

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

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

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

Оценка улучшений.

Затраты на воспроизводство (замещение) улучшений для целей оценки недвижимости, вычисляются как сумма

прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод сравнения продаж, где величина накопленного износа определяется как разница между восстановительной или заменяющей стоимостью нового строительства, и стоимостью улучшений на дату оценки.
- метод экономической жизни, где накопленный износ определяется как доля восстановительной или заменяющей стоимости, определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.
- модифицированный метод экономической жизни, где накопленный износ как долю восстановительной

или заменяющей стоимости с учетом исправимого физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.

- метод разбиения, где определяются физический износ, функциональное и внешнее устаревание. Все вместе составляют совокупный износ. Физический износ и функциональное устаревание подразделяются на устранимый износ (отложенный ремонт), устранимое устаревание и неустраимый износ, неустраимое устаревание.

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

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

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

Основные методы оценки в сравнительном подходе:

- Метод сравнения продаж
- Метод моделирования рыночного ценообразования

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

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

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

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

Методы количественного анализа:

- метод компенсационных корректировок цен;
- метод факторного анализа.

Методы качественного анализа включают следующие техники:

- метод качественного сравнения цен;
- метод квалиметрического моделирования.

Методы моделирования рыночного ценообразования:

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

Алгоритм метода сравнения продаж

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

подлежащему корректировке различию в ценах сравниваемых сделок.

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

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

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

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

Для данного метода модель оценки имеет следующий общий вид:

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

где V - оценка рыночной стоимости

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

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

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

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

Методы доходного подхода:

- Метод прямой капитализации
- Метод дисконтирования денежных потоков

Последовательность оценки в рамках доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Метод прямой капитализации

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

Применение данного метода обусловлено тем, что оцениваемый объект недвижимого имущества способен генерировать доходы, стабильные по времени, не требует на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. В этом методе для оценки рыночной стоимости чистый доход

первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации, полученный методом рыночной экстракции на основе анализа данных о коэффициентах капитализации активов, аналогичных оцениваемому активу.

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

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

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

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

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

Ставка капитализации определяется несколькими способами:

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

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

Модели (методы), основанные на рыночных данных

- Модель – мультипликатор прибыли
- Балансовая модель

Методы, основанные на анализе данных рынка

- Метод рыночного анализа
- Метод выделения
- Метод мониторинга

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

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

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

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

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

9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)²²

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

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

Основными источниками информации являлись копии следующих документов:

На нежилое здание

- 1) Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 09.06.2018г.;
- 2) Копия: Техническое заключение по результатам обследования и оценке технического состояния строительных конструкций здания пожарного депо 185-ПЧ 22 отряда ГПС ГКУ Нижегородской области «Управление по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и пожарной безопасности Нижегородской области» расположенного по адресу: Нижегородская область, Семеновского района, п.Керженец, ул.Полевая, д.1;
- 3) Копия: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

На земельный участок

- 1) Копия: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 09.06.2018г.

9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

*Краткое описание Нижегородской области*²³

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

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

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

²² Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11); Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299) (раздел III, п.8 ж).

²³ <http://www.government-nnov.ru/>; https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

радиолокационные станции пятого поколения, мировое лидерство в проектировании судов на подводных крыльях и экранопланов и т.д.

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

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



Рисунок 1

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

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

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

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

Специализация. Нижегородская область специализируется на производстве продукции

машиностроения и химической промышленности.

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

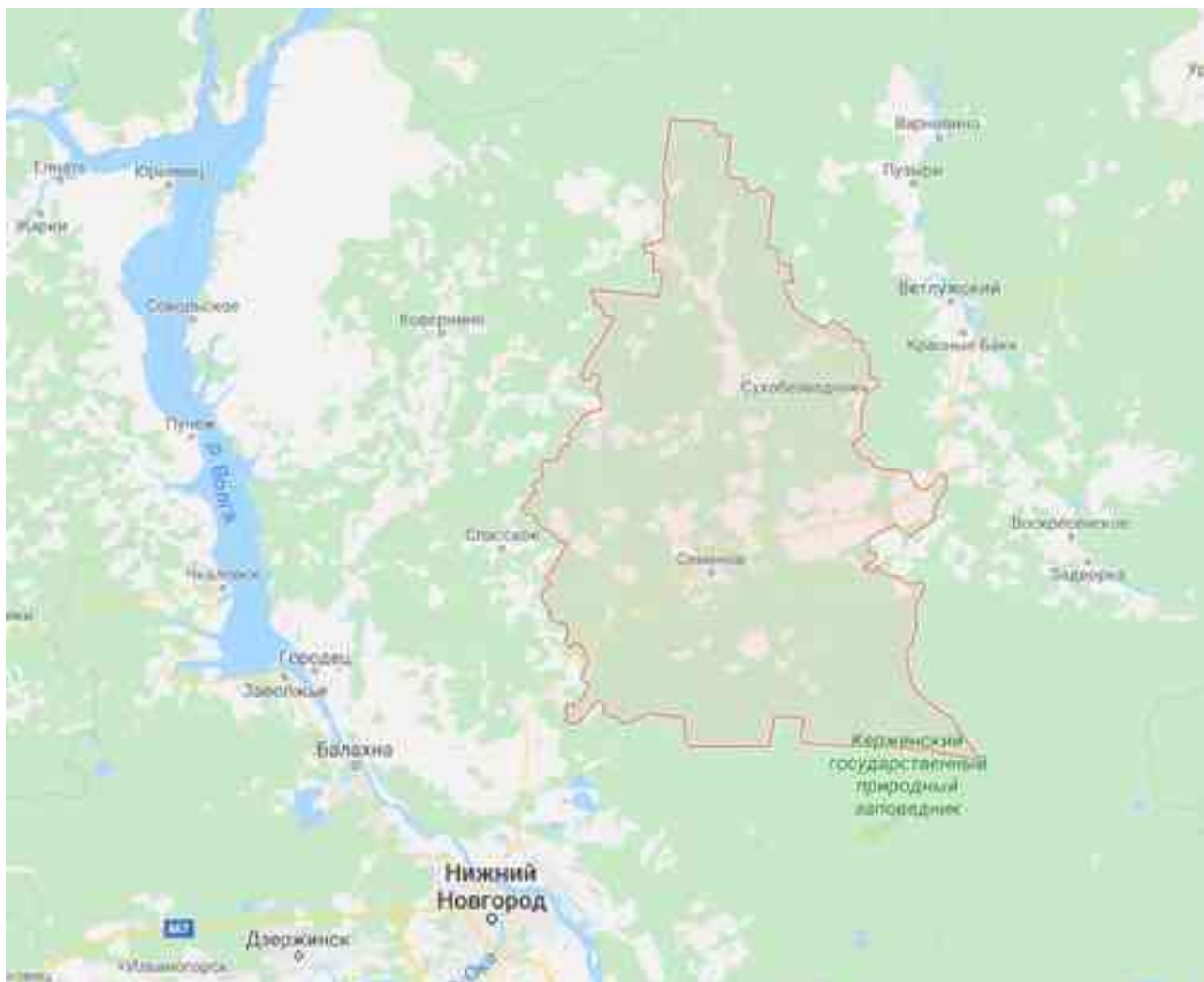
Краткое описание городского округа г. Семёнов Нижегородской области²⁴**Городской округ г.Семёнов на карте Нижегородской области²⁵**

Рисунок 2

Город Семёнов или городской округ Семёновский — административно-территориальное образование (город областного значения) и муниципальное образование со статусом городского округа в северной части Нижегородской области России.

До 2010 года составлял административно-территориальное образование Семёновский район и муниципальное образование Семёновский муниципальный район.

Административный центр — город Семёнов.

Расположение

Город областного значения и городской округ находится в левобережной части Нижегородской области в бассейне реки Керженца и граничит на востоке Воскресенским и

²⁴ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%D0%A1%D0%B5%D0%BC%D1%91%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9

²⁵ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%A1%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D1%80-%D0%BD,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./@56.9718901,44.0440326,9z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x41510b382d7be9ad:0x42974c08c6ab6c0!8m2!3d56.8200435!4d44.5072239>

Краснобаковским, на северо-востоке с Варнавинским, на северо-западе с Ковернинским, на юге и юго-западе с Борским районами Нижегородской области. Его протяжённость с севера на юг достигает 95 километров, с запада на восток около 65 километров.

Население

Численность населения						
2002 ^[6]	2008 ^[7]	2009 ^[7]	2010 ^[6]	2011 ^[7]	2012 ^[8]	2013 ^[9]
52 947	↘24 433	↘24 351	↗49 152	↘49 024	↘48 719	↘48 560
2014 ^[10]	2015 ^[11]	2016 ^[12]	2017 ^[3]			
↘48 554	↘48 081	↗48 107	↘47 868			

Рисунок 3

Административно-территориальное устройство

В состав города областного значения Семёнов, образующего городской округ Семёновский, входит город Семёнов и 12 административно-территориальных образований, не являющихся муниципальными образованиями:

рабочий посёлок Сухобезводное,

Беласовский сельсовет,

Боковский сельсовет,

Ивановский сельсовет,

Ильино-Заборский сельсовет,

Малозиновьевский сельсовет,

Медведевский сельсовет,

Огибновский сельсовет,

Пафнутовский сельсовет,

Тарасихинский сельсовет,

Хахальский сельсовет,

Шалдежский сельсовет.

Они включают 192 населённых пункта, в том числе 1 город, 1 посёлок городского типа, 190 сельских населённых пунктов.

Экономика

Промышленность

Промышленность представлена 24 работающими крупными и средними предприятиями. Ими производится 0,4 % промышленной продукции области.

По производству промышленной продукции в расчете на 1-го занятого городской округ почти в 2 раза отстаёт от среднеобластных значений (76500 рублей — в Семёновском городском округе и 155800 рублей — в среднем по области).

Промышленную специализацию определяет машиностроение и металлообработка. В общем объёме производства на их долю приходится 45,8 % всей выпускаемой здесь промышленной продукции. Предприятиями этих отраслей выпускается чугунное литьё, арматура для нефтяной и газовой промышленности, автобусы, деревообрабатывающие станки, сейфы.

Издавна район славится изделиями художественных промыслов, которые выпускают 2 предприятия : ЗАО «Хохломская роспись» и «Семёновская роспись». Они изготавливают мебель, игрушки, сувениры. Их доля в объёме промышленного производства составляет 19 %.

Кроме того, среди предприятий представлены и такие отрасли, как химическая (выпуск и переработка пластика), деревообработка (изготовление пиломатериалов, фанеры, лыж, хоккейных клюшек), лёгкая (производство льноволокна), мукомольная и пищевая промышленность (переработка молока, выпечка хлебобулочных и кондитерских изделий).

В городском округе имеется 5 бюджетобразующих предприятий: «Литейно-механический завод», ОАО «Семар», ОАО «Арматурный завод», ОАО «Хлебозавод», ЗАО «Хохломская роспись». Их доля в промышленном производстве района составляет 73 %, в поступлениях в местный бюджет — 53 % и в обеспечении занятости населения — 66 %.

Всего в сфере промышленности трудится 5342 человека, что составляет 26 % от общего числа занятых в экономике городского округа.

Список основных промышленных предприятий городского округа:

ОАО «Арматурный завод» — производство оборудования,
ОАО «Литейно-механический завод» — производство оборудования,
ЗАО НПП «Семар» — производство автомобилей (банкрот, 2010год),
Учреждение 62/14 — производство автомобилей,(п. Сухобезводное),
Учреждение 62/1 — производство металлических изделий, (п. Сухобезводное),
ОАО «Залесное» — обработка древесины, (с. Ильино-Заборское),
ЗАО «Хохломская роспись» — обработка древесины,
ООО «Торговый дом „Семеновская роспись“» — обработка древесины,
ЗАО «Межхозяйственный лесхоз» — обработка древесины,
ООО «Славянский двор» — производство мебели,
Семеновский лесхоз — лесоводство,
ООО «Семеновское молоко» — производство пищевых продуктов.
ОАО «Комбикормовый завод» — производство пищевых продуктов,
МУП «Типография» — полиграфические услуги,
ОАО «Малоэтажные комфортные дома» — производство каркасных домов (строительство полного цикла),
ООО «Хохлома-лес» — обработка древесины,
ООО «Приволжская лесоперерабатывающая компания» — обработка фанеры и древесины,
ООО «Семар-Сервис» — ремонт автомобилей,
ООО «Формованные пенополиуретаны» — химическое производство,
ООО «Завод комплектующих изделий малоэтажного комфортного домостроения» — обработка древесины,
ООО «Семенов-Лада-Сервис» — продажа и ремонт автомобилей,
ООО «ОГСМИ» — изготовление конструкций из ПВХ,
ООО «Нижегородский шпалопропиточный завод» — производство шпал, бруса и опор ЛЭП (с. Полон).

Сельское хозяйство

В Семёновском городском округе выращивают лён, картофель, ячмень, овёс, пшеницу. Разводят крупный рогатый скот, овец.

В настоящее время сельским хозяйством занимаются 21 сельхозпредприятие и 69 крестьянских (фермерских) хозяйств. В общей сложности в сельскохозяйственном производстве занято около 3000 человек. Это почти 15 % от общего числа занятых в экономике муниципального образования.

Большая часть сельскохозяйственных предприятий специализируется на продукции животноводства. Доля валовой продукции молока, мяса в сопоставимых ценах составила 60 % общего объема сельскохозяйственного производства городского округа.

Список основных сельхозпредприятий:

ОАО «Ильино-Заборское»: производство молока, мяса; лбноводство, картофелеводство,
СПК «Успенский»: производство молока, мяса,
СПК «Огибновский»: производство молока, мяса; картофелеводство,
СПК «Беласовский»: производство зерна,
СПК «Боковая»: производство зерна,
СПК «Труд»: производство молока, мяса,
СПК «Сухобезводненский»: производство молока, мяса,
ООО «Союз»: производство мяса,
ООО «Зиновьево»: производство молока, мяса,
СПК «Радуга»: производство мяса,
СПК «Никитинский»: производство зерна,
ООО «Елфимово»: производство молока, мяса,
ПТ «Вектор»: производство молока, мяса,
ПТ «Поиск и К»: производство зерна,
ООО «СП „Песочное“»: производство зерна,
ООО «СП „Зубово“»: кормопроизводство.

Транспорт

Город Семёнов является крупным транспортным узлом Нижегородского Заволжья. С областным центром и соседними районами город Семёнов связан железнодорожным и автомобильным транспортом.

Через городской округ Семёновский проходит новое направление Транссиба. В городском округе расположено 9 станций этой ветки: Тарасиха, Осинки, ост. пункт 506 км, Семёнов, Захарово, Керженец, Озеро, Каменный Овраг, Сухобезводное.

Через городской округ проходят также две автомобильные дороги областного значения: Нижний Новгород — Киров и Семёнов — Ковернино.

Автомобильными пассажирскими перевозками занимается ОАО «Семёновский автопарк» (с 2013 г.). На предприятии работает 47 человек. Парк предприятия состоит из 21 транспортной единицы. Основными марками подвижного состава являются : ПАЗ-3205 — 15 единиц, ПАЗ-4234 — 4 единицы, Ford Tranzit — 1 единица, ГАЗ-3221 — 1 единица, . Обслуживание пассажиров осуществляется по 24 маршрутам: 17 пригородным, 5 городским, 2 междугородним (Семёнов — Воскресенское, Семёнов — Ковернино).

Протяжённость автобусных внутриобластных маршрутных линий составляет 789,8 километра, из которых :

городские линии — 19,6 километра.
пригородные — 602,9 километра,
междугородные — 146,1 километра.

Численность населения и национальный состав

Численность населения района на 1 января 2012 года — 48 719 человек (1,5 % всего населения области). В городе Семёнове проживает 50,2 % населения района.

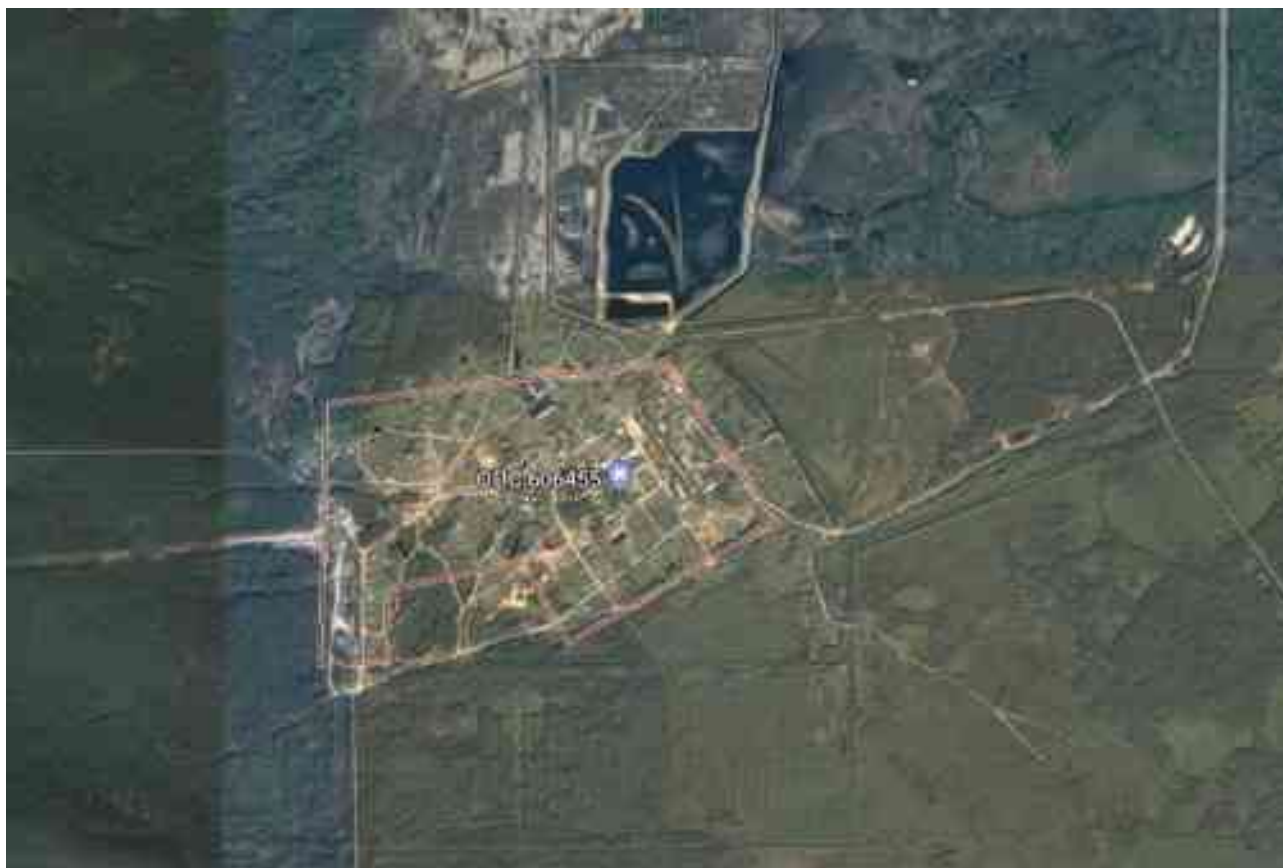
Краткое описание п.Керженец на карте Нижегородской области²⁶**п.Керженец на карте Нижегородской области²⁷**

Рисунок 4

Кёрженец — сельский посёлок в городском округе Семёновский Нижегородской области России. Входит в состав административно-территориального образования Беласовский сельсовет.

География

Посёлок Керженец находится на правом берегу реки Керженец.

Транспорт

В посёлке расположена железнодорожная станция Керженец.

²⁶ [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%86_\(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%D0%A1%D0%B5%D0%BC%D1%91%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%86_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%D0%A1%D0%B5%D0%BC%D1%91%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9))

²⁷ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%9A%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%86,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB,+606455/@56.4651586,44.412233,4185m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4151cadedd42772d:0x31c1f922eebb41f0!8m2!3d56.4680851!4d44.4250891>

Местоположение объекта недвижимости, права на который оцениваются на карте Нижегородской области²⁸




Рисунок 5

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

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон/местоположение в микрорайоне	Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1
Преобладающая застройка	Жилая застройка / пустые земельные участки
Транспортная доступность относительно остановок общественного транспорта	Транспортная доступность относительно остановок общественного транспорта неудовлетворительная, остановка общественного транспорта не обнаружена. Доступ к объекту оценки возможен по автодороге с твердым покрытием. Состояние автодороги удовлетворительное. Подъездные дороги с низкой пропускной способностью. Объект находится около поселковой автодороги.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	неудовлетворительная
Близость к скоростным магистралям	Объект находится около поселковой автодороги. Автотрасса 22Н-0753 проходит вдоль поселка.

²⁸ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%9F%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D1%8F+%D1%83%D0%BB,+1,+%D0%9A%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%86,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB,+606455/@56.4658512,44.4135007,622m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x4151cb2061c0c49f:0xeb3ccc568c4a16bc18m2!3d56.4658512!4d44.4156894>

	
	<i>Рисунок 6</i>
<i>Окружение</i>	Жилые здания / пустые земельные участки
<i>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)</i>	Удовлетворительная. Район с менее развитой инфраструктурой
<i>Экологическая обстановка района</i>	В норме
<i>Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона</i>	Отсутствуют
<i>Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)</i>	Удовлетворительное
<i>Уровень деловой активности</i>	Низкий
<i>Коммерческая привлекательность местоположения объекта недвижимости</i>	Низкая

9.2.2 Сведения об имущественных правах на объект оценки

На нежилое здание

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

На земельный участок

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

9.2.3 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

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

договора.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

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

9.2.4 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Описание земельного участка на котором расположен объект оценки

Земельный участок на кадастровой карте²⁹

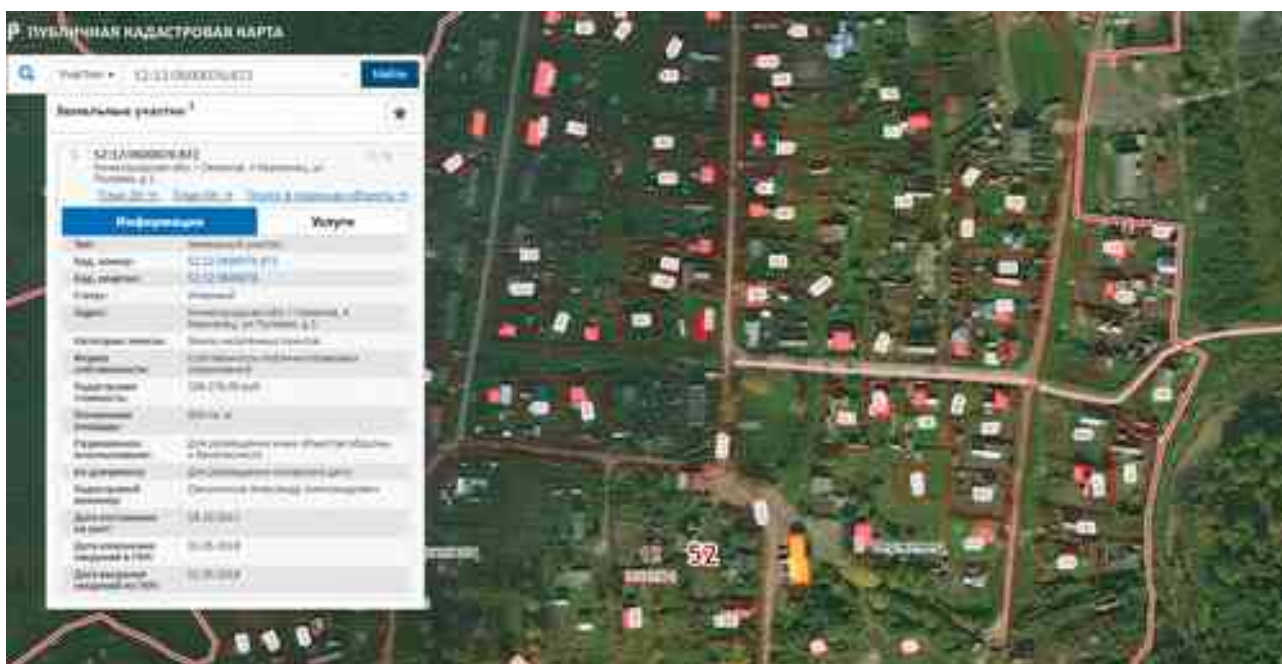


Рисунок 7: Земельный участок на кадастровой карте

Таблица 10: Описание земельного участка

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	земельный участок с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1
Классификация земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения пожарного депо
Ландшафтные (качественные) характеристики участка	Рельеф ровный
Форма участка	многоугольная форма
Кадастровый номер	52:12:0600076:872

²⁹ Источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4967556.761786245&y=7740757.403242873&z=15&text=52%3A12%3A0600076%3A872&type=1&app=search&opened=1>

Кадастровая стоимость, руб.	106276
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	265,69
Площадь земельного участка, кв.м.	400
Подключение инженерных коммуникаций	Электроснабжение
Подъездные пути	Асфальтированная автодорога, подъезд не затруднен
Наличие застройки	На момент осмотра земельный участок застроен: здание - пожарная часть
Климатический район	2
Территориальный пояс	1
Обременение земельного участка	Свободен
Сервитуты	Предполагается, что на границы участка распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций.
Износ и устаревание	Земельный участок является не изнашиваемым объектом, поскольку не подвержен физическому старению. Признаков физического износа не обнаружено.
Балансовая стоимость, руб	Данные по балансовой стоимости Заказчиком не предоставлены.
Прочие сведения	Земельный участок находится в состоянии пригодном для его использования в соответствии с разрешенным использованием

Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Объект недвижимости: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1. Объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой 1-о этажное кирпичное нежилое здание. Оцениваемый объект недвижимости не используется на дату оценки. Общее состояние здания можно охарактеризовать как неудовлетворительное (требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации)³⁰, состояние отделки внутренних помещений «требуется ремонт»³¹. Объект недвижимости представленный к оценке имеет коммуникации: Электроснабжение; (отопление в нерабочем состоянии).

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

³¹ Основание: визуальный осмотр помещения.

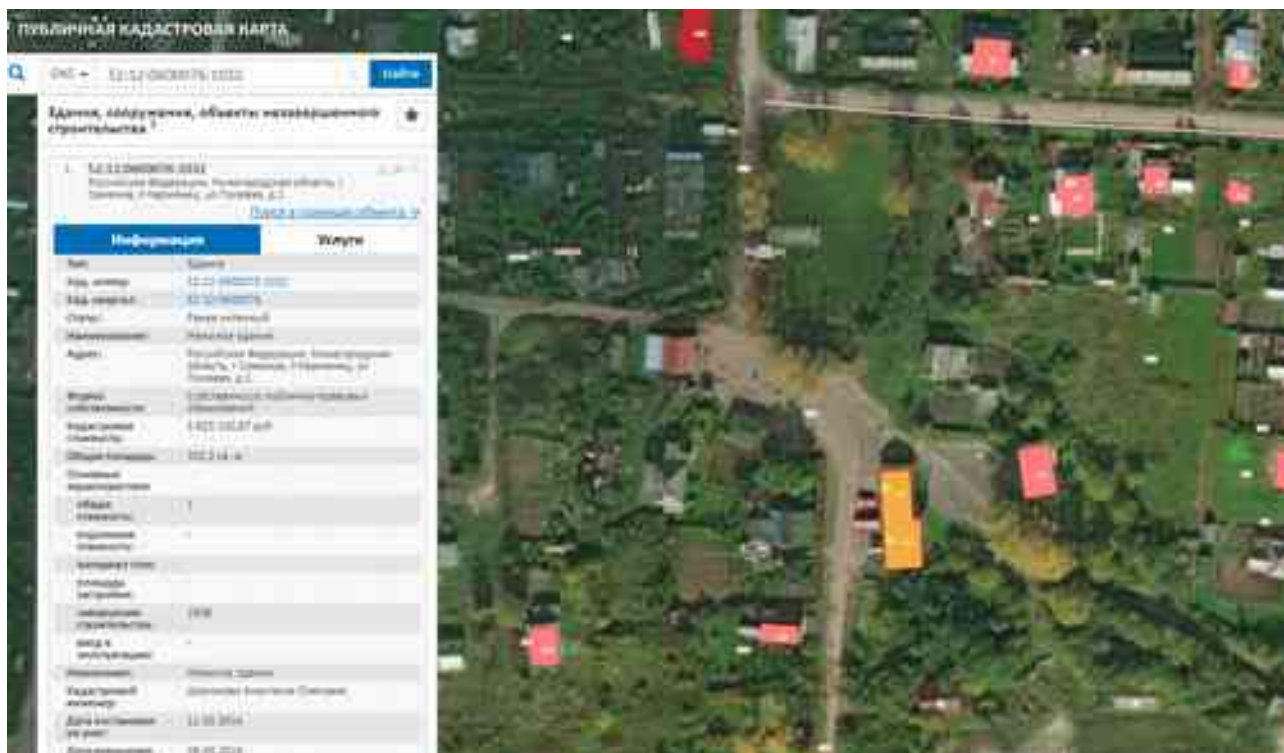
Объект недвижимости на кадастровой карте ³²

Рисунок 8

Таблица 11 Сведения об объекте недвижимости с кадастровой карты³³

Параметр	Описание
Кадастровый (или условный) номер	52:12:0600076:1032
Кадастровая стоимость, руб.	5 823 100,87

Таблица 12: Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1
Назначение	Пожарная часть
Текущее использование на дату оценки	Не используется по назначению
Литера	А,А1,А2

³² <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4968046.875048533&y=7740916.744435041&z=19&text=52%3A12%3A0600076%3A1032&type=5&app=search&opened=1>

³³ <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4968046.875048533&y=7740916.744435041&z=19&text=52%3A12%3A0600076%3A1032&type=5&app=search&opened=1>

Этажность здания	1/0
Год постройки	1938
Общая площадь, кв. м	302,2
Площадь застройки, кв. м	335,7
Строительный объем, куб. м	
лит.А	649
лит.А1	229
лит. А2	133
Высота, м.	2,54/3,05
Техническое состояние здания ³⁴	неудовлетворительное (требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации)
Группа капитальности ³⁵	
лит.А	IV
лит.А1	III
лит.А2	IV
Износ по тех.паспорту, %	
лит.А	41
лит.А1	37
лит.А2	36
Физический износ определенный Оценщиком, %	
лит.А	66
лит.А1	66
лит.А2	66
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
Вид внутренней отделки	Простая
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	Требуется ремонт
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	Требуется замена
Техническое состояние внутренних помещений	На момент осмотра физическое состояние внутренних помещений, по мнению Оценщика, можно охарактеризовать как «требуется ремонт ³⁶ ».
Балансовая стоимость, руб. ³⁷	130542
Прочие сведения	Заказчиком предоставлен документ: Техническое заключение по результатам обследования и оценке технического состояния строительных конструкций здания пожарного депо 185-ПЧ 22 отряда ГПС ГКУ Нижегородской области «Управление по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и пожарной безопасности Нижегородской области»

³⁴ Источник информации: Осмотр объекта недвижимости, состояние определено на основании шкалы: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа (см.приложение)

³⁵ http://upvs.kwinto.ru/interp.php?link=_00154202.htm; Сборник № 28. Жилые и общественные здания и здания и сооружения коммунально-бытового назначения. ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

³⁶ Основание: визуальный осмотр помещения.

³⁷ Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

	расположенного по адресу: Нижегородская область, Семеновского района, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, в котором отражена информация о том, что помещение боксов для спецавтомобилей находятся в аварийном состоянии; помещения административно-бытовые находятся в аварийном состоянии.
--	--

Таблица 13: Описание конструктивных элементов улучшения на дату оценки (лит.А)

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента ³⁸	Описание видимого физического износа (на основании визуального осмотра и на основании ВСН 53-86(р) (правила оценки физического износа жилых зданий))	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего назначения, к таблице 47) ³⁹	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	Кирпичный ленточный	Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания.	4	70	2,8
Стены и перегородки	Бревенчатые оштукатуренные/деревянные	Деформация стен	19	65	12,35
Перекрытия	Деревянные	продольные и поперечные трещины	12	70	8,4
Кровля	Железо	Ржавчина на поверхности кровли	17	60	10,2
Полы	Дошчатые/асфальтовые	Прогибы и просадки	10	65	6,5
Проемы оконные	Двойные глухие	Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны	14	60	8,4

³⁸ Описание конструктивных элементов производилось на основании визуального осмотра объекта недвижимости, а так же на основании: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

³⁹ http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000938.htm

дверные	Металлические ворота	Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами; повреждение заполнений дверей			
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	Окраска/обшивка рейкой	Сырые пятна, отслоение, вздутие	9	65	5,85
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	электричество	Неисправность системы	11	80	8,8
Прочие работы	Отмоска	-	4	70	2,8
Износ			100		66

Таблица 14: Описание конструктивных элементов улучшения на дату оценки (лит.А1)

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента ⁴⁰	Описание видимого физического износа (на основании визуального осмотра и на основании ВСН 53-86(р) (правила оценки физического износа жилых зданий))	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего назначения., к таблице 46) ⁴¹	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	Бутобетонный	Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания.	5	70	3,5
Стены и перегородки	Кирпичные	Массовое прогрессирующие сквозные трещины	33	65	21,45
Перекрытия	Деревянные	продольные и поперечные трещины	8	70	5,6

⁴⁰ Описание конструктивных элементов производилось на основании визуального осмотра объекта недвижимости, а так же на основании: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

⁴¹ http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000937.htm

Кровля	Железо	Ржавчина на поверхности кровли	5	60	3
Полы	Асфальтовые	Массовые глубокие выбоины	10	60	6
Проемы оконные	Двойные глухие	Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны	13	60	7,8
дверные	Металлические ворота	Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами; повреждение наполнений дверей			
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	Окраска/штукатурка/побелка	Сырые пятна, отслоение, вздутие	10	60	6
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	электричество	Неисправность системы	8	80	6,4
Прочие работы	Отмоска	-	8	80	6,4
Износ			100		66

Таблица 15: Описание конструктивных элементов улучшения на дату оценки (лит.А2)

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента ⁴²	Описание видимого физического износа (на основании визуального осмотра и на основании ВСН 53-86(р) (правила оценки физического износа жилых зданий))	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего назначения, к таблице 47) ⁴³	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	Кирпичный ленточный	Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания.	4	70	2,8
Стены и перегородки	Тесовые	Деформация стен	19	65	12,35
Перекрытия	Деревянные	продольные и поперечные трещины	12	70	8,4
Кровля	Железо	Ржавчина на поверхности кровли	17	60	10,2
Полы	Асфальтовые	Массовые глубокие выбоины	10	60	6
Проемы оконные	Двойные глухие	-	14	65	9,1
дверные	Металлические ворота	Коррозия деталей дверных полотен и коробки местами; повреждение заполнений дверей			
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	Окраска	Сырые пятна, отслоение, вздутие	9	60	5,4
Внутренние сантехнические и	электрические	Неисправность системы	11	80	8,8

⁴² Описание конструктивных элементов производилось на основании визуального осмотра объекта недвижимости, а так же на основании: Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

⁴³ http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000938.htm

электротехнические работы					
Прочие работы	Отмоска	-	4	75	3
Износ			100		66

Экспликация к поэтажному плану

№	Наименование	Площадь	Объем
А1Г1	1 основн.	24.7	254
2	бытовка		92
3	бытовка		91
4	основн.	21.9	
5	склад	15.7	
6	основн.	54.0	
7	основн.	40.8	
А1Г18	8 основн.	57.2	305
А1Г19	9 основн.	39.6	
Итого:		392.2	113.9

Рисунок 9

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

Отсутствуют.

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

Отсутствуют.

10 Анализ наиболее эффективного использования

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

Анализ НЭИ для улучшения

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

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

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

Анализ возможностей использования участка, как свободного

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

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

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

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

Анализ НЭИ для застроенного земельного участка

Таблица 16: Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание
<i>Физически возможные способы использования</i>	Объект недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1. На дату оценки здание не используется, исходя из конфигурации здания, подведенных коммуникаций, к физически возможным вариантам использования объекта недвижимости отнесен вариант использования объекта недвижимости в качестве складского здания.
<i>Правомочные способы использования</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения не имеет законодательных ограничений.
<i>Финансово осуществимые способы</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения

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

11 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость⁴⁴

11.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ⁴⁵

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

Информация о политических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки⁴⁶

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

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

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

На территории Нижегородской области отсутствуют какие-либо межнациональные конфликты;

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

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

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации⁴⁷

Картина экономики. Январь 2019 года

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %. В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая

⁴⁴ ФСО №3 от 20.05.2015 №299, п. 8з

⁴⁵ ФСО №7 от 25.09.2014 №611, п. 11а

⁴⁶ Источник информации: Все о недвижимости: http://nedvigovka.ru/is/5_2.htm. Дата публикации не указана.

⁴⁷ Официальный сайт Министерства Экономического развития http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7/econ_picture_171204_fin.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7

промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее. Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13). Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта. Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Производственная активность

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превосходили как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре). В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

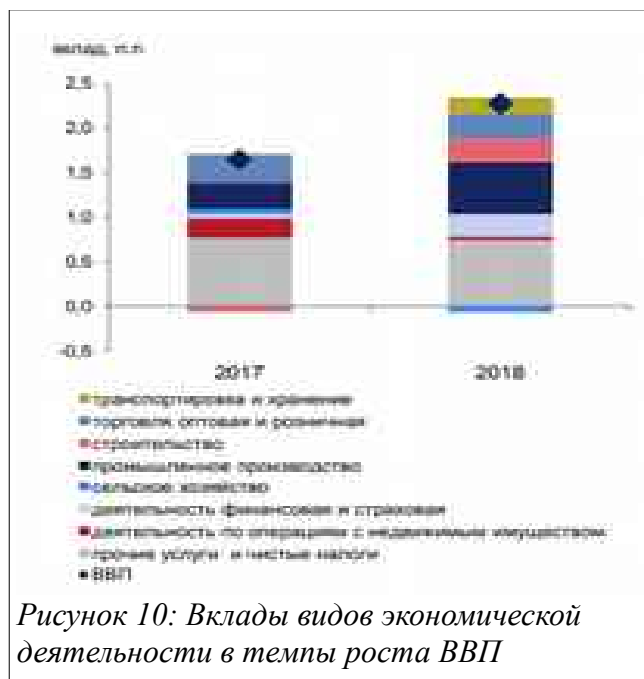


Рисунок 10: Вклады видов экономической деятельности в темпы роста ВВП



Рисунок 11: Темпы роста по основным видам экономической деятельности

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году. Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами. Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

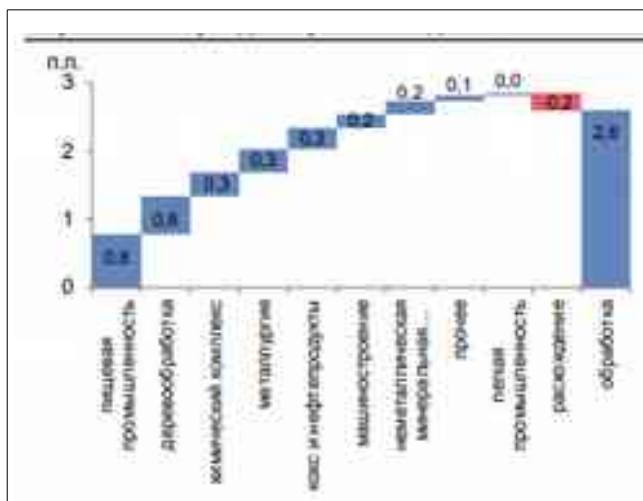


Рисунок 12: Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года

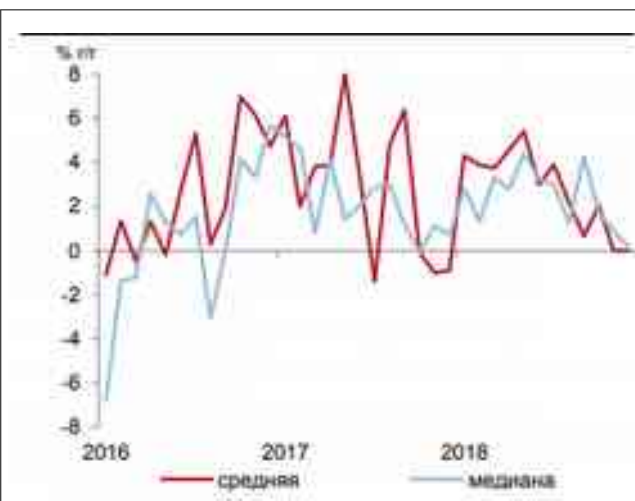


Рисунок 13: Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 17 Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4 кв.18	дека.18	ноя.18	окт.18	сентя.18	авг.18	июл.18	2017
ВВП	2,3	2,9*	2,2*	2,0*	3,4*	2,2*	2,5*	1,8*	1,8
Сельское хозяйство	-0,6	4,1	-0,1	-1,1	12,1	-5,1	1,8	2,4	3,1
Строительство	5,3	4,1	3,6	4,3	8,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	6,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,6	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,8	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,8	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,9	6,7	5,6	5,6	6,1	4,2	1,8	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,0	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
Обрабатывающие производства	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5
легкая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
текстильная промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,3	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,6	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	8,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,9	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,8	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	6,9	6,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-0,0	-11,8	-2,2	6,5	4,6	3,4	6,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	6,5	2,8	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	6,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1,8	-3,3	-2,1

Внутренний спрос

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему.

Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.



Рисунок 14: Темпы роста продаж новых легковых автомобилей в течение года снижались

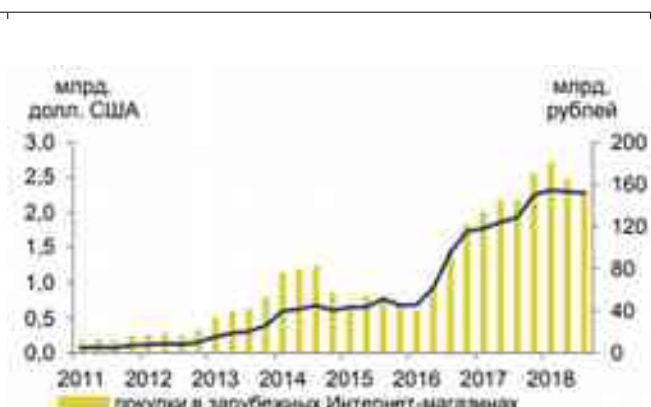


Рисунок 15: Рост покупок товаров в иностранных Интернет-магазинах также замедлился

Прочие компоненты потребительского спроса, которые включаются в показатель конечного потребления домашних хозяйств, в 2018 г. продолжили демонстрировать позитивную динамику, однако темпы их роста снизились по сравнению с 2017 годом. По данным Росавиации, рост пассажирских перевозок в 2018 г. замедлился до 10,6 % с 18,6 % годом ранее, главным образом за счет международных направлений. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 г. (в рублевом эквиваленте – 17,9% г/г против 63,7% соответственно).

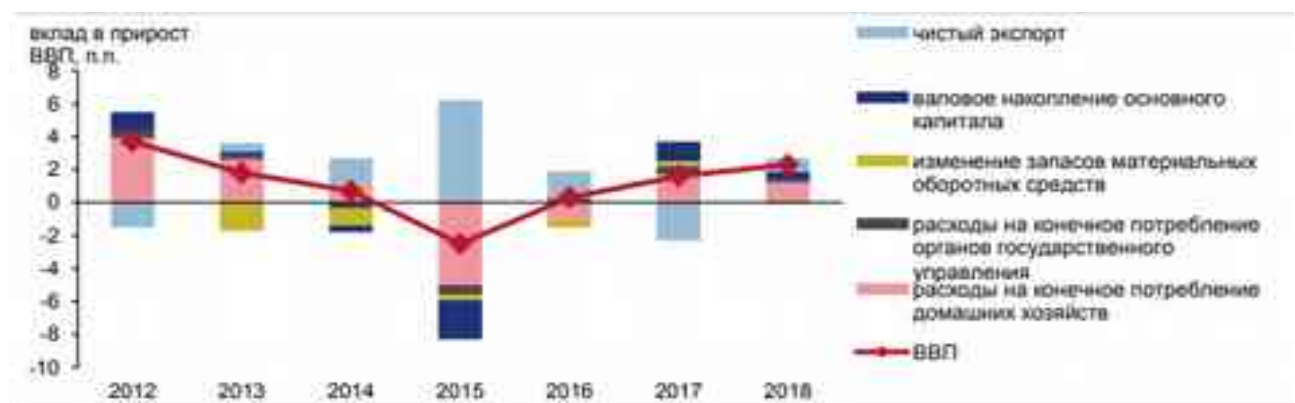


Рисунок 16: Основной вклад в ускорение ВВП в 2018 г. внес внешний спрос

Рост валового накопления основного капитала замедлился до 2,3 % в 2018 г. (с 5,5 % в 2017 г.) при сохранении инвестиционной активности приблизительно на уровне прошлого года (4,1 % г/г, согласно оперативным данным Росстат за январь–сентябрь 2018 года). По информации Росстата, опубликованной на официальном сайте, это

обусловлено тем, что приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в состав инвестиций в основной капитал, по предварительной оценке, сократилось. На фоне ослабления рубля темпы роста импорта товаров и услуг снизились до 3,8 % в 2018 г. после 17,4 % годом ранее. При этом экспорт товаров и услуг продолжал уверенно расти (на 6,3 % в реальном выражении после 5,0 % годом ранее). В результате вклад чистого экспорта в темпы роста ВВП в 2018 г., по оценке, составил 0,8 п.п. (по сравнению с -2,3 п.п. годом ранее). Таким образом, чистый экспорт более чем компенсировал замедление внутреннего спроса и стал основным драйвером ускорения роста ВВП в 2018 году.

Рынок труда

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах. По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %). Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.



Рисунок 17: В 2018 г. рост реальной заработной платы ускорился

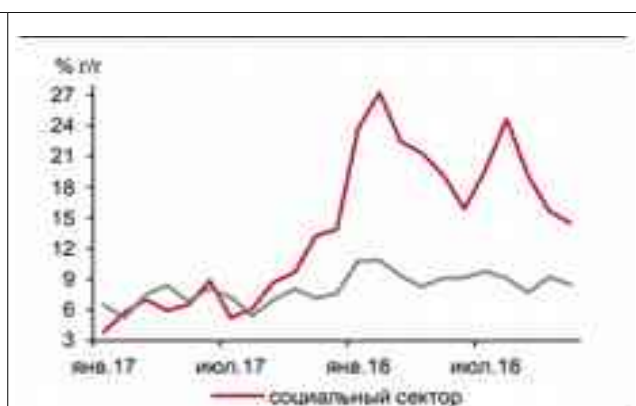


Рисунок 18: на фоне опережающего роста в социальном секторе

Рост заработных плат в частном секторе, по оценке Минэкономразвития России, составил 6,3 % г/г в реальном выражении в январе–ноябре 2018 года. Дополнительными факторами роста заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах в 2018 г. стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты и труда с 1 января и с 1 мая 2018 года. В конце года наметилась тенденция к стабилизации роста реальных заработных плат (по предварительной оценке Росстата, 2,5 % г/г в декабре). Данное замедление было ожидаемым и было связано с изменением внутригодовой динамики оплаты труда в социальном секторе в 2018 г. из-за особенностей достижения установленных президентскими указами целевых соотношений, а также с ускорением потребительской инфляции во второй половине года.

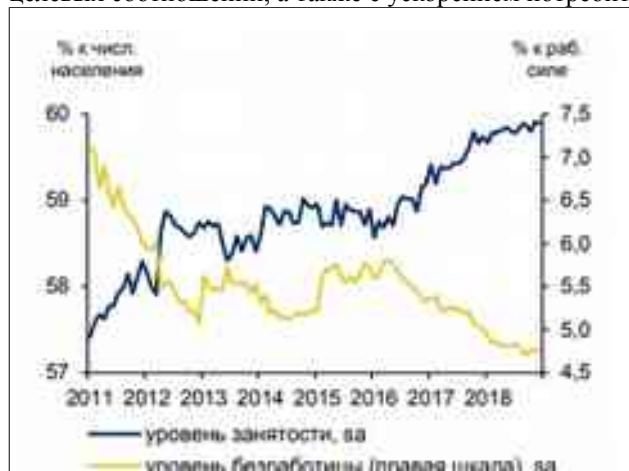


Рисунок 19: Безработица в течение 2018 г. достигла исторических минимумов...

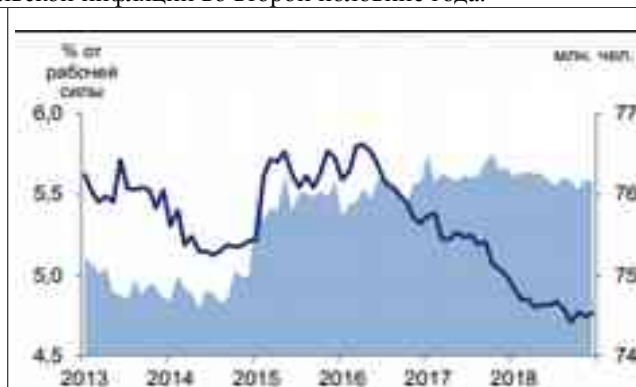


Рисунок 20: ...в условиях стагнации численности рабочей силы

Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %.

В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %). Об ограничениях на рынке труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.

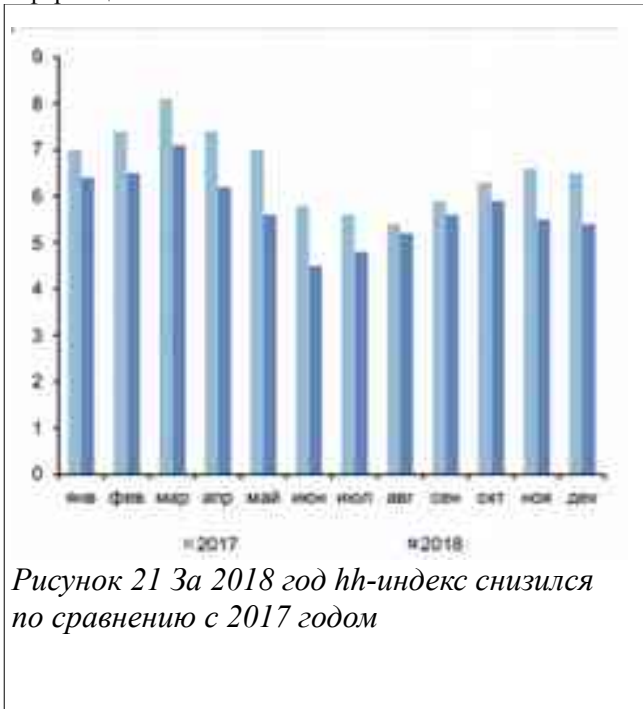


Рисунок 21 За 2018 год hh-индекс снизился по сравнению с 2017 годом

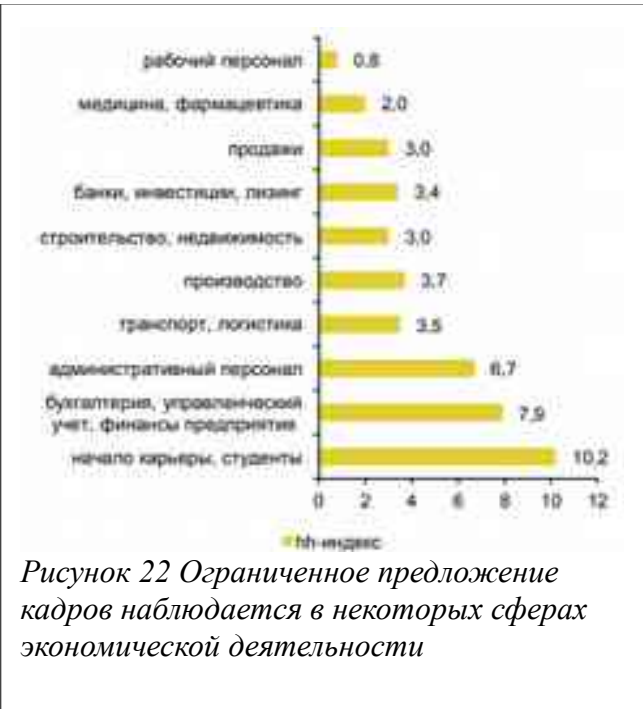


Рисунок 22 Ограниченное предложение кадров наблюдается в некоторых сферах экономической деятельности

Таблица 18 Показатели рынка труда

	2018	янв18	дек.18	ноя.18	окт.18	сен18	авг18	июл18	2017	2016
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,8	3,8	2,5	4,2	5,2	8,3	7,8	10,2	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	-0,6	0,0	0,6	0,5	0,4	4,0			
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9	7,8	6,9	8,2	8,9	9,5	10,1	12,7	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	1,6	0,0	0,4	1,0	2,0	1,3	4,0			
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	-0,7	0,1	-3,1	0,3	-1,8	1,3	0,3	-1,2	-0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	-0,1	1,9	-1,7	0,7	-1,0	-0,6	0,9		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,4	-0,5	0,4	-3,1	0,4	-2,0	0,8	0,0	-0,5	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)								2,1		
Численность рабочей силы*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	-0,3	-0,2	-0,1	-0,8	-0,2	0,0	0,0	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)		76,1	76,2	76,2	76,1	76,2	76,2	76,3		
Численность занятых*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	-0,1	0,0	0,2	-0,3	0,3	0,5	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)		72,5	72,5	72,6	72,4	72,5	72,6	72,5		
Численность безработных*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,8	-6,7	-4,0	-6,0	-6,4	-8,6	-8,4	-8,7	-6,5	-0,6
млн. чел. (SA)		3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7		
Уровень занятости*										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)		59,9	59,9	59,9	59,8	59,8	59,8	59,7		
Уровень безработицы**										
в % к рабочей силе (SA)	4,5	4,84,8	4,84,8	4,84,7	4,74,8	4,84,8	4,84,8	5,14,9	5,2	5,5

Инфляция

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

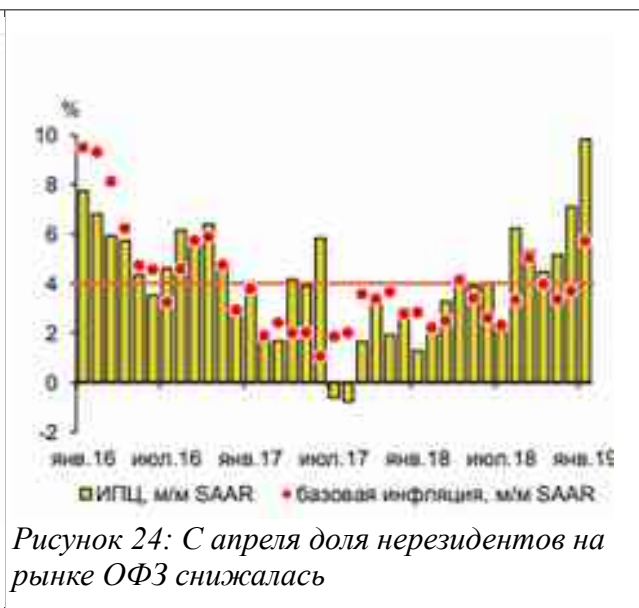
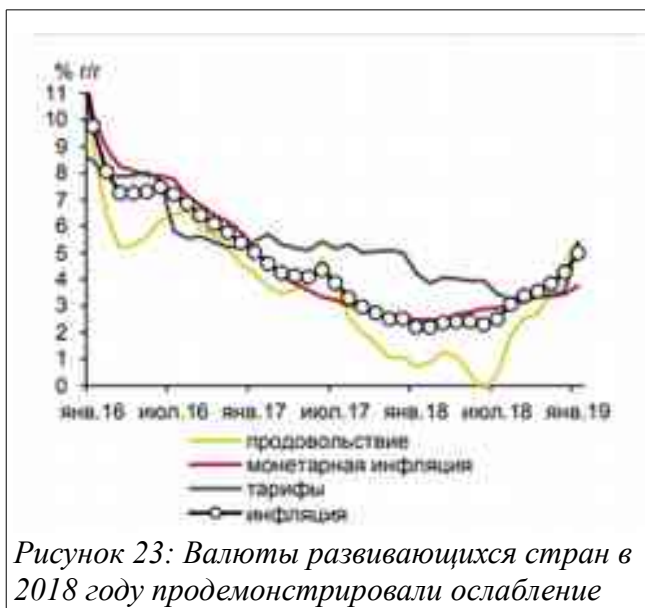
Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом.

Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее).

Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров. Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре.

Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным.

В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.



**Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области⁴⁸
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ на январь-февраль 2019 года**

Таблица 19

	Февраль 2019г.	Февраль 2018г. в % к февралю 2018г.	Январь-февраль 2019г.	Январь-февраль 2018г. в % к январю-февралю 2018г.	Среднегодовая инфляция 2018г. в % к январю-февралю 2017г.
Наименование					
Итого промышленное производство ¹		106,7		106,7	106,3
Продукты химической отрасли, млн рублей	2996,8	105,3	8130,6	105,3	88,3
Транспортное производство ² , млн тонн	20018,3	114,1	20188,6	113,3	111,5
Объем розничной торговли, млн рублей	38610,4	100,0	37499,3	97,2	100,0
Объем розничной торговли неавтомобильными средствами, млн рублей	18811,3	100,0	17967,9	95,5	100,0
Величина розничной торговли, млн единиц СПЭД ³	438,8 ⁴	80,8 ⁵			118,4 ⁶
в том числе:					
- розничная торговля	348,8	98,7			140,8
- оптовая торговля	90,0	106,3			134,2
Наименование		101,5 ⁷		102,1	100,8 ⁸
Наименование				106,4	89,3 ⁹
Среднегодовая инфляция					
инфляция в области	1284,1 ⁹	115,4 ⁷			111,8 ⁸
региона		108,8 ⁷			108,8 ⁸
Численность трудоспособного населения на конец периода, тыс. человек	7,9	100,0			

1) По видам промышленной деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Энергетическая генерация», «Строительство», «Торговля розничная», «Торговля оптовая», «Добыча полезных ископаемых», «Сельское, лесное хозяйство, оленеводство, рыбоводство».
2) Данные по автомобильному транспорту - по состоянию на конец периода в субъектах Российской Федерации, средние месячные объемы перевозок в грузовых автомобилях.
3) По данным Федеральной службы государственной статистики.
4) Данные за февраль 2019г.
5) Февраль 2019г. в % к февралю 2018г.
6) Январь 2019г. в % к январю 2017г.
7) Данные за весь период за февраль 2019г. в феврале 2018г. в % к январю 2018г. в январе 2017г.
8) Среднегодовая инфляция по области промышленной деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Энергетическая генерация», «Строительство», «Торговля розничная», «Торговля оптовая», «Добыча полезных ископаемых», «Сельское, лесное хозяйство, оленеводство, рыбоводство».
9) Инфляция в области промышленной деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Энергетическая генерация», «Строительство», «Торговля розничная», «Торговля оптовая», «Добыча полезных ископаемых», «Сельское, лесное хозяйство, оленеводство, рыбоводство».

⁴⁸ Источник информации: доклад СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ январь-февраль 2019 года, http://nizhstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/nizhstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индекс промышленного производства в феврале 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,2%, в январе-феврале 2018г. – 100,7%.

Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в феврале 2019г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 3606,8 млн рублей, или 103,1 процента к сопоставимой оценке к уровню февраля 2018 года.

Животноводство. На конец февраля 2019г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчётам, составило 251,6 тыс. голов (на 2,9% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 107,6 (на 4,2% меньше), поголовье свиней – 265,2 (на 52,9% больше), овец и коз – 60,2 (на 19,4% меньше), птицы – 10761,1 тыс. голов (на 8,3% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 15,0% поголовья крупного рогатого скота, 10,6% – свиней, 78,8% – овец и коз (на конец февраля 2018г. соответственно – 15,0%, 18,8%, 83,9%).

ДИНАМИКА ПОГОЛОВЬЯ СКОТА В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ

Таблица 20 (на конец месяца; в процентах)

	Крупный рогатый скот		Поголовье коров		Свиньи		Овцы и козы	
	к соответстви- ющей дате предыдущего года	к соответстви- ющей дате предыдущего месяца	к соответстви- ющей дате предыдущего года	к соответстви- ющей дате предыдущего месяца	к соответстви- ющей дате предыдущего года	к соответстви- ющей дате предыдущего месяца	к соответстви- ющей дате предыдущего года	к соответстви- ющей дате предыдущего месяца
2018г.								
январь	96,5	100,0	96,5	98,6	90,9	101,5	98,9	99,4
февраль	94,2	99,3	93,3	100,0	93,7	100,0	137,1	102,8
март	95,9	101,7	97,8	100,9	90,2	97,4	107,5	105,3
апрель	95,9	99,6	97,5	99,4	93,1	103,4	107,2	103,7
май	96,3	99,9	98,1	99,8	86,0	97,2	106,2	100,7
июнь	95,2	99,7	97,1	99,9	92,2	100,7	106,1	104,9
июль	95,4	99,3	97,2	99,9	89,2	97,7	105,1	97,0
август	95,6	99,7	97,8	99,6	107,5	119,2	105,1	98,3
сентябрь	96,8	99,8	97,4	100,0	120,7	109,4	99,7	93,9
октябрь	96,4	98,4	97,1	98,9	129,1	107,4	97,7	100,0
ноябрь	96,8	99,3	97,0	99,2	137,3	105,3	97,8	99,0
декабрь	95,6	98,7	96,0	99,3	144,4	100,0	79,7	75,0
2019г.								
январь	96,1	100,6	96,4	99,4	149,3	104,8	80,2	101,7
февраль	97,1	100,3	95,8	99,3	157,9	101,8	80,6	103,1

В сельскохозяйственных организациях на конец февраля 2019г. по сравнению с соответствующей датой 2018г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 4,0%, из него коров – на 4,3%, выросло поголовье свиней – на 70,0%, овец и коз на 31,8%, поголовье птицы на 7,0%.

В январе-феврале 2019г. в хозяйствах всех категорий, по расчётам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 23,7 тыс. тонн, молока – 94,7 тыс. тонн, яиц – 211,1 млн штук.

ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ЖИВОТНОВОДСТВА В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ

Таблица 21

	Февраль 2019г.	Февраль 2019г. к % к февралю 2018г.	Январь-февраль 2019г.	Январь-февраль 2019г. к % к январю-февралю 2018г.	Среднемесячный январь-февраль 2019г. к % к январю-февралю 2018г.
Скот и птица на убой (в живом весе), тыс тонн	13,1	112,2	23,7	106,0	95,0
Молоко, тыс тонн	46,1	102,1	94,7	101,9	99,0
Яйца, млн штук	102,6	99,5	211,1	99,9	104,2

В сельскохозяйственных организациях в феврале 2019г. по сравнению с февралем 2018г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 13,1%, производство молока выросло на 5,7%, яиц сократилось – на 1,4%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-феврале 2019г. составили 1176 килограмм (в январе-феврале 2018г. – 1066 килограмм), яйценоскость кур-несушек – 51 шт. яиц (51 шт. яиц).

В январе-феврале 2019г. в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства мяса свиней, при этом сократилась доля мяса птицы.

В январе-феврале 2019г. рост объема производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечен в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в феврале 2019 года составил 6140,3 млн рублей, или 103,5 процента (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале – 10560,2 млн. рублей, или 91,6 процента.

Жилищное строительство. В феврале 2019 года организациями всех форм собственности построено 746 квартир, в январе-феврале – 3323 квартиры.

ТРАНСПОРТ**ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА**

Таблица 22

	Февраль 2019г.	к % к		Январь-февраль 2019г.	Январь-февраль 2019г. к % к январю-февралю 2018г.
		февралю 2018г.	январю 2019г.		
Грузооборот ¹⁾ , тыс. т-км	209516,5	114,1	105,3	408584,6	112,3
Пассажирооборот ²⁾ , тыс. пасс.-км	293819,8	91,2	95,3	602168,5	91,0

1) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.
2) Автобусы по маршрутам регулярных перевозок, маршрутным таксомоторное (включая автобусы физического лица).

РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в феврале 2019г. составил 58,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,0% к февралю 2018г., в январе-феврале 2019г. – 117,4 млрд рублей и 101,1% к соответствующему периоду 2018г.

В феврале 2019г. оборот розничной торговли на 96,0% формировался торговыми организациями и

индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 4,0% (в феврале 2018г. – соответственно 95,9% и 4,1%).

В январе-феврале 2019г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,8%, непродовольственных товаров – 53,2% (в январе-феврале 2018г. – 46,9% и 53,1% соответственно).

ЦЕНЫ

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

Таблица 23

	К предыдущему месяцу		Февраль 2019г. к декабрю 2018г.	Сравнение Февраль 2019г. к декабрю 2017г.
	январь 2019г.	февраль 2019г.		
Индекс потребительских цен	101,2	100,3	101,5	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг ¹⁾	97,9	99,6	97,5	98,2
Индекс тарифов на грузовые перевозки	93,8	100,0	93,8	86,5

1) Промышленные мозаики, предназначенные для реализации на внутреннем российском рынке.

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в феврале 2019г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 100,6%, на непродовольственные товары – 100,2%, на услуги – 100,1%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 101,5% (за аналогичный период прошлого года – 100,8%).

Цены на непродовольственные товары в феврале 2019г. повысились на 0,2%, с начала года – на 1,0% (в феврале 2018г. – на 0,1%, с начала года – на 0,5%).

Цены и тарифы на услуги в феврале 2019г. повысились в среднем на 0,1%, с начала года – на 1,6% (в феврале 2018г. – в среднем на 0,3%, с начала года – на 0,8%).

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе 2019г. составила 32998,1 рубля и по сравнению с январем 2018г. выросла на 12,4%.

ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

С января 2017г. проводится выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше (до 2017г. – в возрасте 15-72 лет). По итогам обследования численность рабочей силы в феврале 2019г. составила 1753,9 тыс. человек, в их числе 1680,5 тыс. человек (95,8%) были заняты в экономике и 73,5 тыс. человек (4,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В январе 2019г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 791,1 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 31,8 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполняющими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в январе 2019г. составило 822,9 тысячи.

Безработица. В феврале 2019г. 73,5 тыс. человек, или 4,2% рабочей силы, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

ДЕМОГРАФИЯ ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

Таблица 24

			Изменения	
	2019 г.	2018 г.	абсолютный (чел.)	на 1000 человек населения
Рождаемость, человек	2564	2705	-141	-10,1
Умерших, человек	4109	4334	-225	-15,7
из них детей в возрасте до 7 года	18	18	0	1,0 ¹⁾
Естественный прирост (+), убыль (-), человек	-1545	-1629	84	5,6
Брак, браки	777	813	-36	-4,1
Развод, разводы	691	802	-111	-4,0

1) На 2000 родившихся детей.

11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ⁴⁹

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

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

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

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

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

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

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

⁴⁹ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 116

1. Застроенные земельные участки.
 2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
 3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.
 В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости:

Таблица 25

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости
<p>нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1</p>	<p>Объект недвижимости нежилое здание, на дату оценки не используется, исходя из проведенного анализа наиболее эффективного использования, оцениваемый объект возможно использовать как здание складского назначения. Сегмент рынка: производственно-складская недвижимость. <i>Таким образом, для дальнейшего расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщик применяет корректировки для класса объектов: «универсальные производственно-складские объекты».</i></p>
<p>земельный участок с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1</p>	<p>Объект недвижимости, права на который оцениваются, имеет разрешенное использование: для размещения пожарного депо. Оценщик относит оцениваемый земельный участок к классу: <i>земельные участки под индустриальную застройку.</i></p>

11.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН⁵⁰

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

Оценщиком был произведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом недвижимости из сегментов рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект недвижимости, на дату оценки. Сведения приведены ниже:

⁵⁰ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11в

Таблица 26: Информация о продаже зданий, сегмент рынка: производственно-складские объекты, расположенные в Нижегородской области(до даты оценки)

№	Дата	Адрес	Описание объекта недвижимости	Площадь (кв.м)	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Источник информации	Обоснование выбора / отказа (от выбора) аналога при применении сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки ⁵¹
1	май 2019г.	Район:Дальне константиновский район, рабочий посёлок Дальнее Константиново, Совхозная улица, 2	Отдельно-стоящее производственное здание 1393 кв.м расположенное на земельном участке 4536 кв. м. Земля и здание в собственности. Собственник физ. лицо. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для обслуживания здания мастерской. Здание кирпичное, высота потолка 6м. Максимальная высота потолка в коньке 8 м. Площадь цеха 447 кв.м. Длина цеха 43м, ширина 10,4м. В здании сквозные ворота 4x4 м. Кран-балка, грузоподъемностью 5т во всю длину здания. Высота до крюка кран-балки 4м. Пол бетон. Внутри выгорожены 2 офисных помещения, площадью 30кв.м каждое, с отоплением от электричества. Плюс два не отапливаемых складских помещения по 50кв.м. И два гаража по 30 кв.м каждый с воротами, выходящими за территорию на асфальтированную площадку. Максимальная разрешенная мощность 90КВт. Около здания асфальтированная площадка.	1393,5	3000000	2153	https://www.gipernn.ru/pr/odazha-zdaniy/rabochiy-poselok-dalnee-konstantinov-o-dalnekonstantinovskiy-rayon-id2527714	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
2	май 2019г.	город Арзамас, улица Короленко, 2В	отдельно стоящее кирпичное здание улица Короленко, 2В, предназначенное для хранения зерна, размерами: 20 м в ширину, 73 м в длину. Здание расположено на территории бывшего Хлебозавода, имеется хороший подъезд из щебня, здание имеет деревянные перекрытия, материал кровли - шифер, высота в помещении 4,5 м, деревянные полы, к зданию подведено электричество, мощностью до 20 кВт 3 фазы, рядом имеется ТП с возможностью увеличения мощности до 200 кВт.	1400	2700000	1929	https://www.gipernn.ru/pr/odazha-zdaniy/gorod-arzamas-id1726338	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характери-

⁵¹ В соответствии с п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611

			У здания имеются погрузо-разгрузочные пандусы, в 500 м от здания проходят водопровод, ц/канализация, газопровод среднего давления, ц/отопление. Возможно использование под склад, производственные площади, увеличение земельного участка, строительство доп. площадей. Здание и участок в собственности более 3 лет, документы готовы. Возможен торг.					стики как местоположение, назначение, размер и пр.
3	май 2019г.	г. Дзержинск	<p>здание под склад, производство площадью 735 кв. м с возможностью подачи-уборки ж/д-вагонов - в промзоне г. Дзержинска на охраняемой территории крупного предприятия. Местоположение - между Дзержинском и Нижним Новгородом, с хорошим выездом на Автозаводское шоссе.</p> <p>Здание в рабочем состоянии, в настоящее время используется под склад.</p> <p>Здание кирпичное, одноэтажное, высота потолков в основных помещениях 4,2-4,6 м.</p> <p>Здание расположено на земельном участке площадью 0,27 га (2700 кв. м).</p> <p>Здание и земельный участок – в собственности.</p> <p>При необходимости можно дополнительно "прирезать" земли, так как рядом есть незанятый участок - тоже в собственности.</p> <p>Коммуникации: - электричество 80 кВт, возможно увеличение; - здание подключено к сетям водоснабжения и канализации; - газ – есть на общей территории предприятия.</p>	735	2800000	3810	https://www.gipernn.ru/pr odazha-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-gorodskoy-okrug-dzerzhinsk-id2406607	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
4	май 2019г.	г. Дзержинск	Здание, 2-х этажное, отдельно стоящее, назначение - общественное питание, в г. Дзержинск (30 км от Н. Новгорода), нежилое, земельный участок - 2732 кв. м (прямоуг. формы), разрешенное использование: земли промышленности. Высота основного здания - 7, 8 м, подвала - 3м. Расположено на	1345	3500000	2602	https://www.gipernn.ru/pr odazha-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-gorodskoy-okrug-dzerzhinsk-id2406607	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется пол-

			территории завода ОАО "Синтез", охраняемая территория, подъездные пути в хорошем состоянии, прилегающая территория заасфальтирована. Стены - кирпич, перекрытия - ж/б балки, ж/б плиты, кровля - шифер, продаю.				gorodskoy-okrug-dzerzhinsk-id1325098	ное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
5	май 2019г.	Район: Семёновский Адрес: г. Семёнов, ул. Шевченко	Объект – административно-бытовой корпус (нежилое) Общая характеристика: помещения первого, второго этажа здания, подвальные помещения. Материал наружных и внутренних капитальных стен – бетонные блоки, кирпич. Материал перегородок – кирпич. Наличие сан. узлов – да Здание находится в г. Семенов, ул. Шевченко, д. 35, имеет хорошие подъездные пути. Площадь: 1 719,4 кв.м Этажность: 2 Материал стен: кирпич Назначение: офисное торговое производственное складское	1719,4	2100000	1221	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/semenov-gorod-id2349689	Объект не использовался в расчетах так как находится в нижнем ценовом диапазоне
6	май 2019г.	г. Дзержинск	Одноэтажное кирпичное здание бывшей насосной станции, расположено на оформленном в собственность земельном участке 36 соток. Коммуникации все (газ, вода, канализация, электричество) В здании своя ТП. Здание и коммуникации требуют ремонта.	277	1800000	6498	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-id2069895	Объект не использовался в расчетах так как находится в верхнем ценовом диапазоне
Минимальное значение, руб. кв.м.						1221		
Максимальное значение, руб. кв.м.						6498		
Средневзвешенное значение, руб. кв.м. (округленно)						3035		

Из представленной таблицы видим, что диапазон цен на объекты недвижимости: нежилые здания, производственно-складского назначения, расположенные в Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет от 1221 до 6498 руб./кв.м., среднее значение принимает, равное **3035 руб./кв.м. (с учетом стоимости прав на земельный участок, без учета скидки на торг)**. Проведенный анализ показал: земельные участки переходят на праве аренды(долгосрочная аренда), так и на праве собственности, значительного расхождения цен по данному фактору не выявлено, так же участки имеют различную площадь, застроенную и прилегающую территорию, исходя из анализа цен на улучшения и земельные участки, фактор размера площади участка и уменьшение либо увеличение стоимости исходя из масштаба земельного участка не выявлено.

Таблица 27: Информация об аренде зданий, сегмент рынка: **производственно-складские объекты**, расположенные в Нижегородской области (до даты оценки)

№	Дата	Адрес	Описание объекта недвижимости	Площадь (кв.м)	Цена, руб./месяц	Цена, руб. кв.м./месяц	Источник информации	Обоснование выбора / отказа (от выбора) аналога при применении сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки ⁵²
1	июнь 2018г.	Нижегородская область, Воскресенский район, п.Калиниха, ул.Железнодорожная, д.1А/6	Целевое назначение: для стоянки автотранспорта Нежилое здание, количество этажей:1, общей площадью 67,5 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская область, Воскресенский район, п.Калиниха, ул.Железнодорожная, д.1А/6	67,5	2843	42	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=28051774&lotId=28051806&prevPageN=1	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
2	август 2018г.	Нижегородская обл., городской округ г.Выкса, р.п.Виля,	Тип имущества: Здание Целевое назначение: для размещения производства	619,7	23000	37	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=29551961&lotId=29551961	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется

⁵² В соответствии с п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611

		ул.Лесная, здание 8, литера АА1	Описание и технические характеристики имущества: нежилое одноэтажное здание 619,7 кв.м Технические характеристики: одноэтажное кирпичного здания 1984 года постройки, относящееся к объектам казны Нижегородской области; помещение в удовлетворительном состоянии.				ofId=29552008&prevPageN=1	полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
3	сентябрь 2018г.	Местоположение имущества: Нижегородская обл, Сокольский район Расположение объекта на карте Детальное местоположение имущества: 300 м на северо-восток от д.Боталово.	Целевое назначение: нежилое, для сельскохозяйственного использования Описание и технические характеристики имущества: здание семенного цеха общей площадью 417,4 кв.м., одноэтажное, инв.№6208. 1982 года постройки. Фундамент — кирпичные столбы, стены — арболитовые, кирпичные, кровля — шифер, полы - бетонные. Техническое состояние здания удовлетворительное. Площадь, м ² : 417,4	417,4	10940,05	26	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30209778&lotId=30209947&prevPageN=1	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
4	сентябрь 2018г.	Местоположение имущества: Нижегородская обл, Сокольский район Расположение объекта на карте	Целевое назначение: нежилое, для сельскохозяйственного использования Описание и технические характеристики имущества: здание напольного склада общей площадью 246,5 кв.м., одноэтажное, 1988 года постройки. Фундамент —	246,5	7069,62	29	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30209778&lotId=30210060&prevPageN=1	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется полное описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.

		Детальное местоположение имущества: по направлению на северо-восток от д.Боталово на расстоянии 330 метров.	железобетонные плиты, стены — бетонные блоки, кровля – железо, полы - асфальтовые. Техническое состояние здания удовлетворительное. Страна размещения: РОССИЯ Площадь, м ² : 246,5					
5	октябрь 2018г.	Нижегородская обл, Шахунья г, Вахтан рп, Чайкиной ул	Целевое назначение: для размещения транспортных средств Кирпичное здание, относящееся к объектам казны городского округа город Шахунья; здание в удовлетворительном состоянии	570,6	5135	9	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30783378&lotId=30783790&prevPageN=1	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как на фоне прочих рассматриваемых аналогов стоимость 1 кв.м. данного аналога значительно ниже.
6	май 2019г.	г. Лысково, 1-я Заводская улица	складские и производственные помещения от 100 м ² . Объекты обеспечены всеми необходимыми энергоносителями и коммуникациями. Удобная транспортная развязка (федеральная трасса М7), огороженная, круглосуточно охраняемая территория. Поможем подобрать помещения под Ваши цели, окажем помощь в переезде. Высоквалифицированные специалисты-механики окажут содействие в монтаже, подключении и настройке технологического оборудования. Стоимость аренды от 70 руб/м ² . Также сдается в аренду помещение под размещение автосервиса.	1000	70000	70	http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/lyskovo-gorod-id2422640	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как на фоне прочих рассматриваемых аналогов стоимость 1 кв.м. данного аналога значительно выше.

Минимальное значение, руб. кв.м.		9		
Максимальное значение, руб. кв.м.		70		
Средневзвешенное значение, руб. кв.м. в месяц		36		

Из представленной таблицы видим, что диапазон арендных ставок на объекты недвижимости: нежилые здания, производственно-складского назначения, расположенные в Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет от 9 до 70 руб./кв.м. в месяц, среднее значение принимает, равное **36 руб./кв.м. в месяц**.

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

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

№	Дата	Объект недвижимости	Местоположение земельного участка	Описание земельного участка	Площадь, (кв.м)	Цена, руб.	Цена, руб за кв.м.	Источник информации	Обоснование выбора / отказа (от выбора) аналога при применении сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки ⁵³
1	октябрь 2018г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская область, Тоншаевский район, р.п. Тоншаево, ул. Я. Горева, примерно в 100 метрах от дома №23г по направлению на северо-	Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: производственная деятельность Кадастровый номер: 52:02:0090003:432 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Производственная деятельность	3130	545000	174	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30456099&lotId=30456303&prevPageN=2	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется объявление о продаже в исходном виде (не выдержка из общего списка), имеется описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как ме-

⁵³ В соответствии с п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611

			восток						стоположение, назначение, размер и пр.
2	май 2019г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская обл., городской округ Бор	Продаю земельный участок промышленного назначения в Борском районе у села Березовка от 1 га до 6 га.	10000	2500000	250	https://www.giperenn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/borskiy-rayonid1226761	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется объявление о продаже в исходном виде (не выдержка из общего списка), имеется описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
3	май 2019г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская обл., г.Павлово	участок квадратный в городе Павлово на территории производственной базы со всеми коммуникациями, ТП 630 кв	15000	3000000	200	https://www.giperenn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/gorod-pavlovo-pavlovskiy-rayonid2285440	Объект-аналог используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как имеется объявление о продаже в исходном виде (не выдержка из общего списка), имеется описание аналога, позволяющее определить такие характеристики как местоположение, назначение, размер и пр.
4	май 2019г.	Земельный участок коммерческого назначения	Нижегородская область, Кстовский район	Продается участок от собственника. Местоположение: Нижегородская обл., р-н Кстовский, с. Ближнее Борисово. Категория земель: Земли населенных пунктов.	22600	12600000	558	http://www.giperenn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как на фоне прочих рассматриваемых аналогов стои-

				<p>Площадь: 2, 26 Га. Цена: 12, 6 млн. Участок находится в непосредственной близости от федеральной трассы. Удаленность от города 2 км (в ближайшей перспективе - черта города). С учетом расширения городской границы – это надежный вариант инвестирования. Идеальное место для строительство: заправочной станции, моечного или гостиничного комплекса.</p>				-blizhnee-borisovo-kstovskiy-rayon-id1844038	<p>мость 1 кв.м. данного аналога значительно выше (максимальное значение стоимости 1 кв.м. участка). По мнению Оценщика, с целью определения рыночной стоимости объекта следует рассматривать стоимость 1 кв.м., близкую к среднему значению с целью не занижить полученный результат.</p>
5	май 2019г.	Участок под коммерческое использование	Нижегородская область, г.Дзержинск	<p>На участке 2 га есть газ, вода, свет. Земли населенных пунктов для промышленного использования.</p>	20000	1900000	95	https://www.giperinn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/gorodskoy-okrug-dzerzhinskid2569975	<p>Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как в объявлении о продаже недостаточно информации о земельном участке (отсутствует информация о расположении участка относительно автомагистрали, идентификация по кадастровому номеру участка результатов не дала (http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4838645.549403447&y=7692570.253759585&z=19&text=52%3A48%3A1200003%3A1804&type=1)</p>

									<i>&app=search&opened=1)</i>
6	май 2019г.	Участок под коммерческое использование	Нижегородская область, Богородский район	г. Богородск ул. Механизаторов, Участок пром. назначения (Для размещения промышленных объектов), размер 123X180м. На уч. имеются зарегистрированные здания, ТП, хороший подъезд (асфальт), ширина позволяет сделать два въезда, удачная транспортная развязка- в район Дуденевского шоссе.	22140	8000000	361	http://www.giper.nn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/bogorodskiy-rayon-id929843	Объект-аналог не используется при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как в объявлении о продаже имеется информация о том, что на участке имеются объекты недвижимости стоимость которых, соответственно, входит в стоимость земельного участка.
<i>Минимальное значение, руб./кв.м.</i>							95		
<i>Максимальное значение, руб./кв.м.</i>							558		
<i>Средневзвешенное значение, руб./кв.м.</i>							273		

ВЫВОДЫ

1) Проведенный анализ рынка показал, что на дату оценки на открытом рынке имеются предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку на территории Нижегородской области, что говорит об активном рынке по продаже земельных участков на территории Нижегородской области.

Активность рынка⁵⁴

Активный рынок

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

Неактивный рынок

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

⁵⁴ <http://www.appraiser.ru>

- 2) Среди подобранных аналогов при проведении анализа рынка наблюдается достаточно большой разброс цен на земельные участки. Диапазон цен составляет: от 95 руб. / кв.м. до 558 руб. / кв.м., средневзвешенное значение - 273 руб. / кв.м.
- 3) В результате проведенного исследования рынка земельных участков Нижегородской области не выявлено ни одного предложения аренды незастроенных земельных участков, что указывает, на то, что рынок аренды свободных от улучшений земельных участков не развит.
- 4) По итогам анализа рынка земельных участков можно отметить тот факт, что в размещаемых объявлениях часто отсутствует информация о подключенных коммуникациях, то есть не предоставляется возможным однозначно определить какие коммуникации есть на участке, либо они отсутствуют. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что при отсутствии в объявлении информации о подключенных коммуникациях подразумевается их отсутствие. Данное допущение обусловлено тем, что наличие коммуникаций является одним из основных ценообразующих факторов, который указывается в объявлении в первую очередь с целью скорейшей продажи земельного участка.

11.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ⁵⁵

Ставки доходности рынка

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

Таблица 29 Ставки капитализации

Значение ставки капитализации	Источник информации
Ставки капитализации находятся в следующих диапазонах: 9,50–10,00% в офисном сегменте, 9,75–10,25% в торговом сегменте, 11,50–12,00% в сегменте складской и индустриальной недвижимости.	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-2018-god-6188.pdf
Ставки капитализации: для офисного сегмента: 9,25%, для торгового сегмента: 9,5% для складского сегмента: 11%	file:///C:/Users/TSP/Downloads/%23MARKETBEAT%20Q4%202018%20(RUS)%20FINAL.pdf
Ставки капитализации: офисный сегмент – 9,25-9,75%, торговый сегмент – 9,5-10%, складской сегмент – 11-11,75%.	https://zdanie.info/2393/2467/news/13004

Как видно из таблицы выше, по мнению крупнейших компаний, ставка капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости варьируется от 9,25% до 10,25% и от 11% до 12,0% для складских объектов.

Срок экспозиции и ликвидность имущества

Понятия: срок экспозиции и ликвидность имущества⁵⁶.

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

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

⁵⁵ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11г

⁵⁶ Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года; Федеральный стандарт оценки №2: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298.

Сроки экспозиции имущества⁵⁷

Таблица 30

№	Объекты	Дисконт, %				Срок реализации, дн				Месяцы (30 дн)	
		мин	макс	среднее	медиана	мин	макс	среднее	медиана	среднее	медиана
1	Машины	-1%	-100%	-53%	-55%	1	623	155	138	5,2	4,6
2	Оборудование	-1%	-100%	-69%	-70%	1	933	172	143	5,7	4,8
3	Жилая недвижимость	-1%	-98%	-35%	-29%	14	573	224	165	7,5	5,5
4	Нежилая недвижимость, где	-1%	-99%	-58%	-60%	1	1071	184	144	6,1	4,8
	торговые объекты	-6%	-96%	-45%	-40%	27	797	177	140,5		
	офисные объекты	-1%	-95%	-54%	-60%	32	686	204	171,5		
	производственные объекты	-3%	-99%	-61%	-64%	5	733	198	144		
5	Земельные участки	-1%	-98%	-56%	-58%	1	894	136	89	4,5	3,0
6	Недостроенные объекты	-8%	-99%	-59%	-58%	36	561	139	119	4,6	4,0
7	Дебиторская задолженность (ПТ)	-1%	-100%	-71%	-60%	1	651	133	115	4,4	3,8

Также имеется градация по степени ликвидности имущества:

Таблица 31 Градация по степени ликвидности имущества⁵⁸

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

⁵⁷ Источник информации: Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года, стр.9 подготовлены на основании: аналитических данных, проведенным ООО «ВТБ ДЦ», исходя из анализа данных, представленных в открытом доступе на сайте Единого федерального реестра сведений о фактах деятельности юридических лиц (<http://www.fedresurs.ru>), в период с сентября 2012 года по апрель 2014 года.

⁵⁸ Источник информации: Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года, стр.19

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

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

Таблица 32

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Степень ликвидности⁵⁹	Срок экспозиции
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1.	Ниже средней	свыше 12 месяцев
земельный участок с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Ниже средней	свыше 12 месяцев

Ценообразующие факторы

В справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018г., стр. 75) авторы выделяют следующие ценообразующие факторы, которые влияют на стоимость объекта оценки, а также присваивают соответствующий вес каждому фактору.

Таблица 33: Ценообразующие факторы. Производственно-складская объекты свободного назначения⁶⁰

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,19
Общая площадь(фактор масштаба)	0,12
Физическое состояние здания	0,09
Наличие отопления	0,08
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,06
Доля административно-бытовых помещения в общей площади	0,05
Доступная электрическая мощность	0,04
Наличие железнодорожной ветки	0,04
Этаж расположения	0,04
Тип объекта(встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04

⁵⁹ Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года. Приложение к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога

⁶⁰ Источник информации: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018г.

Рабочая высота потолка	0,04
Ограниченность доступа к объекту(расположение на закрытой территории базы)	0,03
Расположение на огороженной территории(наличие ограждения территории)	0,03

Оценщик делает допущение о том, что в данном отчете об оценке, при расчете стоимости объекта используются не все перечисленные ценообразующие факторы, данные ценообразующие факторы представлены только лишь для ознакомления. Оценщик самостоятельно принимает решение о том, какие ценообразующие факторы являются главными при оценке того или иного объекта недвижимости.

В таблицах/ на рисунках ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁶¹.

Местоположение

Местонахождение в пределах города

Классификации типовых территориальных зон в пределах города

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города		квд
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны плотной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоразновыми зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окрестности городов, промзоны	Окрестности городов, районы вокруг крупных промгидроэнергетических, промзон, территории старой застройки	V

Рисунок 25

⁶¹ Источник информации: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018г.



Рисунок 26

Местонахождение в пределах области



Рисунок 27

Матрицы коэффициентов

Таблица 11

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,36	1,63	2,01
	II	0,83	1,00	1,12	1,35	1,67
	III	0,74	0,89	1,00	1,20	1,48
	IV	0,61	0,74	0,83	1,00	1,23
	V	0,50	0,60	0,67	0,81	1,00

Таблица 12

стоимость		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,35	1,63	2,02
	II	0,83	1,00	1,12	1,35	1,67
	III	0,74	0,89	1,00	1,21	1,49
	IV	0,61	0,74	0,83	1,00	1,24
	V	0,49	0,60	0,67	0,81	1,00

Рисунок 28
Общая площадь

Таблица 78

Площадь, кв.м		усредненные данные по России					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Рисунок 29
Физическое состояние здания

Для того, чтобы учесть различие в состоянии объектов-аналогов и объекта оценки, оценщик применил корректировку на состояние объекта, которая рассчитывалась как отношение физического состояния объекта оценки (здания) к физическому состоянию объекта-аналога(здания) по формуле:

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

где:

a_{ij} - величина корректировки на физическое состояние

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

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

Таблица 34 Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа⁶²

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

Наличие отопления

Таблица 88

г. Москва		Анализ	
интервенционные ставки		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,30	1,53
	отопление отсутствует	0,65	1,00

Таблица 89

г. Санкт-Петербург		Анализ	
интервенционные ставки		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,40
	отопление отсутствует	0,72	1,00

Таблица 90

города с численностью до 1 млн. чел.		Анализ	
интервенционные ставки		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,37
	отопление отсутствует	0,73	1,00

Таблица 91

агрегированные данные по России		Анализ	
интервенционные ставки		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,32
	отопление отсутствует	0,76	1,00

Рисунок 30

Площадь земельного участка, относящегося к объекту⁶³

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

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

⁶² Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

⁶³ <http://inform-ocenka.ru/wp-content/uploads/2016/03/22.pdf>; Вопросы оценки №2 2003 г.

$C_3 = \alpha \times C_{\text{зд.об.}}$

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

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

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

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

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

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

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

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

где

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

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

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

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

Материал стен

Таблица 102

цены/арендные ставки		усредненные данные по России		
		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	1,82
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,43
	металлические	0,55	0,70	1,00

Рисунок 31

Доля административно-бытовых помещений в общей площади*Матрицы коэффициентов*

Таблица 154

цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,67	0,81
	АО часть	1,50	1,00	1,22
	бытовая часть	1,23	0,82	1,00

Таблица 155

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,66	0,81
	АО часть	1,51	1,00	1,23
	бытовая часть	1,23	0,81	1,00

Рисунок 32

Доступная электрическая мощность

Чем больше доступна электрическая мощность, тем ликвиднее объект.

Наличие железнодорожной ветки

Таблица 35

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,13	1,16
Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	

	значение		
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,08	1,21

Этаж расположения

Цены/арендные ставки		Аverage	
Объект цены	часть	надземная часть	подземная часть
		1,00	1,21
0,92	1,00		

Рисунок 33

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)

Таблица 34
Сравнение коэффициентов объектов, расположенных на территории (Рязань), в градостроительных зонах различного назначения.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Среднее значение удельной цены объектов с железной веткой к удельной цене объектов без железной ветки	1,15	1,08	1,22
Среднее значение удельной арендной ставки объектов с железной веткой к удельной арендной ставке объектов без железной ветки	1,14	1,08	1,21

Таблица 34б
Сравнение коэффициентов объектов, расположенных на территории (Рязань), в градостроительных зонах различного назначения.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Среднее значение удельной цены объектов с железной веткой к удельной цене объектов без железной ветки	0,89	0,88	0,90
Среднее значение удельной арендной ставки объектов с железной веткой к удельной арендной ставке объектов без железной ветки	0,89	0,88	0,90

Рисунок 34

Наличие грузоподъемных механизмов

Таблица 36

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			

Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,89
<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,83	0,94

Доля холодильных/низкотемпературных площадей

Таблица 37

<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене объекта без холодильной камеры	1,22	1,19	1,24
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке объекта без холодильной камеры	1,23	1,2	1,25
<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене объекта без холодильной камеры	1,22	1,14	1,3
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке объекта без холодильной камеры	1,23	1,14	1,31

Рабочая высота потолка

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

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,89	0,93

Рисунок 35

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 112

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,83	0,96

Рисунок 36

Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)

Таблица 38

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
<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,8	0,92
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,8	0,92

Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)

Таблица 39

<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,07	1,09
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08
<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,04	1,11
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,04	1,11

Прочие факторы и коэффициентыСостав арендной ставки

Таблица 40

<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,18	1,21

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,12	1,26

Ценообразующие факторы по земельному участку

земельный участок с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1

Исходя из таблицы классификации земельных участков, представленной в *Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение* и приведенной ниже, Оценщик идентифицирует класс и категорию земельного участка, представленного к оценке. Из анализа наиболее эффективного назначения оцениваемого объекта можно сделать вывод о том, что наилучшим использованием рассматриваемого земельного участка будет его использование в качестве участка под индустриальную застройку.

Таблица 41: Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования⁶⁴

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям и соответствию Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэровокзалов	ВРИ 3.9, 10, 11, 13

В *Справочнике оценщика недвижимости-2018* под редакцией Лейфера Л.А. (*Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение*) авторы выделяют следующие ценообразующие факторы, которые влияют на стоимость земельного участка под индустриальную застройку, а также присваивают соответствующий вес каждому фактору.

⁶⁴ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018г., таб.5, стр. 44

Таблица 42: Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка⁶⁵

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

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

-Местоположение. Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта. Это один из основных ценообразующих факторов. Здесь принимается во внимание: район расположения объекта, близость к крупным транспортным магистралям; транспортные потоки, проходящие мимо; транспортная доступность. По наиболее высокой стоимости предлагаются объекты, расположенные на красной линии крупных дорог.

⁶⁵ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018г., таб.8, стр. 73.

В таблице ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁶⁶.

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, непосредственно в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны торговой застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокорослыми зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-8 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных предприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистралей, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI

Рисунок 37

индустриальная застройка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,18	1,27	1,32	1,35	1,25
	II	0,85	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06
	III	0,79	0,93	1,00	1,04	1,07	0,99
	IV	0,78	0,89	0,96	1,00	1,03	0,95
	V	0,74	0,87	0,94	0,97	1,00	0,93
	VI	0,80	0,94	1,01	1,05	1,08	1,00

Рисунок 38

⁶⁶ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018г.; Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации.

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

Рисунок 39

индустриальная застройка	аналог					
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,67	1,96
	II	0,81	1,00	1,13	1,35	1,59
	III	0,72	0,89	1,00	1,20	1,41
	IV	0,60	0,74	0,83	1,00	1,18
	V	0,51	0,63	0,71	0,85	1,00

Рисунок 40

- Расположение относительно автомагистралей

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,25	1,22	1,27
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,31	1,28	1,34

Рисунок 41

-Масштаб земельного участка.

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	1,26	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	0,88	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Рисунок 42

- **Передаваемые имущественные права.** Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а следовательно, и цены продажи. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену продажи.

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,88	1,00

Рисунок 43

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку, обремененный долгосрочной арендой, к удельной цене аналогичных участков, не обремененных долгосрочной арендой	1,18	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку, обремененный долгосрочной арендой, к удельной цене аналогичных участков, не обремененных долгосрочной арендой	1,18	1,18	1,24
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку, обремененный долгосрочной арендой и коммуникациями (в том числе коммуникациями), к удельной цене аналогичных участков, не обремененных долгосрочной арендой и коммуникациями (в том числе коммуникациями)	1,18	1,18	1,19

Рисунок 44

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в свободной цене аналогичных участков, на расположенных в свободной цене земельных участках под индустриальную застройку, расположенных в свободной цене аналогичных участков, на расположенных в свободной цене земельных участках	1,19	1,08	1,33
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в свободной цене аналогичных участков, на расположенных в свободной цене земельных участках	1,19	1,08	1,33
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в свободной цене аналогичных участков, на расположенных в свободной цене земельных участках	1,16	1,05	1,29

Рисунок 45
- Свободный подъезд

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

Рисунок 46
- Наличие железнодорожной ветки на земельном участке

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с жд веткой к удельной цене аналогичных участков без жд ветки	1,16	1,15	1,18

Рисунок 47

- Инженерно-геологические условия

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,27	1,24	1,30

Рисунок 48

- Асфальтирование участка

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,87	0,86	0,88

Рисунок 49

Во всех сегментах недвижимости владельцы предлагают скидки на торг. По данным ЗАО ПЦФКО размер скидки на торг при продаже земельных участков составляет⁶⁷:

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

Рисунок 50

⁶⁷ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации, таб.121, стр.253.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

Рисунок 51

11.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА⁶⁸

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

- диапазон цен на объекты недвижимости: нежилые здания, производственно-складского назначения, расположенные в Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет от 1221 до 6498 руб./кв.м., среднее значение принимает, равное 3035 руб./кв.м. (с учетом стоимости прав на земельный участок, без учета скидки на торг). Проведенный анализ показал: земельные участки переходят на праве аренды(долгосрочная аренда), так и на праве собственности, значительного расхождения цен по данному фактору не выявлено, так же участки имеют различную площадь, застроенную и прилегающую территорию, исходя из анализа цен на улучшения и земельные участки, фактор размера площади участка и уменьшение либо увеличение стоимости исходя из масштаба земельного участка не выявлено.
- диапазон арендных ставок на объекты недвижимости: нежилые здания, производственно-складского назначения, расположенные в Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет от 9 до 70 руб./кв.м. в месяц, среднее значение принимает, равное 36 руб./кв.м. в месяц.
- диапазон цен составляет: от 95 руб. / кв.м. до 558 руб. / кв.м., средневзвешенное значение - 273 руб. / кв.м. В результате проведенного исследования рынка земельных участков Нижегородской области не выявлено ни одного предложения аренды незастроенных земельных участков, что указывает, на то, что рынок аренды свободных от улучшений земельных участков не развит. По итогам анализа рынка земельных участков можно отметить тот факт, что в размещаемых объявлениях часто отсутствует информация о подключенных коммуникациях, то есть не предоставляется возможным однозначно определить какие коммуникации есть на участке, либо они отсутствуют. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что при отсутствии в объявлении информации о подключенных коммуникациях подразумевается их отсутствие. Данное допущение обусловлено тем, что наличие коммуникаций является одним из основных ценообразующих факторов, который указывается в объявлении в первую очередь с целью скорейшей продажи земельного участка.
- коммерческая привлекательность объекта оценки оценивается как низкая.

⁶⁸ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11д

12 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов) к оценке⁶⁹

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов⁷⁰

Для оценки недвижимости, Оценщик использовал следующие подходы:

Сравнительный подход

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

Метод сравнения продаж.

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

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

Доходный подход

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

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

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

Затратный подход

Согласно ФСО №1 от 20.05.2015г., №297: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономи-

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки №3 п.8и: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299)

⁷⁰ ФСО №3 от 20.05.2015г. №299 п.8и

ческим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Согласно ФСО №7 п. 24 а «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения методов оценки указана в п.13 настоящего отчета об оценке.

13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

13.1. Затратный подход

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

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

Базовая формула затратного подхода:

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

где:

$C_{он}$ – стоимость объекта недвижимости;

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

$ВЗВ$ – величина затрат на воспроизводство улучшений;

$ВЗЗ$ – величина затрат на замещение улучшений;

$И$ – износ объекта оценки.

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

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

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

Методология оценки различает два метода оценки стоимости улучшений: метод суммирования и метод капитализации затрат прошлых периодов [5]:

МЕТОД суммирования включает в себя подметоды:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод;
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Данные методы определения величины затрат на воспроизводство (замещение) также имеют подметоды, так как для определения затрат Оценщик применил метод единичных расценок и метод аналогов далее произведем описание данных методов.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки Оценщиком существующих смет на оцениваемое улучшение.

Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- 1) ресурсный;
- 2) базисно-индексный метод.

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов и массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавления стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно -индексный метод-метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам пересчета (индексам) на дату оценки.

Метод аналогов- метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличие объекта оценки от объекта -аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

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

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

Базисно- индексный метод и расчеты

Базисно -индексный метод-метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам пересчета (индексам) на дату оценки.

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

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

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

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

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

$VZZ(05.2019) = C1(1969) * So * I(1969 \rightarrow 1984) * I(1984 \rightarrow 1991) * I(1991 \rightarrow 05.2019) * 1,20 + C_{\text{застройщика}}$,
где:

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

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

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

I(1984→1991) - индекс пересчета цен 1984 года в цены 1991 года, указан в документе: Индексы цен в строительстве. Региональный информационный бюллетень № 4 (112) 4 квартал 2018 г. г. Нижний Новгород

I(1991→05.2019) - индекс пересчета цен 1991 года в цены 2019 года, указан в документе: Индексы цен в строительстве. Региональный информационный бюллетень № 4 (112) 4 квартал 2018 г. г. Нижний Новгород(пункт. 5. Прогноз индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по Нижегородской области).

1,20 – коэффициент, учитывающий НДС (НДС -20%).

C_{застройщика} - прибыль застройщика (предпринимателя).

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

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

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

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

Прибыль предпринимателя может варьироваться в значительных пределах (источником информации служат статьи и пособия опубликованные в свободном доступе в сети интернет и в печатных изданиях). Например, в одном из примеров расчета прибыли предпринимателя в пособии⁷¹, она принималась равной 30%. В примерах, помещенных в книге Е.И. Тарасевича⁷², прибыль инвестора равна 15% - 20%.

Имеется статистическая информация о прибыли предпринимателя в источнике: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2018г., стр.94-95

⁷¹ Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.

⁷² Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000.

Границы расширенного интервала значимой прибыли
предпринимателя при инвестициях в строительство
объектов

Таблица 45

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		Минимум	Максимум
1. Универсальные здания (общественно-деловые здания)	15,3%	0,3%	21,0%
2. Специализированные индустриальные здания объекты	17,3%	11,5%	24,2%
3. Объекты, предназначенные для производства продукции	18,1%	10,3%	22,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	7,3%	16,5%
5. Объекты производного характера, обслуживающие производные объекты	17,6%	11,1%	24,1%

Рисунок 52

На основании вышеизложенной информации прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов имеет значение 9,7% (минимальное значение из расширенного интервала). Для дальнейших расчетов Оценщик принимает прибыль предпринимателя в размере 9,7% или коэф.1,097.

Описание объекта аналога

Таблица 43 Описание аналогичного здания (сооружения) принятого за прототип рассматриваемого объекта недвижимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Литера	Описание подобранного объекта аналога	Источник информации
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Лит.А	ПОЖАРНЫЕ ДЕПО Характеристика зданий Фундаменты деревянные. Стены деревянные брусчатые, рубленые и каркасные. Колонны и столбы деревянные. Покрытия деревянные. Кровли рулонные и деревянные. Полы цементные, асфальтобетонные и дощатые. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией и электроосвещением. Группа капитальности IV.	Список сборников Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего назначения. Таблица 47
	Лит.А1	ПОЖАРНЫЕ ДЕПО Характеристика зданий Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Колонны и столбы кирпичные или деревянные. Перекрытия деревянные или деревянные настилы по металлическим балкам. Кровли железные, асбестоцементные, черепичные	Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего

		и рулонные. Полы цементные, бетонные, асфальтобетонные и доски. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией и электроосвещением.	назначения. Таблица 46
	Лит. А2	<p>Группа капитальности III.</p> <p>ПОЖАРНЫЕ ДЕПО</p> <p>Характеристика зданий</p> <p>Фундаменты деревянные. Стены деревянные брусчатые, рубленые и каркасные. Колонны и столбы деревянные. Покрытия деревянные. Кровли рулонные и деревянные. Полы цементные, асфальтобетонные и доски. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией и электроосвещением.</p> <p>Группа капитальности IV.</p>	<p>Список сборников Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего назначения.</p> <p>Таблица 47</p>

Таблица 44: Расчет величины затрат на замещение объекта оценки

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Литера	So, куб.м.	С1 (1969), руб. (Восстановительная стоимость 1 м ³ здания в руб.)	Поправка к стоимости, коэф. ⁷³	Поправка на группу капитальности ⁷⁴	I(1969→1984) Отраслевой Территориальный (1,18 x 1,04)	I(1984→1991)	I(1991→05.2019)	Коэффициент учета НДС	Прибыль застройщика	ВЗЗ (05.2019), руб. с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Лит.А	649	15	0,96	1	1,23	1,6	83,78	1,2	1,097	2 028 432
	Лит.А1	229	20,7	0,92	1	1,23	1,6	83,78	1,2	1,097	946 557
	Лит.А2	133	15	0,66	1	1,23	1,6	83,78	1,2	1,097	285 785

⁷³ Технический паспорт на нежилое здание, паспорт составлен по состоянию на 12.12.2006г.

⁷⁴ http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000102.htm; Общая часть к сборникам УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов.

Расчет износа имущества

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ИЗНОСА ИМУЩЕСТВА

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

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

Теория оценки недвижимости выделяет три основных метода расчета износа:

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

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

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

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

Расчет износа методом срока жизни

При расчете износа методом эффективного возраста используются понятия: физическая жизнь здания, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни. Рассмотрим периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели.

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

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

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

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки

экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

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



Рисунок 53

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

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

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

где И – износ, %;

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

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

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

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

где И – износ, %;

ФЖ – типичный срок физической жизни.

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

$$О = \text{СВ} \cdot (И : 100),$$

где И – износ, %;

СВ – стоимость воспроизводства (стоимость замещения).

3. Метод разбивки

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



Рисунок 54

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

Физический износ имущества определяется следующими методами:

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

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

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

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

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

РАСЧЕТ ИЗНОСА

Физический износ :

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

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

$$I_{физ} = \sum_{i=1}^n (I_i \times U_{Bi}) \times 100\%$$

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

нормативному документу;
 УВ_i – удельный вес *i* – того элемента в здании;
i – номер элемента.

Таблица 45: Расчет физического износа (лит.А)

Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего назначения, к таблице 47) ⁷⁵	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	4	70	2,8
Стены и перегородки	19	65	12,35
Перекрытия	12	70	8,4
Кровля	17	60	10,2
Полы	10	65	6,5
Проемы оконные	14	60	8,4
дверные			
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	9	65	5,85
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	11	80	8,8
Прочие работы	4	70	2,8
Износ	100		66

Таблица 46: Расчет физического износа (лит.А1)

Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего назначения, к таблице 46) ⁷⁶	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	5	70	3,5
Стены и перегородки	33	65	21,45
Перекрытия	8	70	5,6
Кровля	5	60	3

⁷⁵ http://upvs.kwinto.ru/interp.php?link=_000938.htm

⁷⁶ http://upvs.kwinto.ru/interp.php?link=_000937.htm

Полы	10	60	6
Проемы оконные	13	60	7,8
дверные			
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	10	60	6
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	8	80	6,4
Прочие работы	8	80	6,4
Износ	100		66

Таблица 47: Расчет физического износа (лит.А2)

Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивного элемента, % (УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов Сборник № 1. Здания и сооружения, имеющиеся во многих учреждениях и организациях. Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего назначения, к таблице 47)⁷⁷	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	4	70	2,8
Стены и перегородки	19	65	12,35
Перекрытия	12	70	8,4
Кровля	17	60	10,2
Полы	10	60	6
Проемы оконные	14	65	9,1
дверные			
Отделочные работы наружная отделка внутренняя отделка	9	60	5,4
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	11	80	8,8
Прочие работы	4	75	3
Износ	100		66

Функциональный износ:

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

Экономическое (внешнее) устаревание- это потеря стоимости, вызванная политическими, социально-экономическими, отраслевыми, региональными изменениями. Например, изменениями, вызвавшими снижение потребительского спроса или возросшей конкуренцией. Внешний износ или устаревание объектов недвижимости связан обычно с их местоположением и представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное внешними

⁷⁷ http://upvs.kwinto.ru/interp.php?link=_000938.htm

факторами, такими, как отдаленность объекта от центральных оживленных районов, отсутствие отдельных удобных подъездных путей, удаленность от остановок общественного транспорта.

Внешний (экономический) износ характеризует потерю стоимости объекта оценки в результате воздействия внешних по отношению к объекту факторов. Влияние внешней среды на стоимость недвижимости предполагает учет следующих факторов:

- экономическая ситуация в регионе, определяющая состояние рынка недвижимости в целом;
- особенности системы налогообложения недвижимости;
- особенности района расположения объекта (экологические показатели, инфраструктура и окружение, перспективы развития района);
- наличие обременений объекта и действующих законодательных ограничений в распоряжении недвижимостью;
- предполагаемый снос объекта в связи с запланированной реконструкцией района расположения объекта и другие.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Для каждого объекта недвижимости имеется свой набор факторов снижения рыночной стоимости по причине изменения внешних условий, которое может трактоваться как экономическое (внешнее) устаревание. При этом, однако, падение цен на рынке недвижимости, можно рассматривать как внешнее устаревание для всех объектов недвижимости. Эффект общего снижения рыночной стоимости на рынке недвижимости, автоматический учитываемый в рамках сравнительного и доходного подходов, должен быть также учтен при реализации затратного подхода. Другими словами, для того, чтобы оценка по затратному подходу приближалась к реальной рыночной стоимости, следует сделать соответствующую понижающую поправку, которой уместно придать смысл внешнего устаревания.

В отношении оцениваемого объекта были выявлены признаки экономического износа. Так как наблюдается продажа объектов недвижимости по цене ниже, чем стоимость строительства, ввиду снижения спроса на данную категорию недвижимости. Этот факт и формирует наличие внешнего износа.

Согласно исследованию, проведенному сотрудниками Приволжского центра финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород), Лейфером Л. А. и Гришиной М.Д.2, внешний износ, износ, обусловленный кризисом, производственно-складских объектов составляет 15-45% (Лейфер Л.А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (февраль 2010г.), <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf>).

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, заброшенность здания и неиспользования его по назначению, внешний износ для данного объекта обоснованно принимается Оценщиком на уровне максимального значения - 45%.

Общий износ:

Общий износ можно определить по формуле:

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

Таблица 48: Итоговый расчет величины износа объекта оценки

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Литера	И физический, %	И функциональный, %	И экономический, %	Износ общий, %
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Лит.А	66	отсутствует	45	81
	Лит.А1	66	отсутствует	45	81
	Лит.А2	66	отсутствует	45	81

Определение величины затрат на замещение улучшения с учетом совокупного износа

Таблица 49 Определение величины затрат на воспроизводство (замещение) улучшения с учетом совокупного износа

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Литера	ВЗВ (ВЗЗ) (05.2019), руб. с НДС	И общ, %	Величина затрат на замещение улучшения с учетом совокупного износа (05.2019) рублей с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Лит.А	2 028 432	81	378 201
	Лит.А1	946 557	81	176 225
	Лит.А2	285 785	81	53 363
ИТОГО				607 790

Расчет рыночной стоимости земельного участка**Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов)к оценке⁷⁸**

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

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

⁷⁸ Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299), п.8и

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

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

На дату оценки на открытом рынке присутствует информация о предложениях и сделках с объектами, сопоставимыми по своим характеристикам с объектом оценки.

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

Обзор методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

Анализ применимости методов

Таблица 50: Выбор и обоснование отказа от применения методов оценки прав на земельный участок

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений)	Применяется	Проведенный анализ показал, что на рынке имеется информация о ценах сделок (предложений) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. В связи с тем, что на рынке отсутствуют данные о продажах аналогичных объектов, данный метод не применим
Метод распределения	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: -наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

		-наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Оценщик не выявил информацию (информация отсутствуют) о ценах сделок с едиными объектами недвижимости на дату оценки, в следствии чего данный метод не применим
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от эксплуатации оцениваемого земельного участка. В данном отчете об оценке данный метод не применялся, так как без значительной погрешности в вычислениях не предоставляется возможным произвести расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком и определить величину соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты, в следствии чего данный метод не применим.
Метод остатка	Не применяется	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Исходя из предполагаемого использования земельного участка расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, не предоставляется возможным, т.к. это приведет к высокой погрешности в вычислениях и вызвано это тем, что применяется субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа; как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Исходя из вышесказанного метод остатка к оценке стоимости прав на земельный участок не применялся.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Данный метод не применялся, т. к. Оценщик применил метод капитализации дохода.
Вывод	Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений)	

Сравнительный подход

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

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

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

Методика оценки

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении

стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

Основные этапы применения метода сравнения продаж

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

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

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

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

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

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

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и

требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения незастроенных земельных участков:

цена за 1 га;

цена за 1 сотку;

цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения объектов капитального строительства:

цена за 1 кв. м общей площади;

цена за 1 фронтальный метр;

цена за 1 кв. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;

и т.п.

Классификация и суть корректировок

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

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

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

Расчет и внесение корректировок

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

методы, основанные на анализе парных продаж (качественный метод оценки);

экспертные методы расчета и внесения поправок (качественный метод оценки);

статистические методы (количественный метод оценки).

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

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

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

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

репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения корректировок

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

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

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

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

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

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

Процесс оценки

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов⁷⁹.

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

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

⁷⁹ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611.

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

В пункте **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект** Оценщиком были изучены предложения по продаже земельных участков, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым участком. В пункте Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект настоящего отчета об оценке производился анализ рынка фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Из подобранных аналогов в рамках сравнительного подхода рассматривались объекты №1, №2 и №3. Указанные аналоги, по мнению Оценщика, наиболее сопоставимы по своим характеристикам с объектом недвижимости, права на который оцениваются.

Выбор элементов сравнения

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

Обоснование выбора единиц сравнения

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

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

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

B_1, B_2, \dots, B_n — веса.

Внесение корректировок

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

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

Таблица 51: Описание подобранных объектов — аналогов

Параметр	Ед.изм.	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3
Категория объекта		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения	рубли		545 000	2 500 000	3 000 000
Цена предложения	рубли/м ²		174	250	200
Первая группа элементов сравнения					
Состав передаваемых прав на объект		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия предложения			Цена продажи (несостоявшийся с единственным участником)	Цена предложения	Цена предложения
Существующие обременения прав на объект			Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены
Дата предложения / продажи		14 мая 2019г.	октябрь 2018г.	май 2019г.	май 2019г.
Вторая группа элементов сравнения					
Местоположение		Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Нижегородская область, Тоншаевский район, р.п. Тоншаево, ул. Я. Горева,	Нижегородская область, городской округ Бор	Нижегородская обл, г.Павлово

			примерно в 100 метрах от дома №23г по направлению на северо-восток		
<i>Расположение объекта относительно автомагистралей</i>		В отдалении от крупной автомагистрали	В отдалении от крупной автомагистрали	В отдалении от крупной автомагистрали	В отдалении от крупной автомагистрали
<i>Наличие железнодорожной ветки на земельном участке</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Описание объекта</i>		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения пожарного депо, общая площадь 400 кв.м.	Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: производственная деятельность Кадастровый номер: 52:02:0090003:432 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Производственная деятельность	Земельный участок коммерческого использования	Земельный участок коммерческого использования
<i>Категория земельного участка</i>		земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленного назначения	Земли населенных пунктов
<i>Назначение (разрешенное использование)</i>		для размещения пожарного депо	производственная деятельность	Производственная деятельность	производственное назначение
<i>Подъездные пути, транспортная доступность</i>		дорога с твердым покрытием, транспортная доступность	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность

		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Подведенные к участку коммуникации (инфраструктура)		Электроснабжение	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	электричество на территории
Площадь земельного участка	м ²	400	3130	10000	15000
Рельеф, форма объекта		Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма
Ссылка на источник информации		Документ предоставлен Заказчиком; копия документа хранится в архиве Оценщика	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30456099&lotId=30456303&prevPageN=2	https://www.gipernn.ru/prod/azha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/borskiy-rayonid1226761	https://www.gipernn.ru/prod/azha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/gorod-pavlovpavlovskiy-rayonid2285440
Контактная информация		Перечень документов, предоставленных Заказчиком, в пункте: «Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)» настоящего отчета об оценке	Аренда и продажа земельных участков	Сергей 8-831-423-22-02	Марьяна Николаевна Кремль 8-952-774-90-48

Таблица 52: Внесение корректировок

Элемент сравнения	Ед.изм.	Объект недвижимости, права на который оцениваются	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Цена предложения	руб.		545 000	2 500 000	3 000 000
Общая площадь	м ²	400	3130	10000	15000

Единица сравнения	руб./м2*	м ²	м ²	м ²	м ²
Цена предложения за ед.площади	руб./м2*		174	250	200
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		174	250	200
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2*		174	250	200
Условия продажи			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		174	250	200
Условия предложения			Цена продажи (несостоявшийся с единственным участником)	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	коэф.		1	0,881	0,881
Скорректированная цена	руб./м2		174	220	176
Дата продажи (дата оценки)		14 мая 2019г.	октябрь 2018г.	май 2019г.	май 2019г.
Корректировка	коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		174	220	176
Местоположение		Нижегородская область, г.Се-	Нижегородская область,	Нижегородская область, го-	Нижегородская обл, г.Пав-

			Тоншаевский район, р.п. Тоншаево, ул. Я. Горева, примерно в 100 метрах от дома №23г по направлению на северо-восток	родской округ Бор	лово
Корректировка	коэф.		0,71	0,63	0,71
Скорректированная цена	руб./м2		124	139	125
Расположение объекта относительно автомагистралей		В отдалении от крупной автомагистрали	В отдалении от крупной автомагистрали	В отдалении от крупной автомагистрали	В отдалении от крупной автомагистрали
Корректировка	коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб./м2		124	139	125
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		124	139	125
Категория земельного участка		земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленного назначения	Земли населенных пунктов
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	руб. /м2		124	139	125
Назначение(разрешенное использование)		для размещения пожарного депо	производственная деятельность	Производственная деятельность	производственное назначение
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	руб. /м2		124	139	125
Подъездные пути, транспортная доступность		дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная	дорога с твердым покрытием, транспортная доступность

			удовлетворительная		удовлетворительная
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		124	139	125
Подключение инженерных коммуникаций		Электроснабжение	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	электричество на территории
Корректировка	коэф.		1,19	1,19	1
Скорректированная цена	руб./м2		147	165	125
Площадь земельного участка	м ²	400	3130	10000	15000
Корректировка	коэф.		1	1	1,11
Скорректированная цена	руб./м2		147	165	139
Физические характеристики участка (рельеф, форма)		Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма	Ровный, многоугольная форма
Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		147	165	139
Вес аналога*			0,4	0,3	0,3
Скорректированная стоимость	руб./м2		59	50	42
Скорректированная стоимость	руб./м2		150		
Площадь участка, права на который оцениваются	м2		400		
Стоимость земельного участка, рублей			60 017		

* Расчет весовых коэффициентов производился математическим способом.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле⁸⁰:

⁸⁰ Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе, Слепцов С.В.

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S₁ - сумма корректировок 1 –го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Таблица 53: Расчет весового коэффициента

Параметр	аналог 1	аналог 2	аналог 3	сумма
количество корректировок	2	3	3	8
вес аналога (K)	0,40	0,30	0,30	1

** Стоимость 1 кв.м. (C_{кв.м.}) оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$C_{\text{кв.м.}} = \sum (\text{Ц}_{\text{откор}} * \text{К}_n), \text{ где:}$$

Ц_{откор.} - скорректированная цена соответствующего аналога;

К_n — вес соответствующего аналога;

n- номер аналога.

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

$$C = C_{\text{кв.м.}} * S, \text{ где:}$$

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

C_{кв.м.} - скорректированная стоимость 1 кв.м руб/год. земельного участка, права на который оцениваются.

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

Таблица 54: Расчет рыночной стоимости

Показатель	Значение показателя	С рыночная стоимость, рублей
Ст	150	60 017
S	400	

Обоснование внесенных корректировок (первая группа элементов сравнения)

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

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

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях финансирования, Оценщик исходит из допущения, что в данном случае условия финансирования по выбранным аналогам являются типичными для данного сегмента рынка. Корректировка 0%.

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

Корректировка на условия предложения (Корректировка на торг)

Данная корректировка применяется к объектам-аналогам №2 и №3, т.к. информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Оценщик для расчетов принимает корректировку на торг в размере 11,9%⁸¹ (коэффициент 0,881).

Поправка на торг не применяется к объекту-аналогу №1, в объявлении отражена цена продажи земельного участка.

Корректировка на существующие обременения прав

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

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

Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)

Этот фактор учитывает следующую поправку: изменение цен за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж (предложений).

В настоящее время земельные участки в значительной степени потеряли свою инвестиционную привлекательность. Это объясняется рядом факторов. Земельные участки, как и любой другой объект инвестирования, обладают такими свойствами, как ликвидность, реализуемость, доходность и подверженность рискам. На сегодня земельный участок является низколиквидным активом, т.к. в сложившихся условиях рынка недвижимости любой земельный участок не может быть продан в короткое время. Также одной из причин низкой ликвидности земельных участков в условиях кризиса на рынке недвижимости является тот факт, что зачастую они приобретались без анализа наилучшего использования и наличия коммуникаций. Многие участки были приобретены со спекулятивными целями, без

⁸¹ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации, таб.121, стр.253

детальной проверки физических ограничений, и, как результат, такие участки являются непригодными для девелопмента.

Не облегчают процесс продажи земельных участков и риски, как политические, так и экономические, с которыми может столкнуться любой инвестор. В результате страдает реализуемость, как одна из характеристик инвестиции, поскольку в нынешних условиях крайне тяжело преобразовать земельный участок как актив в наличные средства.

Срок экспозиции рассматриваемого земельного участка может составлять свыше 12 месяцев⁸². Интервал времени между датой оценки (14 мая 2019г.) и датами размещения объявлений о продаже объектов-аналогов (октябрь 2018г.; май 2019г.) не превышает одного года.

Таким образом, Оценщик принял решение не применять поправку на время продажи (предложения), так как объекты-аналоги выставлены на продажу в интервале не более года от даты оценки. Корректировка для дальнейших расчетов принимается равной 1,00 (0%).

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. При анализе местоположения объекта оценки рассматривается характер окружающего типа землепользования, транспортная доступность, социальная инфраструктура. Объекты-аналоги находятся в различных типовых зонах в пределах Нижегородской области, обладают разным окружением и разной инвестиционной привлекательностью.

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

Таблица 55: Классификация типовых зон⁸³

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

Таблица 56: Отношения цен объектов недвижимости в пределах области, заданные в матричном виде (среднее значение)⁸⁴

Под индустриальную застройку						
цены		Код типовой зоны объекта аналога в пределах области				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,67	1,96
	II	0,81	1,00	1,13	1,35	1,59
	III	0,72	0,89	1,00	1,20	1,41
	IV	0,60	0,74	0,83	1,00	1,18
	V	0,51	0,63	0,71	0,85	1,00

⁸² Информация о сроках экспозиции земельных участков изложена в пункте: «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» настоящего отчета об оценке

⁸³ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018г., таб.6, стр. 49

⁸⁴ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018г., таб.16, стр. 83

Таблица 57: Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3
	Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Нижегородская область, Тоншаевский район, р.п. Тоншаево, ул. Я. Горева, примерно в 100 метрах от дома №23г по направлению на северо-восток	Нижегородская область, городской округ Бор	Нижегородская обл, г.Павлово
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах области (в соответствии с таблицей: Зонирование территорий населенных пунктов)	V	III	II	III
Корректировка в зависимости от типовой зоны, коэф.		0,71	0,63	0,71

Объект недвижимости, права на который оцениваются, расположен по адресу: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, относится к V типовой зоне; объект-аналог №1 расположен в Тоншаевский район, р.п. Тоншаево⁸⁵, относится к III типовой зоне; объект-аналог №2 расположен в городском округе гор Бор, относится к II типовой зоне; объект-аналог №3 расположен в г.Павлово⁸⁶, относится к III типовой зоне (обоснование применения корректировки отражено ниже).

⁸⁵ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%BD%D1%88%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D0%BE>

⁸⁶ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D0%BB%D0%B5%D0%B1%D0%B0%D0%BA%D0%B8>



Рисунок 55

Местоположение объекта-аналога №2 на карте Нижегородской области⁸⁷

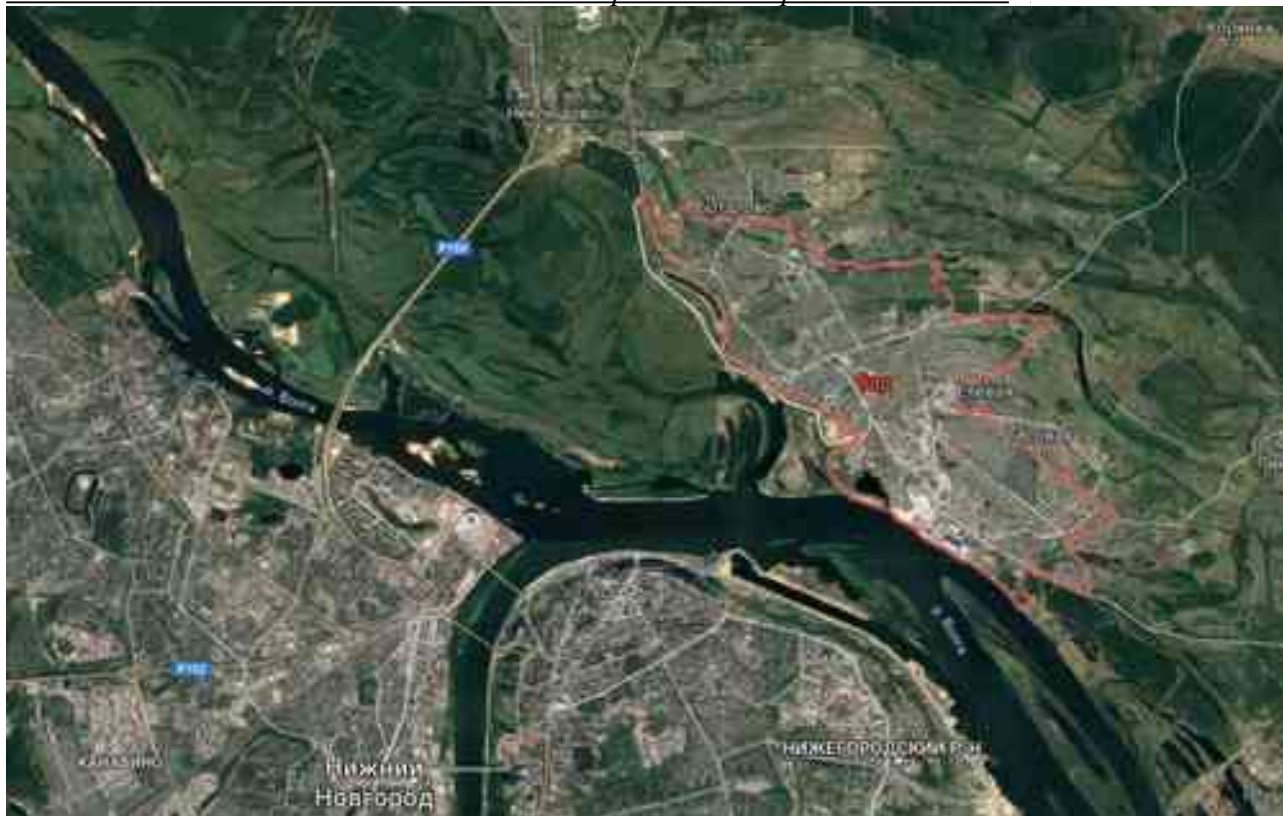


Рисунок 56



Рисунок 57

⁸⁷ <https://www.google.com/maps/place/%D0%91%D0%BE%D1%80,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./@56.346385,43.9591426,21040m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4151d39172bada65:0x8a91108010e3a36d!8m2!3d56.3588296!4d44.0766797>

Расположение объекта относительно автомагистралей

Таблица 58: Расчет корректировки на расположение относительно автомагистралей

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект -аналог №1	Объект -аналог №2	Объект -аналог №3
	Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Нижегородская область, Тоншаевский район, р.п. Тоншаево, ул. Я. Горева, примерно в 100 метрах от дома №23г по направлению на северо-восток	Нижегородская область, городской округ Бор	Нижегородская обл, г.Павлово
Расположение объекта относительно автомагистралей	В отдалении от крупной автомагистрали	В отдалении от крупной автомагистрали	В отдалении от крупной автомагистрали	В отдалении от крупной автомагистрали
Корректировка на расположение относительно автомагистралей, коэф. ⁸⁸		1	1	1

Объект-оценки расположен в отдалении от основной автомагистрали, проходящей через п.Керженец.

Объект-аналог №1 имеет кадастровый номер и точный адрес объекта недвижимости.

Местоположение объекта-аналога №1 на кадастровой карте⁸⁹

⁸⁸ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018г., таб.86, стр. 219

⁸⁹ <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=5231631.46274206&y=7913612.563650286&z=18&text=52%3A02%3A0090003%3A432&type=1&app=search&opened=1>

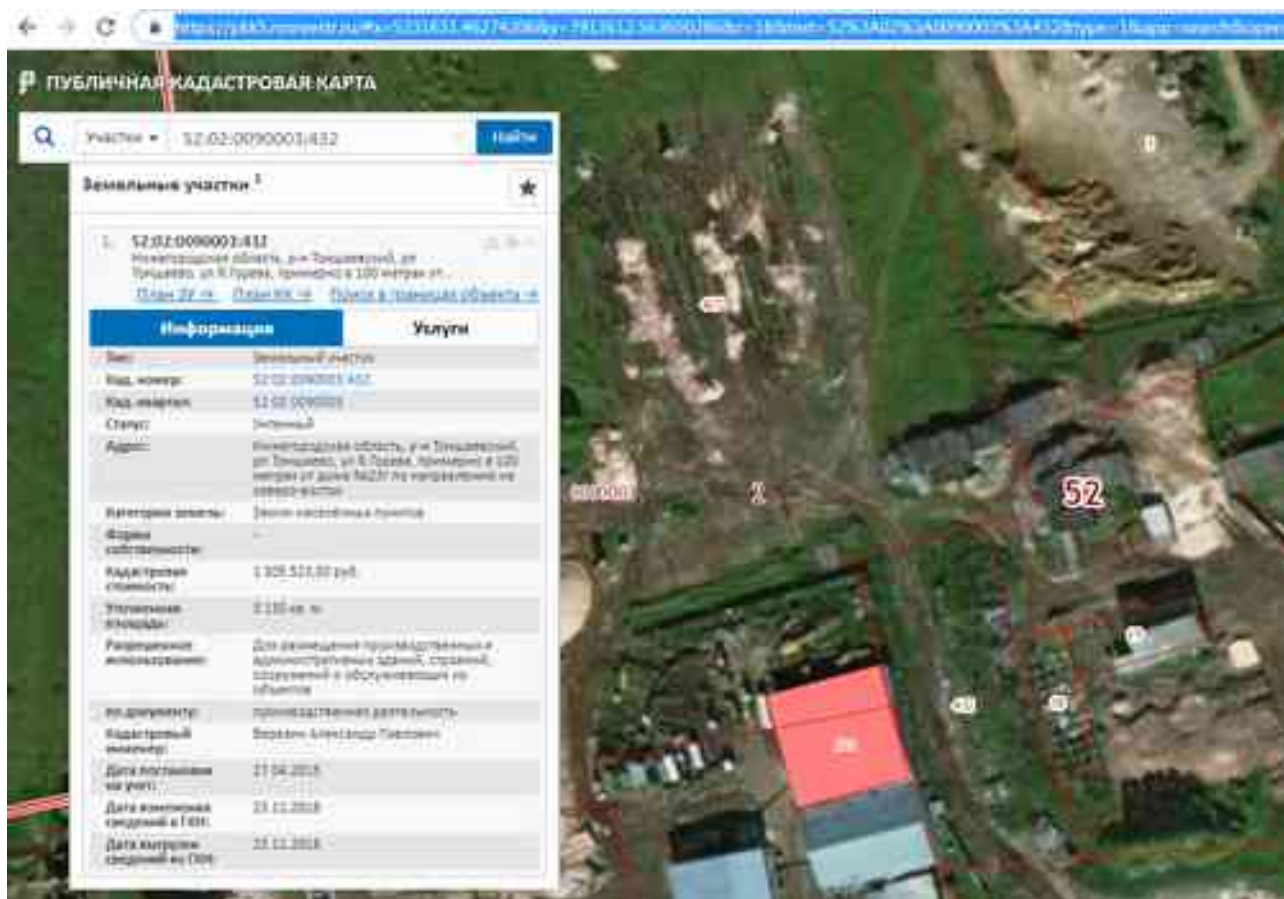


Рисунок 58

Объект-аналог №1 находится в удалении от крупной автомагистрали.

В тексте объявлений по объекту-аналогу №2 и №3 отсутствует информация о расположении участков относительно крупной автомагистрали города, Оценщик считает что земельные участки расположены в отдалении от крупных автомагистралей.

Корректировка на красную линию не применяется так как этот параметр не является ценообразующим параметром для земельных участков под индустриальную застройку.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке

В объявлениях о продаже объектов-аналогов №1, №2 и №3 отсутствует информация о наличии на участках железнодорожной ветки. Оценщик допускает, что на данных участках ж/д ветка отсутствует, так как в случае ее наличия, продавцы упомянули бы об этом, как об одной из значимых характеристик продаваемого участка.

Корректировка на назначение (разрешенное использование)

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

Оцениваемый земельный участок предназначен под коммерческое использование (сегмент рынка индустриальная застройка). Подобранные объекты-аналоги были проанализированы на различия с объектом оценки в возможном использовании, после чего был сделан вывод о схожем виде разрешенного использования с оцениваемыми объектами. Все объекты-аналоги

на момент проведения исследования были заявлены как земельные участки коммерческого назначения, под строительство объектов промышленного назначения. Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенного пункта. Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому принята иная классификация (Справочник Оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018г.), в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель. Поэтому, исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу⁹⁰.

Таблица 59

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенности земель, указанные (ЗУМ) (в соответствии с видами разрешенных)	Номер ЗУМ
1	Земельные участки под инфраструктурную инфраструктуру	Земли населенных пунктов (ЗНП)	Земельный участок для размещения гаражей и машиностоянок; Земельный участок для размещения: промышленных и производственных и сооружений (зданий), строений, сооружений, промышленных объектов, коммунального назначения, культурно-спортивных, рекреационно-ландшафтных, объектов спортивной, оздоровительной, лечебно-оздоровительной, индустриальной, объектов и сооружений; Земельные участки для размещения: инженерных, инженерно-технических, инженерно-строительных, объектов и сооружений; Земельный участок для размещения объектов, включая: вспомогательный складской, сортировочный, производственный, складской	ЗНП: 05/07/11, 12

Земли промышленности, согласно классификации, приведенной в справочнике «Справочник Оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018г.» и земельные участки с категорией земли: земли населенных пунктов относятся к одному и тому же сегменту рынка. В связи с этим, корректировка не применялась.

Корректировка на подъездные пути, транспортная доступность

Объекты-аналоги имеют дорогу с твердым покрытием, транспортная доступность удовлетворительная. Исходя из вышесказанного, Оценщик не применяет корректировку.

Подключение инженерных коммуникаций

Коммуникации, подведенные на рассматриваемый участок: Электроснабжение.

⁹⁰ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А.. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018г., таб.5, стр.44

В объявлениях о продаже объектов-аналогов №1 и №2 отсутствует информация о подведенных коммуникациях. Таким образом, Оценщик допускает, что данные аналоги не обеспечены коммуникациями.

Корректировка на наличие коммуникаций⁹¹

Корректировка на наличие коммуникаций	Среднее значение
отсутствие коммуникаций (водопровод, канализация, отопление, газоснабжение, электроснабжение, телефония, интернет)	1,19
отсутствие коммуникаций (водопровод, канализация, отопление, газоснабжение, электроснабжение, телефония, интернет) с учетом наличия коммуникаций (водопровод, канализация, отопление, газоснабжение, электроснабжение, телефония, интернет)	1,19
отсутствие коммуникаций (водопровод, канализация, отопление, газоснабжение, электроснабжение, телефония, интернет) с учетом наличия коммуникаций (водопровод, канализация, отопление, газоснабжение, электроснабжение, телефония, интернет) с учетом наличия коммуникаций (водопровод, канализация, отопление, газоснабжение, электроснабжение, телефония, интернет)	1,19

Рисунок 59

Корректировка применяется к объектам-аналогам №1, №2 и составляет коэф.1,19.

Корректировка на масштаб (площадь)

Корректировка на размер общей площади вносится в том случае, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость зависит от площади самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших размеров ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь⁹².

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		аналог					
Площадь, га		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10	
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,25	1,48	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	

Рисунок 60

Таблица 60: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются, га	Площадь объекта-аналога №1, га	Площадь объекта-аналога №2, га	Площадь объекта-аналога №3, га
Площадь объекта	0,040	0,313	1,000	1,500
Корректировка на масштаб		1	1	1,11

⁹¹ Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018г., таб.59, стр.163

⁹² Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации, таб. 32, стр.101

Физические характеристики участка (рельеф, форма)

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

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

Таблица 61: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С (сравнительный подход), руб.
земельный участок с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	60 017

Стоимость оцениваемых прав на недвижимость, полученная затратным подходом

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

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

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

Таблица 62: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках затратного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С улучшения (руб)	С справ зу (руб)	С (затратный подход), (руб) с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	607 790	60 017	667 806

13.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**Методика оценки**

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

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

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

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

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

Основные этапы применения метода сравнения продаж

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

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

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

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

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

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

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

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения незастроенных земельных участков:

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

Единицы сравнения объектов капитального строительства:

- цена за 1 кв. м общей площади;

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

Классификация и суть корректировок

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

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

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

Расчет и внесение корректировок

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок

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

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

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

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

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

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

Процесс оценки

1 этап

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов⁹³.

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

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

Из выборке проведенной в анализе рынка в качестве объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного к оценке, в рамках

⁹³ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

сравнительного подхода использовались объекты-аналоги №1, №2, №3, №4 (см. пункт: *Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен*), подобранные объекты-аналоги Оценщик считает наиболее сопоставимыми по своим характеристикам с рассматриваемым объектом недвижимости.

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

2 этап

Выбор элементов сравнения

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

3 этап

Обоснование выбора единиц сравнения

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

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

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

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

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

B_1, B_2, \dots, B_n — веса.

Внесение корректировок

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

Таблица 63: Описание подобранных объектов — аналогов для объекта оценки

параметр	объект -аналог №1	объект -аналог №2	объект -аналог №3	объект -аналог №4
<i>местоположение объекта-аналога</i>	Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район, рабочий посёлок Дальнее Константиново, Совхозная улица, 2	Нижегородская область, город Арзамас, улица Короленко, 2В	Нижегородская область, г.Дзержинск	Нижегородская область, г.Дзержинск
Цена предложения (рубли)	3 000 000	2 700 000	2 800 000	3 500 000
<i>размер (площадь) объекта аналога, м2</i>	1393,5	1400	735	1345
<i>условия финансирования</i>	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>условия продажи</i>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>текущее назначение</i>	производственное складское автобизнес	производственное складское	склад	торговое производственное общепит другое
<i>состояние объекта (нежилого здания)</i>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>состояние объекта (вид внутренней отделки/ состояние отделки)</i>	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта

<i>описание объекта аналога</i>	Отдельно-стоящее производственное здание 1393 кв.м расположенное на земельном участке 4536 кв. м. Земля и здание в собственности. Собственник физ. лицо. Категория земель: земли населенных пунктов.	Отдельно стоящее кирпичное здание, предназначенное для хранения зерна, размерами: 20 м в ширину, 73 м в длину.	Здание в рабочем состоянии, в настоящее время используется под склад. Здание кирпичное, одноэтажное, высота потолков в основных помещениях 4,2-4,6 м. Здание расположено на земельном участке площадью 0,27 га (2700 кв. м). Здание и земельный участок – в собственности	Здание, 2-х этажное, отдельно стоящее, нежилое, земельный участок - 2732 кв. м (прямоуг. формы), разрешенное использование: земли промышленности.
<i>Информация по земельному участку</i>	Земельный участок в собственности	Земельный участок в собственности	Земельный участок в собственности	Земельный участок в собственности
<i>подведенные коммуникации</i>	Электроснабжение (отопление частично имеется от электричества)	Электроснабжение	Коммуникации: - электричество 80 кВт, возможно увеличение; - здание подключено к сетям водоснабжения и канализации; - газ – есть на общей территории предприятия/отопление	Коммуникации в нерабочем состоянии / отключены ⁹⁴
<i>состояние рынка(цена/оферта)</i>	оферта	оферта	оферта	оферта
<i>условия рынка (дата оферты /дата продажи)</i>	май 2019г.	май 2019г.	май 2019г.	май 2019г.

⁹⁴ Информация предоставлена продавцом объекта недвижимости, контактная информация отражена в тексте объявления.

источник информации	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/rabochiy-poselok-dalnee-konstantinovo-dalnekonstantinovskiy-rayon-id2527714	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-arzamas-id1726338	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-gorodskoy-okrug-dzerzhinsk-id2406607	https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-gorodskoy-okrug-dzerzhinsk-id1325098
контактная информация	Сурикова Людмила 8-920-034-65-56	Петр Иванович ФПК Консул 8-908-239-73-55	Игорь Сергеевич 8-952-455-25-52	Анна Вояж и К 8-930-712-85-81
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен

Таблица 64: Внесение корректировок для объекта оценки: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1

корректировки	объект -аналог №1	объект -аналог №2	объект -аналог №3	объект -аналог №4
Величина оферты (рубли)	3 000 000	2 700 000	2 800 000	3 500 000
Величина оферты (рубли/м2)	2 153	1 929	3 810	2 602
Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг), коэф.	0,885	0,885	0,885	0,885
Откорректированная величина (рубли/м2)	1905,27	1706,79	3371,43	2302,97
Корректировка на условия финансирования, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	1905,27	1706,79	3371,43	2302,97
Корректировка на условия продажи, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	1905,27	1706,79	3371,43	2302,97
Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение), коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	1905,27	1706,79	3371,43	2302,97
Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи), коэф.	1	1	1	1

Откорректированная величина (рубли/м2)	1905,27	1706,79	3371,43	2302,97
Корректировка на местоположение, коэф.	0,81	0,67	0,6	0,6
Откорректированная величина (рубли/м2)	1543,27	1143,55	2022,86	1381,78
Корректировка на состояние здания, коэф.	0,85	0,85	0,85	0,85
Откорректированная величина (рубли/м2)	1307,92	969,16	1714,37	1171,06
Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки, коэф.	1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная величина (рубли/м2)	1307,92	969,16	1714,37	1171,06
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	1307,92	969,16	1714,37	1171,06
Корректировка на масштаб (площадь), коэф.	1,27	1,27	1,08	1,27
Откорректированная величина (рубли/м2)	1661,06	1230,83	1851,52	1487,25
Корректировка на функциональное назначение помещения/здания, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	1661,06	1230,83	1851,52	1487,25
Корректировка на НДС, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	1661,06	1230,83	1851,52	1487,25
Вес аналога	0,25	0,25	0,25	0,25
Вклад аналога (рубли/м2)	415,27	307,71	462,88	371,81
Откорректированная величина (рубли/м2)	1557,67			
Площадь оцениваемого объекта (м2)	302,2			
Величина рыночной стоимости объекта, полученная методом рыночного сравнения (рубли)**	470 726			

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

Расчет весовых коэффициентов производился математическим способом.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой

коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле⁹⁵:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Таблица 65: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог №1	объект -аналог №2	объект -аналог №3	объект -аналог №4	сумма
количество корректировок	4	4	4	4	16
вес аналога (K)	0,25	0,25	0,25	0,25	1

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

$$C = C_{\text{кв.м.}} * S, \text{ где:}$$

C - величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.

$C_{\text{кв.м.}}$ - величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки.

S - площадь объекта оценки, кв.м.

⁹⁵ Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

Таблица 66

<i>Показатель</i>	<i>Значение показателя</i>	<i>$C = C_{т.кв.м.} * S$, руб.</i>
Ст	1557,67	470 726
S	302,2	

Обоснование внесенных корректировок

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

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Оценщик для расчетов принимает корректировку на торг в размере 11,5% или «0,885»⁹⁶.

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

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях финансирования, Оценщик исходит из допущения, что в данном случае условия финансирования по выбранным аналогам являются типичными для данного сегмента рынка. Корректировка не применялась, коэф. 1.

Корректировка на условия продажи

Поправки на условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца, условия продажи существенно влияют на цены сделки. В цены аналогов корректировка по данному фактору не вводилась, поскольку не выявлено наличие нерыночных отношений между продавцом и покупателем коэф. 1.

Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)

Корректировка не применяется, т.к. аналоги переходят на праве собственности коэф. 1.

Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)

Величина корректировки на дату продажи была принята равной 1 по всем объектам, т.к. за период времени между датой оферты (датой сделки) и датой проведения оценки не было серьезных изменений конъюнктуры рынка рассматриваемых объектов. Объекты аналоги выставлены на продажу в мае 2019г.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение применяется в связи с тем, что аналоги находятся в разных районах Нижегородской области.

Корректировка приводится в таблице далее.

Таблица 67: Зонирование территорий населенных пунктов⁹⁷

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

⁹⁶ Источник информации: Значения скидок на торг на активном рынке, Таб. 163, стр.271. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018г.

⁹⁷ Источник информации: Классификация типовых территориальных зон, Таб. 6, стр.58. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 68: Отношения цен объектов недвижимости в пределах области, заданные в матричном виде ⁹⁸

Цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,36	1,63	2,01
	II	0,83	1,00	1,12	1,35	1,67
	III	0,74	0,89	1,00	1,20	1,48
	IV	0,61	0,74	0,83	1,00	1,23
	V	0,50	0,60	0,67	0,81	1,00

Таблица 69: Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район, рабочий посёлок Дальнее Константиново, Совхозная улица, 2	Нижегородская область, город Арзамас, улица Короленко, 2В	Нижегородская область, г.Дзержинск	Нижегородская область, г.Дзержинск
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах области (в соответствии с таблицей: Зонирование территорий населенных пунктов)	V	IV	III	II	II
Корректировка в зависимости от типовой зоны, коэф.		0,81	0,67	0,6	0,6

Объект-аналог №1 расположен в Дальнеконстантиновском районе, рабочий посёлок Дальнее Константиново и относится к IV типовой зоне; объект-аналог №2 расположен в г.Арзамас и относится к III типовой зоне; объекты-аналоги №3 и №4 расположены в г.Дзержинск Нижегородской области и относятся к II типовой зоне.

⁹⁸ Источник информации: Отношение цен объектов недвижимости по районам области по отношению к областному центру. Таб. 11, стр.84. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018г.

Описание Дальнеконстантиновского района Нижегородской области⁹⁹



Рисунок 61

г.Арзамас¹⁰⁰



Рисунок 62

г.Дзержинск на карте Нижегородской области¹⁰¹

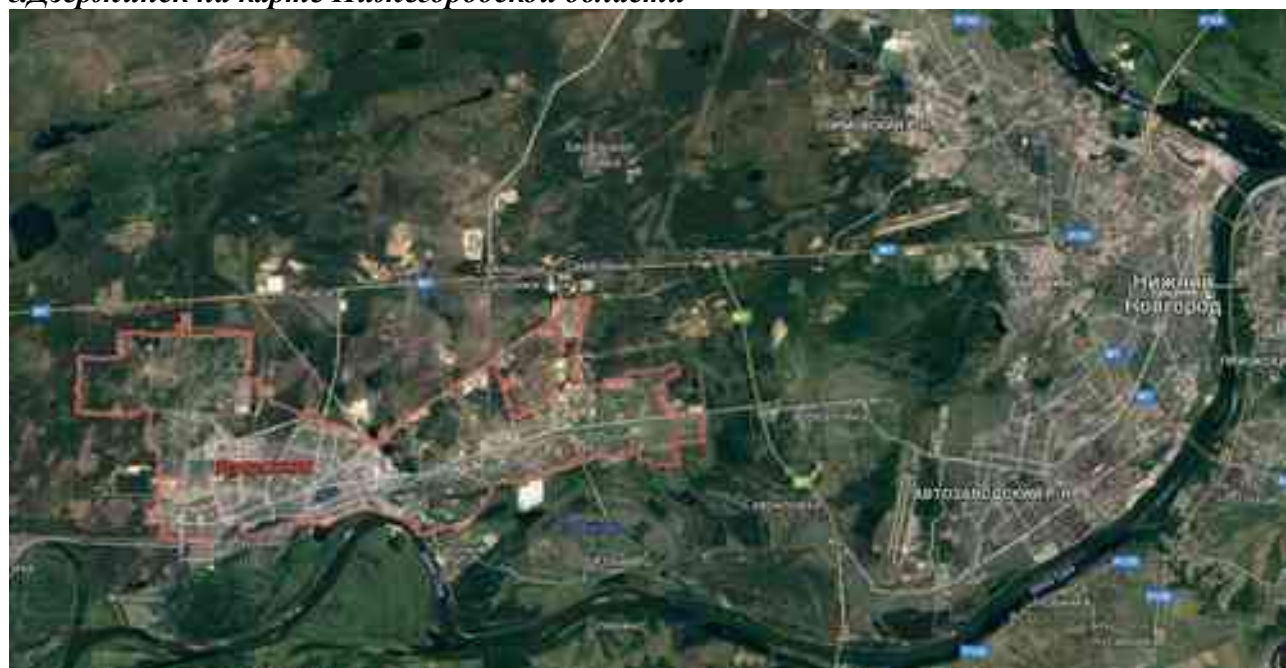


Рисунок 63

⁹⁹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD>

¹⁰⁰ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D0%B7%D0%B0%D0%BC%D0%B0%D1%81>

¹⁰¹ <https://www.google.com/maps/place/%D0%94%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB/@56.2583531,43.4346994,19911m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x414e253e21d575eb:0x5ac6631245419a8!8m2!3d56.2440992!4d43.4351805>

Корректировка на состояние объекта (физическое состояние здания)

Состояние, в котором находится объект, оказывает непосредственное влияние на его стоимость. Физический износ объекта оценки, согласно расчетам в разделе 9.2.4 Сведения о физических свойствах объекта оценки, составляет:

Таблица 70 Физический износ (лит.А, А1, А2 округленно)

Физический износ, %
66

При характеристике физического состояния объектов-аналогов №1,2,3,4, Оценщик руководствовался информацией, приведенной в объявлениях о продаже зданий.

Как правило, если здание находится в отличном или в неудовлетворительном состоянии, то в объявлениях о продаже обязательно указали бы информацию о физическом состоянии объекта, так как в объявлении принято указывать самые важные характеристики объекта (в том числе: потребуется ли делать дополнительный ремонт), то в случае, если продавец не отражает информацию о необходимости дополнительных затрат на ремонт, Оценщик принимает допущение, что необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует, объекты-аналоги №1, №2, №3, №4 находятся в исправном состоянии, физическое состояние зданий является типичным для данного сегмента рынка. Оценщик делает допущение что состояние объектов-аналогов удовлетворительное.

Для того, чтобы учесть различие в состоянии объектов-аналогов и объекта оценки Оценщик использовал следующую таблицу:

Таблица 71: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа¹⁰²

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

Корректировка на физическое состояние рассчитывается по следующей формуле :

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

где:

a_{ij} - величина корректировки на физическое состояние

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

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

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

¹⁰² Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

60%.

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

Параметр	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние объекта	неудовлетворительное (требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Физический износ объекта, %	66	60	60	60	60
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние здания), коэф.		0,85	0,85	0,85	0,85

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка на состояние внутренних помещений не применяется, так как объект оценки не находится в хорошем состоянии, состояние внутренних помещений требует ремонта, как и у объектов - аналогов, так же Оценщиком не выявлена зависимость между стоимостью объекта - аналога и состоянием отделки внутренних помещений для данного сегмента рынка.

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Таблица 73

Параметр	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
подведенные коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение (отопление частично имеется от электричества)	Электроснабжение	Коммуникации : - электричество 80 кВт, возможно увеличение; - здание подключено к сетям водоснабжения и канализации; - газ – есть на общей территории предприятия/отопление	Коммуникации в нерабочем состоянии / отключены ¹⁰³
Корректировка, коэф.		1	1	1	1

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

¹⁰³ Информация предоставлена продавцом объекта недвижимости, контактная информация отражена в тексте объявления.

Таблица 74: Корректировка на площадь (фактор масштаба)¹⁰⁴

Площадь, кв.м		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,58	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,16	1,32	1,38
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Таблица 75: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв.м	Площадь объекта-аналога №1, кв.м	Площадь объекта-аналога №2, кв.м.	Площадь объекта-аналога №3, кв.м	Площадь объекта-аналога №4, кв.м
Площадь объекта, кв.м.	302,2	1393,5	1400	735	1345
Корректировка на масштаб, коэф.		1,27	1,27	1,08	1,27

Корректировка на функциональное назначение помещения/здания

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

Корректировка на НДС

Корректировка не применяется.

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

Таблица 76: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С(сравнительный подход), руб. с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	470 726

¹⁰⁴ Источник информации: Корректировка на масштаб. Таб. 78, стр.176. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018г.

13.3 Доходный подход

Методика оценки

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

n – прогнозный период времени.

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

$$PV = D1 / R$$

где:

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

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

R – коэффициент, который характеризует соотношение между рыночной стоимостью объекта недвижимости и ожидаемым в первый прогнозный год чистым доходом, который рассчитывает получить собственник недвижимости от сдачи ее в аренду по рыночным ценам. Этот коэффициент называют коэффициентом капитализации, а метод, основанный на расчете

рыночной стоимости по формуле – методом прямой капитализации. Для практической реализации такого метода необходимо предварительно определить коэффициент капитализации.

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

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

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

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

В данном отчете применен метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации.

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

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

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

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

Данный метод может использоваться для оценки объектов недвижимости, которые генерируют или могут генерировать потоки доходов с любым законом изменения, а также

предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года прогноза.

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

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

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

Процесс оценки

Метод прямой капитализации выражается следующей формулой (компактное выражение):

$$PV=DI / R$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта недвижимости;

DI - чистый операционный доход (ЧОД);

R - общая ставка капитализации.

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

Для определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации необходимо:

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

Расчет чистого операционного дохода

Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

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

Расчет потенциального валового дохода

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

Определение арендной ставки проводилось на основе сбора и анализа информации по стоимостным показателям арендных ставок сопоставимых объектов в Нижегородской области.

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

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

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

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

Аст - средняя ставка аренды Объекта оценки;

S - площадь Объекта оценки.

Расчет арендной ставки производился сравнительным подходом, методом сравнения продаж

Методика применения метода сравнения продаж, а также основные этапы применения метода сравнения продаж приведены в пункте «Сравнительный подход».

Подбор объектов аналогов

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов¹⁰⁵.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки был произведен анализ предложений по аренде подобных объектов недвижимости из открытых источников. Для проведения оценки стоимости объекта оценки был осуществлен отбор объектов-аналогов. Оценщиком было отобрано 4 объекта-аналога: №№1, 2, 3 и 4 (см. пункт «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен»).

Оценщик допускает, что на величину арендной ставки не оказывает влияние передаваемые права и площадь земельного участка (в рамках типичной для рассматриваемого рынка плотности застройки), на котором расположен объект недвижимости сдаваемый в аренду, корректировки по данным факторам к арендной ставке не применяются.

Обоснование выбора единиц сравнения

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

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

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

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

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

B_1, B_2, \dots, B_n — веса.

Внесение корректировок

¹⁰⁵ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г. №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

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

Таблица 77: Описание подобранных объектов-аналогов для объекта оценки

<i>параметр</i>	<i>объект -аналог №1</i>	<i>объект -аналог №2</i>	<i>объект -аналог №3</i>	<i>объект -аналог №4</i>
<i>местоположение объекта аналога</i>	Нижегородская область, Воскресенский район, п.Калиниха, ул.Железнодорожная, д.1А/6	Нижегородская обл., городской округ г.Выкса, р.п.Виля, ул.Лесная, здание 8, литера АА1	Нижегородская обл, Сокольский р-н, 300 м на северо-восток от д.Боталово	Нижегородская обл, Сокольский р-н, по направлению на северо-восток от д.Боталово на расстоянии 330 метров
<i>размер (площадь) объекта аналога, м2</i>	67,5	619,7	417,4	246,5
<i>размер арендной платы, (руб*месяц)</i>	2843	23000	10940,05	7069,62
<i>размер арендной платы, (руб/м²*месяц)</i>	42,12	37,11	26,21	28,68
<i>условия финансирования</i>	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>условия продажи</i>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)</i>	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
<i>текущее назначение</i>	для стоянки автотранспорта	для размещения производства	нежилое, для сельскохозяйственного использования	нежилое, для сельскохозяйственного использования
<i>состояние объекта здания</i>	информация не отражена	информация не отражена	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>состояние объекта (вид внутренней отделки/ состояние отделки)</i>	информация не отражена	удовлетворительное	информация не отражена	информация не отражена
<i>описание объекта недвижимости</i>	нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 67,5 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская область,	нежилое одноэтажное здание 619,7 кв.м Технические характеристики: одноэтажное кирпичного здание 1984 года постройки,	здание семенного цеха общей площадью 417,4 кв.м., одноэтажное, инв.№6208. 1982 года постройки. Фундамент — кирпичные столбы, стены — арболитовые, кирпичные, кровля –	здание напольного склада общей площадью 246,5 кв.м., одноэтажное, 1988 года постройки. Фундамент — железобетонные плиты, стены —

	Воскресенский район, п.Калиниха, ул.Железнодорожная, д.1А/6	относящиеся к объектам казны Нижегородской области; помещение в удовлетворительном состоянии.	шифер, полы - бетонные. Техническое состояние здания удовлетворительное.	бетонные блоки, кровля – железо, полы - асфальтовые. Техническое состояние здания удовлетворительное.
подведенные коммуникации	информация не отражена	информация не отражена	информация не отражена	информация не отражена
состояние рынка(цена/оферта)	оферта	оферта	цена	оферта
условия рынка (дата оферты /дата продажи)	июнь 2018г.	август 2018г.	сентябрь 2018г.	сентябрь 2018г.
источник информации	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=28051774&lotId=28051806&prevPageN=1	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=29551961&lotId=29552008&prevPageN=1	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30209778&lotId=30209947&prevPageN=1	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30209778&lotId=30210060&prevPageN=1
контактная информация	Отражена в аукционной документации	Отражена в аукционной документации	Отражена в аукционной документации	Отражена в аукционной документации
коммунальные платежи	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату
НДС	Не включен	Включен	Включен	Включен

Таблица 78: Внесение корректировок для объекта оценки

корректировки	объект -аналог №1	объект -аналог №2	объект -аналог №3	объект -аналог №4
Величина оферты (руб/м2*месяц)	42,12	37,11	26,21	28,68
Корректировка на условия финансирования, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	42,12	37,11	26,21	28,68
Корректировка на условия продажи, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	42,12	37,11	26,21	28,68
Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение), коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	42,12	37,11	26,21	28,68
Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи), коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	42,12	37,11	26,21	28,68
Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг), коэф.	1	1,000	1,000	1,000
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	42,12	37,11	26,21	28,68

Корректировка на местоположение, коэф.	1	0,67	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	42,12	24,87	26,21	28,68
Корректировка на состояние здания, коэф.	0,85	0,85	0,85	0,85
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	35,7	21,07	22,21	24,31
Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	35,7	21,07	22,21	24,31
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	35,7	21,07	22,21	24,31
Корректировка на масштаб, коэф.	0,89	1,08	1	0,89
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	31,77	22,76	22,21	21,63
Корректировка на функциональное назначение помещения, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	31,77	22,76	22,21	21,63
Корректировка на коммунальные платежи, коэф.	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	31,77	22,76	22,21	21,63
Корректировка на НДС, коэф.	1,2	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	38,12	22,76	22,21	21,63
Вес аналога	0,19	0,19	0,38	0,25
Вклад аналога (руб/м2*месяц)	7,15	4,27	8,33	5,41
Откорректированная величина (руб/м2*месяц) с НДС*	25,15			
Рыночная арендная ставка объекта недвижимости, права на который оцениваются (руб/м2*месяц) с НДС	25			

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

Расчет весовых коэффициентов производился математическим способом.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле¹⁰⁶:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

¹⁰⁶ Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

Таблица 79: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	сумма
количество корректировок	3	3	1	2	9
вес аналога (K)	0,19	0,19	0,38	0,25	1

Обоснование внесенных корректировок

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

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)

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

Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)

Величина корректировки на дату продажи была принята равной 1 по всем объектам, т.к. за период времени между датой оферты (датой сделки) и датой проведения оценки не было серьезных изменений конъюнктуры рынка рассматриваемых объектов. Подобные объекты-недвижимости являются низколиквидными и долго реализуемыми объектами, корректировка не применялась.

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

Поправка на торг не применяется, поскольку начальной ценой предмета аукциона по продаже объекта является рыночная стоимость такого объекта, определенная в соответствии с [Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](#).

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение применяется в связи с тем, что аналоги находятся в разных районах Нижегородской области.

Корректировка приводится в таблице далее.

Таблица 80: Зонирование территорий населенных пунктов¹⁰⁷

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

¹⁰⁷ Источник информации: Классификация типовых территориальных зон, Таб. 6, стр.58. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 81: Отношения цен объектов недвижимости в пределах области, заданные в матричном виде ¹⁰⁸

Арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,35	1,63	2,02
	II	0,83	1	1,12	1,35	1,67
	III	0,74	0,89	1	1,21	1,49
	IV	0,61	0,74	0,83	1	1,24
	V	0,49	0,60	0,67	0,81	1

Таблица 82: Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	Нижегородская область, Воскресенский район, п.Калиниха, ул.Железнодорожная, д.1А/6	Нижегородская обл., городской округ г.Выкса, р.п.Виля, ул.Лесная, здание 8, литера АА1	Нижегородская обл, Сокольский р-н, 300 м на северо-восток от д.Боталово	Нижегородская обл, Сокольский р-н, по направлению на северо-восток от д.Боталово на расстоянии 330 метров
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах области (в соответствии с таблицей: Зонирование территорий населенных пунктов)	V	V	III	V	V
Корректировка в зависимости от типовой зоны		1	0,67	1	1

Объекты-аналоги №1, №3, №4 расположены в прочих населенных пунктах, по мнению Оценщика относятся к V типовой зоне; объект-аналог №2 расположен в городском округе г.Выкса, р.п.Виля, в поселке имеется промышленность, по мнению Оценщика объект-аналог относится к III типовой зоне.

¹⁰⁸ Источник информации: Отношение цен объектов недвижимости по районам области по отношению к областному центру. Таб. 12, стр.84. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018г.

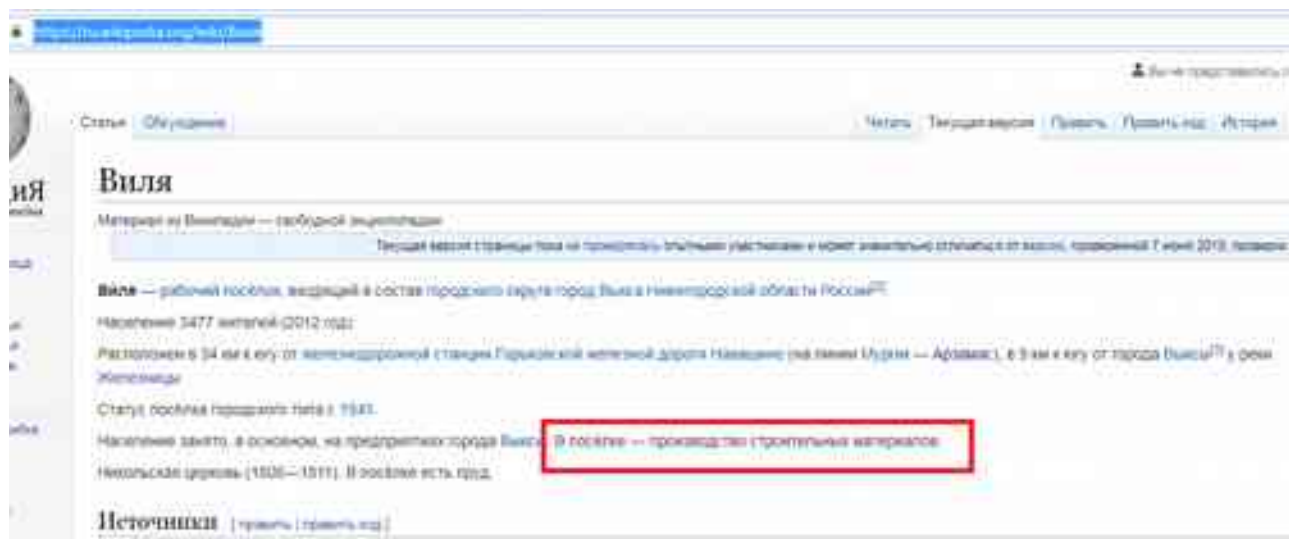


Рисунок 64

Корректировка на состояние объекта (физическое состояние здания)

Состояние, в котором находится объект, оказывает непосредственное влияние на его стоимость. Как правило, если здание находится в отличном или в неудовлетворительном состоянии, то в объявлениях о продаже обязательно указали бы информацию о физическом состоянии объекта, так как в объявлении принято указывать самые важные характеристики объекта (в том числе: потребуется ли делать дополнительный ремонт), то в случае, если продавец не отражает информацию о необходимости дополнительных затрат на ремонт, Оценщик принимает допущение, что необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует. Информация по состоянию зданий объектов-аналогов №1 и №2 отсутствует, Оценщик допускает, что состояние зданий удовлетворительное.

Для того, чтобы учесть различие в состоянии объектов-аналогов и объекта оценки Оценщик использовал следующую таблицу:

Таблица 83: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа¹⁰⁹

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

Корректировка на физическое состояние рассчитывается по следующей формуле :

¹⁰⁹ Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

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

где:

a_{ij} - величина корректировки на физическое состояние

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

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

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

Таблица 84: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние здания)

Параметр	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние объекта	неудовлетворительное (требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Физический износ объекта, %	66	60	60	60	60
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние здания), коэф.		0,85	0,85	0,85	0,85

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка на состояние внутренних помещений не применяется, так как Оценщиком не выявлена зависимость между уменьшением/увеличением стоимости объектов недвижимости и состоянием отделки внутренних помещений для данного сегмента рынка.

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Информация по коммуникациям не отражена, Оценщик допускает, что объекты -аналоги имеют аналогичные коммуникации как и объект оценки, корректировка не применяется.

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

Таблица 85: Корректировка на площадь (фактор масштаба)¹¹⁰

Площадь, кв.м		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
Объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,58	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,38
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Таблица 86: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются	Площадь объекта-аналога №1	Площадь объекта-аналога №2	Площадь объекта-аналога №3	Площадь объекта-аналога №4
Площадь объекта	302,2	67,5	619,7	417,4	246,5
Корректировка на масштаб, коэф.		0,89	1,08	1	0,89

Корректировка на функциональное назначение помещения/здания

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

Поправка на состав арендной ставки

Корректировка не применяется.

Корректировка на НДС

Корректировка применяется к объекту-аналогу №1 и составляет коэф.1,2 (НДС-20%).

¹¹⁰ Источник информации: Корректировка на масштаб. Таб. 78, стр.176. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018г.

Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

Таблица 87: Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Площадь объекта недвижимости, кв.м.	Средняя арендная ставка по аренде помещения (рублей/м²*месяц)	ПВД_{аренда} (рублей в год)*
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	302,2	25	90660

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

Определение величины операционных расходов (ОР)

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

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

Операционные расходы составляют 15,3%¹¹¹.

Определение величины недозагрузки

Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 13,3%¹¹².

¹¹¹ Источник информации: Величина операционных расходов, в % от ПВД, таб. 30, стр.73. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2018г.

¹¹² Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов, таб. 2, стр.33. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2018г.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта недвижимости

Таблица 88

Объект недвижимости, права на который оцениваются	ПВД_{аренда} (рублей в год)*	ОР, %	Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы, %	ЧОД_{аренда}, рублей в год ЧОД_{аренда}=ПВД_{аренда}- (ПВД_{аренда} рублей в год) * ОР,%) - (ПВД_{аренда} рублей в год*Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы, %))
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	90660	15,3	13,3	64731,24

Определение коэффициента капитализации для чистого операционного дохода¹¹³

Как уже упоминалось, в данном отчете применялся метод прямой капитализации (определение стоимости объекта недвижимости путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации).

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

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

Рыночная экстракция - метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже¹¹⁴.

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

¹¹³ Источник информации: Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 76 с.

¹¹⁴ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=514>

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

$$PV = D_1 / R$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта недвижимости;

D1 - чистый операционный доход;

R - общая ставка капитализации.

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

$$R = D_1 / PV$$

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

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

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

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

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

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

Таким образом, переменные расходы можно выразить в процентах от валового годового дохода¹¹⁵

$$VE = B * A$$

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

$$D = \sigma * A - B * A$$

где:

A - годовая арендная ставка без НДС;

¹¹⁵ Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

b - коэффициент загрузки;

V - рыночная стоимость актива на начало периода;

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

Текущая отдача актива a определяется как отношение чистого годового дохода к стоимости недвижимости на начало периода¹¹⁶:

В результате мы получаем следующую формулу:

$$a = A/V * (b - B)$$

Таким образом, необходимо рассчитать

1) соотношение A/V ;

2) коэффициент загрузки;

3) величину операционных расходов.

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

В настоящем отчете использовался прямой метод расчета, основанный на сопоставлении средних цен и арендных ставок по выделенным локациям сети Интернет (база данных оценщика за период 2019 гг. - интернет-сайт: <http://www.gipernn.ru/>, <http://www.morisnn.ru/desk.php>).

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

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

A - годовая ставка арендной платы;

V - цена предложения

¹¹⁶ Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

Таблица 89: Расчет мультипликатора по производственно-складской недвижимости по Нижегородской области

№	описание объекта недвижимости	местоположение	источник информации	общая площадь	Арендная ставка, руб. в год с НДС (без комм. платежей) (А) ¹¹⁷	скидка на торг, коэф. ¹¹⁸	A/V*торг, %
					Цена предложения, руб. с НДС (V)		
1	Продается/ сдается складское здание 600 кв.м. на собственном земельном участке пл. 0,52 га, в Дивеевском районе Нижегородской области, в пос. Сатис, что в 3-х км от г. Сарова, рядом с автодорогой (бывшая база МЧС - Барракуда). Здание склада абсолютно новое, стены сделаны из сэндвич-панелей толщиной 150 мм, огорожено забором, все коммуникации автономные: своя газовая котельная, запитанная от системы Газгольдер, вода - скважина, канализация - септик, мощности по электричеству - 50 кВт. Высота потолков 6м, удобный подъезд для еврофур, внутри встроены офисно-бытовые помещения, в части здания наливные полы с антипылевым покрытием.	Нижегородская область, Дивеевский район, п.Сатис	http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/poselok-satis-id2110901 http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/poselok-satis-diveevskiy-rayon-id2110303	600	600 000	0,907	12,55
					4 900 000	0,885	
2	производственное здание 4718 кв.м.с земельным участком 4700 кв.м в городе Кстово. Удобная транспортная развязка, 25 км от центра Нижнего Новгорода, рядом с федеральной трассой М7.	Нижегородская область, г.Кстово	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-kstovo-kstovskiy-rayon-id1355614	4718	13310400	0,907	19,49
					70000000	0,885	

¹¹⁷ Арендная ставка, руб. в год рассчитывалась математическим методом $A = A_p \text{ в месяц} * 12$, где 12-месяцев в году.

¹¹⁸ Источник информации: Скидка на торг. Таб. 163, стр.271 - 272. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018г. Продажа 11,5% или коэф.0,885 и аренда 9,3% или коэф. 0,907.

	Здание железобетонное с встроенными кирпичными вставками 1977 года строительства. Здание одноэтажное с подвалом и антресолю. Размер здания 108,5×36,5 м, высота 9,3 метра, высота до балки 6 метров. Два пролета по 18 метров шириной. Несущие конструкции колонны. Общая площадь здания 4718 кв. метров. Площадь первого этажа 3748,9 кв. м, площадь подвала 270 кв. м, площадь антресоли 750 кв. м. В здании имеются четыре грузоподъемных механизма — электротали. Один механизм грузоподъемностью 1 тонна, три по 2 тонны. Полы в цехах бетонные. Рабочее состояние здания. В данный момент в здании расположено собственное производство. Подведенные коммуникации: теплоснабжение до 1 Гкал, водоснабжение, электроснабжение мощностью 0,5 МВт. Земельный участок в собственности		http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/kstovogorod-id2175743				
3	производственно складская база, 2000 кв.м. в г.Володарск, ул.Базарная, 21. Офисные помещения с мебелью, газовое отопление, водоснабжение и канализация, потолки 5м, видеонаблюдение, охрана, закрытая территория, удобное расположение (рядом платформа ст.Сейма), телефония, скоростной интернет. Цена ‎8 000 000 руб., возможна аренда 90 000 руб/мес + электричество. 6 000 000 руб. Дата:(27.03.19 13:15) Имя: 89535759465 Тел. (адрес): 8-952-453-81-81	Нижегородская область, г.Володарск	http://www.morisnn.ru/desk.php	2000	1 080 000	0,907	18,45
					6 000 000	0,885	
Максимальное значение							19,49

<i>Минимальное значение</i>						12,55
<i>Среднее значение</i>						16,83

Определение коэффициентов **B** и **б**

Коэффициент **B** отражает операционные расходы, необходимые для нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства ДВД. Операционные расходы составляют 15,3%¹¹⁹.

Коэффициент **б** - коэффициент загрузки, который определяется из анализа рынка аренды. Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 13,3%¹²⁰. При этом процент загрузки **б** будет составлять 86,7%.

Определение процента текущей отдачи

Таблица 90: расчет текущей отдачи

сегмент	A/V (среднее значение), %	б, %	B, %	A, %
производственно-складская недвижимость	16,83	86,7	15,3	12,02

Определение коэффициента капитализации

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

Таблица 91: расчет коэффициента капитализации

сегмент	A, %	R, %
производственно-складская недвижимость	12,02	12,02

Также показатели ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости на дату оценки рассматривались при анализе рынка объекта оценки. Ставка капитализации в сегменте складской недвижимости варьируется **от 11% до 12,0% для складских объектов**, Оценщик применяет значение диапазона 11,0 %.

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

Таблица 92: расчет коэффициента капитализации

R, %	R, %	R, %
12,02	11	11,51

¹¹⁹ Источник информации: Величина операционных расходов, в % от ПВД, таб. 30, стр.73. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2018г.

¹²⁰ Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов, таб. 2, стр.33. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2018г.

Капитализация чистого операционного дохода

Таблица 93

Объект недвижимости, права на который оцениваются	ЧОД, руб.в.год	R улучшения	$C_{\text{(доходный подход)}} = \text{ЧОД}/R_{\text{улучшения}}$, руб.
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	64731,24	11,51	562 507

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

Таблица 94: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках доходного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	C(доходный подход), руб. с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли насленных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	562 507

14 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости

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

Таблица 95: Результаты оценки

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	667 806	470 726	562 507

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

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

Метод анализа иерархий (МАИ):

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

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

- 1-равная важность;
- 3-умеренное превосходство одного над другим;
- 5- существенное превосходство;
- 7-значительное превосходство;

9-очень сильное превосходство;
2,4,6,8- промежуточные значения.

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

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

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

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

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

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



Рисунок 65

А – способность учитывать цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки;

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

В - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

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

Оценщиком, в процессе исследования вопросов согласования результатов оценки, была построена матрица сравнения критериев и получены следующие результаты (см. таблицу: сравнительный анализ и результаты оценки критериев согласования).

Таблица 96: Сравнительный анализ и результаты оценки критериев согласования

Критерий	А	Б	В	Г	Оценка критерия	Вес критерия
А	1	1	4	1	1,41	0,33
Б	1	1	4	1	1,41	0,33
В	0,25	0,25	1	2	0,59	0,14
Г	1	1	0,5	1	0,84	0,2
Сумма					4,25	1

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

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

Таблица 97: Оценка подходов по критерию А (способность учитывать цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки).

Подходы оценки	Затратный	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию А
Затратный	1,000	0,111	0,200	0,28	0,069
Сравнительный	9,000	1,000	1,000	2,06	0,510
Доходный	5,000	1,000	1,000	1,7	0,421
Сумма				4,04	1,000

Таблица 98: Оценка подходов по критерию Б (тип, качество, обширность исходных данных, по которым проводится анализ)

Подходы оценки	Затратный	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию Б
Затратный	1,000	0,111	0,200	0,28	0,069
Сравнительный	9,000	1,000	1,000	2,06	0,510
Доходный	5,000	1,000	1,000	1,7	0,421
Сумма				4,04	1,000

Таблица 99: Оценка подходов по критерию В (способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания)

Подходы оценки	Затратный	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию В
Затратный	1,000	0,111	1,000	0,48	0,142
Сравнительный	9,000	1,000	0,200	1,21	0,357
Доходный	1,000	5,000	1,000	1,7	0,501
Сумма				3,39	1,000

Таблица 100: Оценка подходов по критерию Г (способность учитывать особенности объекта, влияющие на его стоимость)

Подходы оценки	Затратный	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию В
Затратный	1,000	0,111	1,000	0,48	0,136
Сравнительный	9,000	1,000	1,000	2,06	0,582
Доходный	1,000	1,000	1,000	1,7	0,282
Сумма				3,54	1,000

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

Таблица 101: Весовые коэффициенты для согласования подходов оценки

Подходы оценки	Весовые коэффициенты по критериям и приоритета				Итоговое значение весов для каждого подхода (с учетом округления)
	А	Б	В	Г	
Критерии					
Весы критериев	0,330	0,330	0,140	0,200	1
Затратный подход	0,069	0,069	0,142	0,136	0,1
Сравнительный подход	0,510	0,510	0,357	0,582	0,5
Доходный подход	0,421	0,421	0,501	0,282	0,4

Рыночная стоимость определяется по следующей формуле:

$$PC = PC \text{ затрат.} * 0,1 + PC \text{ сравн.} * 0,5 + PC \text{ дох.} * 0,4$$

Таблица 102: Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

<i>Объект недвижимости, права на который оцениваются</i>	<i>Затратный, руб. с НДС</i>	<i>Вес подхода</i>	<i>Сравнительный, руб. с НДС</i>	<i>Вес подхода</i>	<i>Доходный подход, руб. с НДС</i>	<i>Вес подхода</i>	<i>Итоговая стоимость, руб. с НДС</i>	<i>Итоговая стоимость, руб. с НДС, округленно</i>
нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1	667 806	0,1	470 726	0,5	562 507	0,4	527146,68	527000

15 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 14 мая 2019 г. составляет:

Таблица 103 Итоговая величина стоимости объекта оценки

<p>Рыночная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 этажный, общая площадь 302,2 кв.м., адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо, адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, руб.</p>	<p>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., с НДС</p>	<p>В том числе рыночная стоимость улучшения, руб., без НДС</p>	<p>В том числе рыночная стоимость объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером: 52:12:0600076:872, площадь земельного участка 400,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения пожарного депо. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г.Семенов, п.Керженец, ул.Полевая, д.1, руб. (округленно, шаг на сегменте 1000 рублей)</p>
527000,00	467000,00	389166,67	60000,00

Директор

_____ А.Н. Шибанов

Оценщик

_____ А.Н. Шибанов

Список использованной литературы

Российские нормативные документы

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

Литература

- 1) Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Тазикина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с.
- 2) Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
- 3) Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000.
- 4) Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с.
- 5) Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
- 6) Методологические основы оценки стоимости имущества/ Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. -М.: Интерреклама, 2003. -688с.
- 7) Справочник оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018г.
- 8) Справочник оценщика недвижимости-2018 под редакцией Лейфера Л. А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2018г.
- 9) Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л. А. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018г.
- 10) Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л. А. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018г.
- 11) Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года. Приложение к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных

Приложения

Таблица 104: Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа¹²¹

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

Таблица 105 Градация по степени ликвидности имущества¹²²

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

¹²¹ Информационный источник - МОК-Информ. <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

¹²² Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года. Приложение к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога.

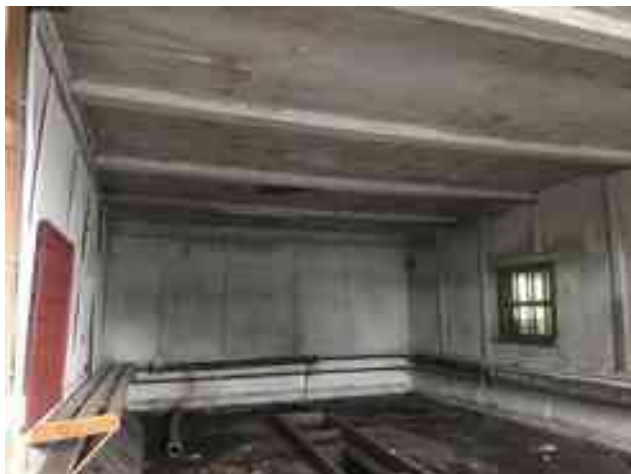
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением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

		необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями Жилая загородная недвижимость
		Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города
		Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту
		Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение
		Специализированное оборудование
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием Земельные участки сельскохозяйственного назначения Узкоспециализированное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу под конкретное предприятие Универсальное или специализированное оборудование, хронологический возраст которого приближается к сроку его экономической жизни.

Фото объекта недвижимости, права на который оцениваются











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

(полное наименование органа государственной власти)

Раздел 1

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

Ссылка на основные характеристики объекта недвижимости
 На основании запроса от 09.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.06.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		<small>полное наименование</small>	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
09.06.2018	№ 99/2018/1192958		
Кадастровый номер		52:12:0600076:872	
Номер кадастрового квартала: 52:12:0600076			
Дата присвоения кадастрового номера: 19.10.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Нижегородская обл, г Семинга, п Кержанцы, ул Полевая, д 1			
Площадь: 400 +/- 14 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 106276			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 52:12:0600076:1012			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Для размещения пограничного дачо			
Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получателя выписки: Министерство инвестиций, занятости и имущественных отношений Нижегородской области			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	

М.П.

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

Земельный участок		(наименование)	
Лист № _____	Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
09.06.2018 № 99/2018/111932958			
Кадастровый номер:		51:12:0660076:872	

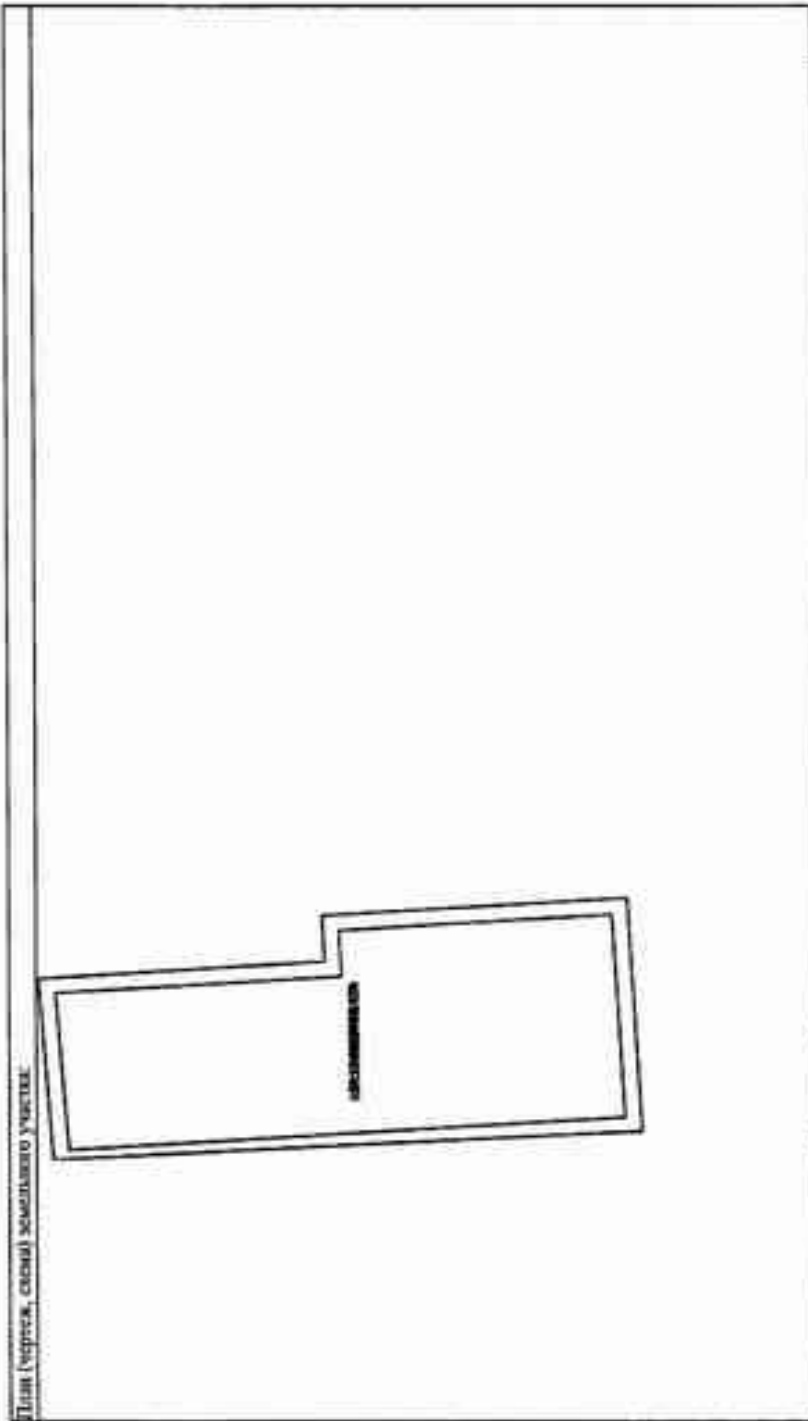
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Нижегородская область
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52-52-20/017/2012-258 от 14.04.2012
3. Документ-основание:	3.1. сведения не предоставляются
4. Отражены ли права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор:	007НС БЕТН
------------------------------	------------

М.П.

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

Земельный участок		
Лист №	Реквизит 1	Всего листов раздела 1:
09.06.2018 № 96/2018/111933958		
Кадастровый номер:	51:11-0600076-072	



Масштаб 1:	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
ФГИС ЕГРН	

М.П.

(полное наименование органа регистрации права)

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

Рядная 1

На основании запроса от 09.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Объект недвижимости	
Лист №	Рядная 1	Всего листов здания 1:	Всего листов выписки:
09.06.2018 № 99/2018/111913931			
Кадстровый номер:	52:12-06/0076:1032		
Номер кадастрового квартала:	52:12-06/0076		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.03.2014		
Рядное присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 52-52-17/031/2008-152, Инвентарный номер: 11883		
Адрес:	Росовицкая Федерация, Нижегородская область, г Семинск, в Куржелец, ул Попова, д 1		
Площадь, м²:	302,2		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1938		
Кадастровая стоимость, руб.:	5823100,87		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52-12-06/0076:872		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Министерство инвестиций, земельная и имущественных отношений Нижегородской области		

Государственный регистратор	М.П.
	ФГИС ЕГРН

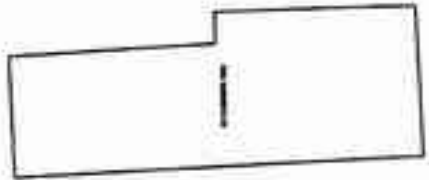
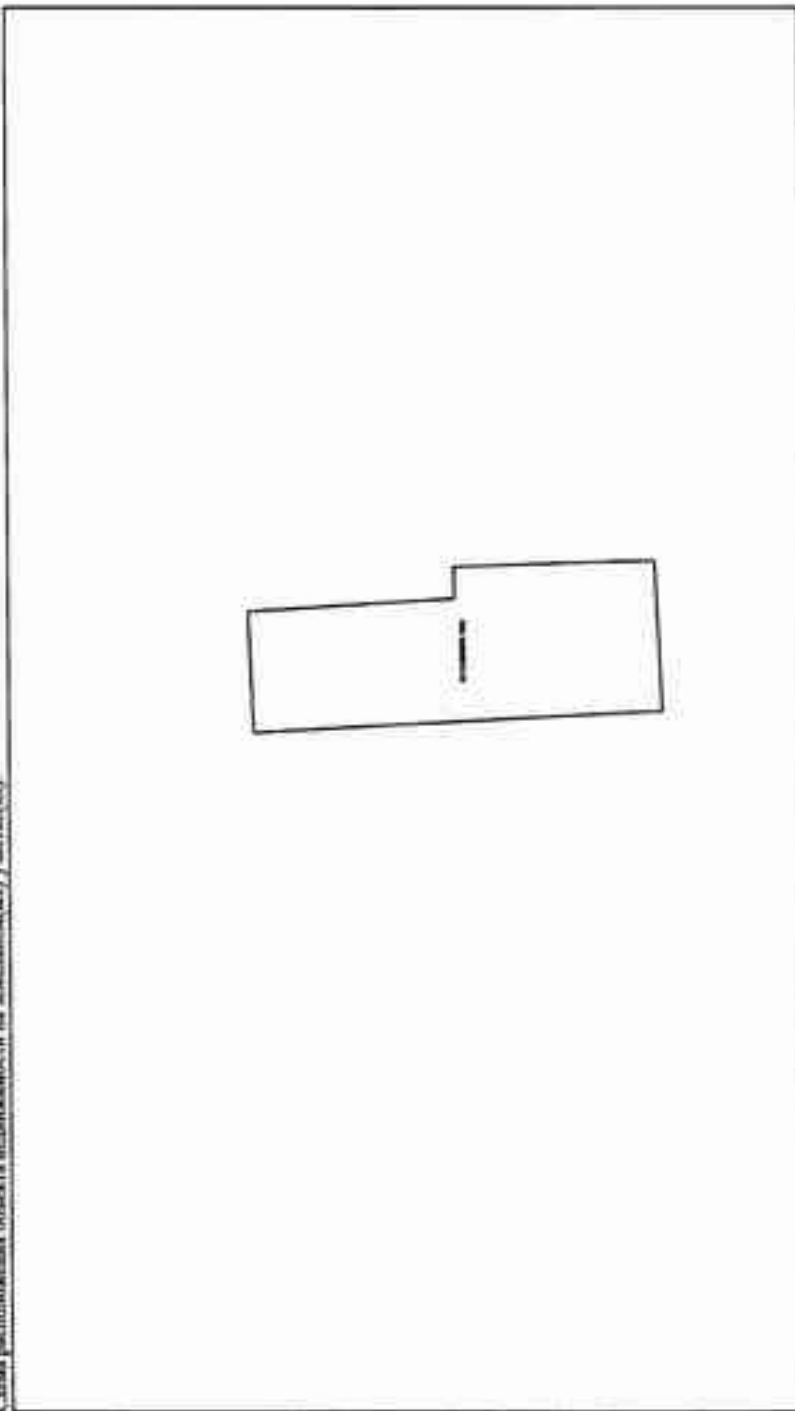
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Заглавие:		Объект недвижимости:	
Лист № _____	Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
09.06.2018 № 99/2018/111913931		52:12-06/0076:1033	
Кадстровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Новгородская область		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52-52-17/033/2008-152 от 21.08.2008		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют		
Государственный регистратор:		М.П.	
		ФГИС ЕГРН	


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

Данные			
Лист объекта недвижимости			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
09.06.2018	№ 99/2018/11191931		
Кадастровый номер: 52:12:0400076:1032			

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участк(ах)



Масштаб 1:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
М.П.	


 Администрация Нижегородской области
 Государственное учреждение Нижегородской области по учету
 недвижимости и кадастровому делу
«Нижтехинвентаризация»

Семновский филиал
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 на нежилое здание

Адрес:
 Область: Нижегородская
 Район: Семновский
 Населенный пункт: с. Картинка
 Улица (пер.): Почтовая
 Дом №: 1
 Литера дома: А
 Назначение: здание №1, 105

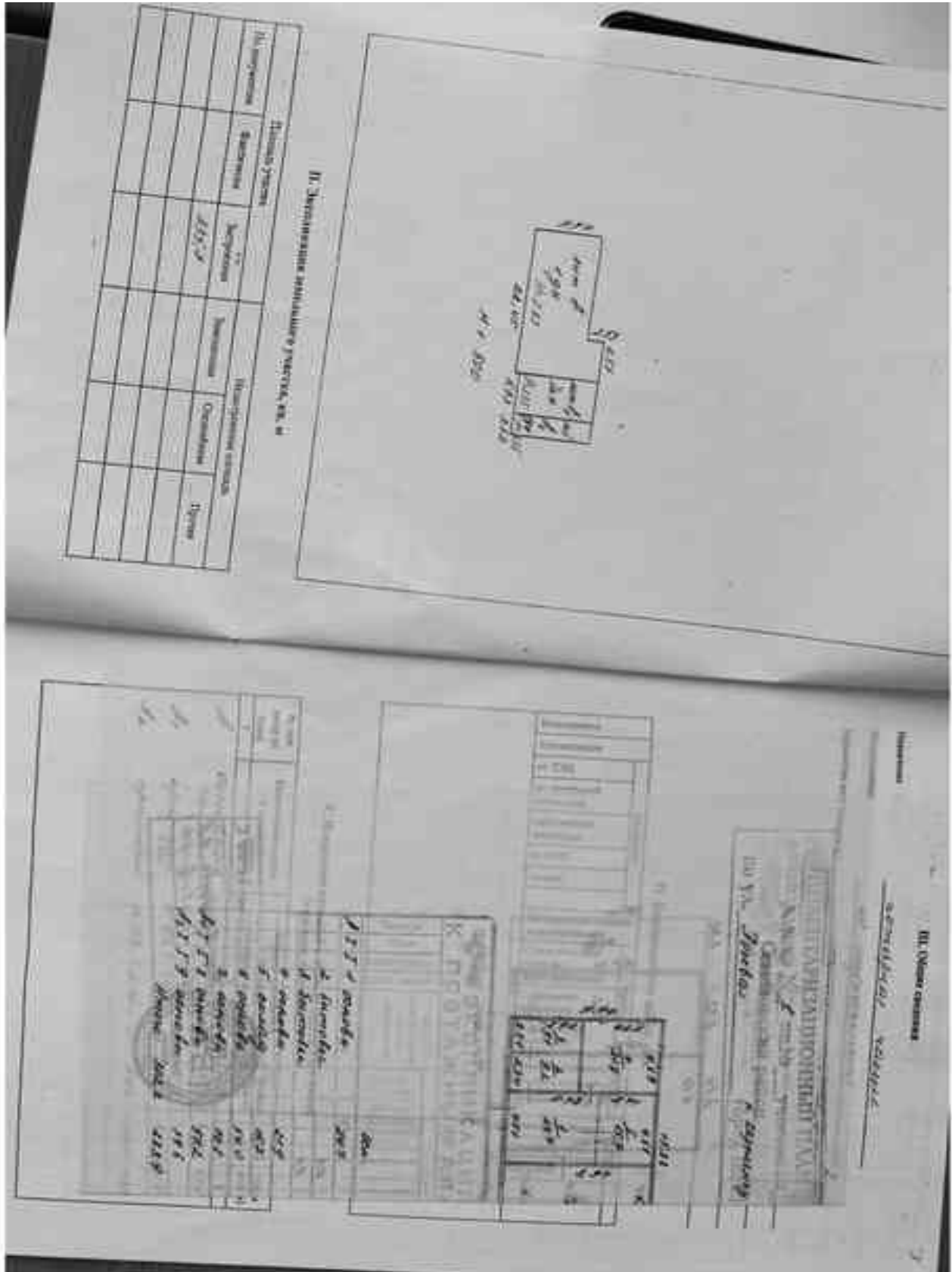
	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый №						
Условный №						
Инвентарный №					1113	

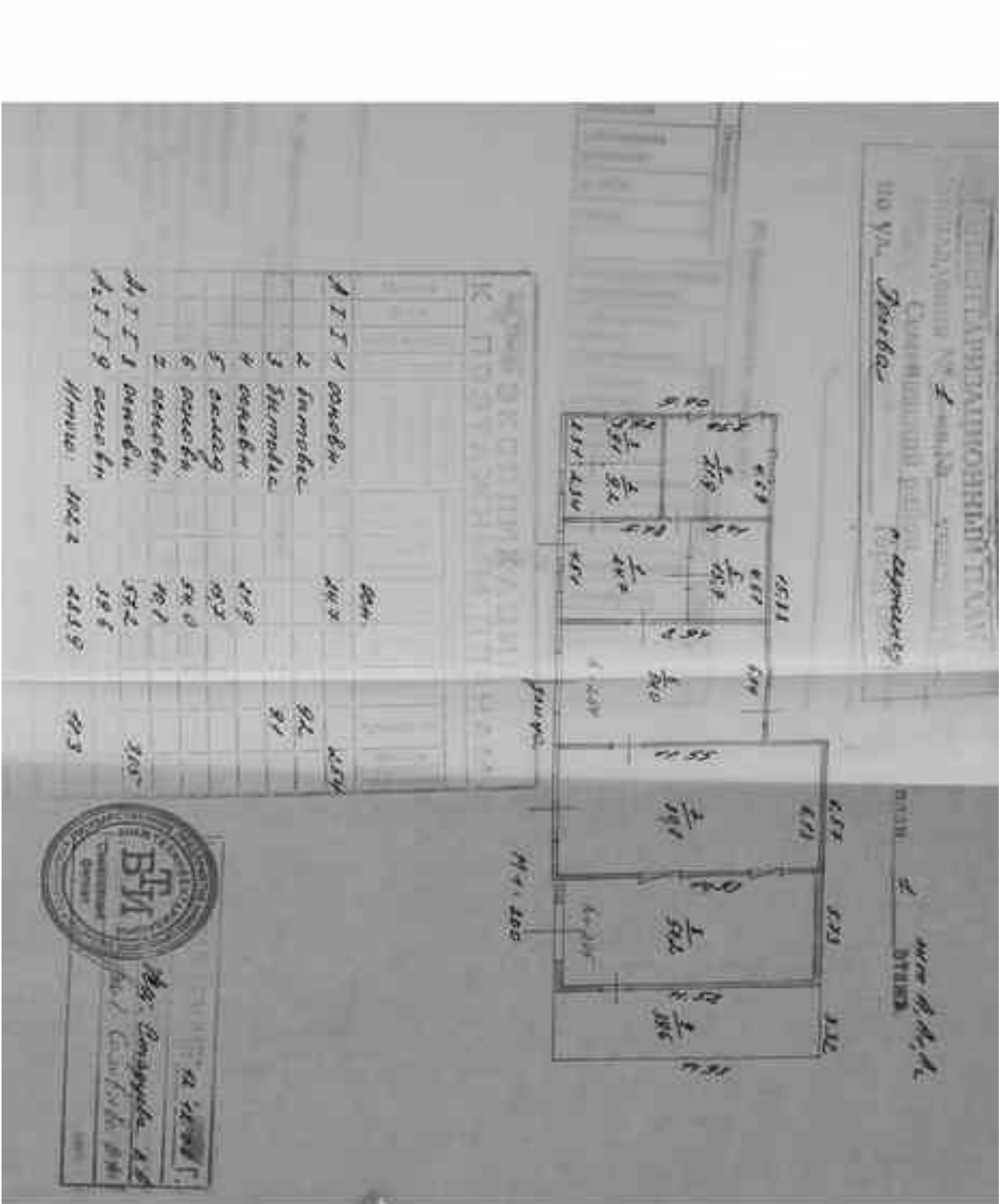
Составлен по состоянию на 12 декабря 2006 г.

I. Регистрации прав собственности

№ _____ Фонд _____

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





III. Общие сведения

Назначение: основной объект
 Использование: не функционально
 Количество мест (мощность): _____

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

IV. Благоустройство здания, кв.м.

Высота этажа	Классификация	Отопление						Центральное горячее водоснабжение	Ванты			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты	
		от ТЭЦ	от котельной	от собственной котельной	от АГВ	от других	от других		С газовыми котлами	С газовыми котлами	С газовыми котлами	Центральное	Жидким топливом		Подъездное	Грузовые
/																

V. Исчисление площади и объема здания и его частей (подвалы, пристройки)

№, или литер по плану	Наименование здания = 100 кв.м	Формулы для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
A	основной объект	$22,45 \times 240 = 5388$	2245	2,15	4878
A1	пристрой	$4 \times 23 = 92$	92	2,15	198
A2	пристрой	$4 \times 23 = 92$	92	2,15	198

Дата: 11.03.2019
 Наименование: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
 Номер документа: 001/19-П

№	Наименование оборудования	Объем оборудования (мощность, длина, ширина, высота, вес)	Назначение (для чего используется)	Характеристики					Дополнительные сведения
				Удельный вес оборудования	Плотность и влажность	Удельный вес упаковки	Вес в %	Прочие	
1	Вентилятор	1 шт. 120x120x120	для проветривания помещений	100%					
2	Автоматический кондиционер	1 шт. 180x280x250	для охлаждения помещений	100%					
3	Мини-ПК	1 шт. 180x180x40	для управления оборудованием	100%					
4	Система вентиляции	1 шт. 1000x1000x200	для подачи свежего воздуха	100%					
5	Система кондиционирования	1 шт. 2000x2000x250	для поддержания температуры в помещении	100%					
6	Система фильтрации	1 шт. 1000x1000x200	для очистки воздуха от пыли	100%					
7	Система осушения	1 шт. 1000x1000x200	для снижения влажности воздуха	100%					
8	Система увлажнения	1 шт. 1000x1000x200	для повышения влажности воздуха	100%					
9	Система ионизации	1 шт. 1000x1000x200	для очистки воздуха от вредных веществ	100%					
10	Система озонирования	1 шт. 1000x1000x200	для дезинфекции помещений	100%					
11	Система ультрафиолетового облучения	1 шт. 1000x1000x200	для обеззараживания воздуха	100%					
12	Система плазменного облучения	1 шт. 1000x1000x200	для обеззараживания воздуха	100%					
13	Система бактерицидного облучения	1 шт. 1000x1000x200	для обеззараживания воздуха	100%					
14	Система ультрафиолетового облучения	1 шт. 1000x1000x200	для обеззараживания воздуха	100%					
15	Система ультрафиолетового облучения	1 шт. 1000x1000x200	для обеззараживания воздуха	100%					
16	Система ультрафиолетового облучения	1 шт. 1000x1000x200	для обеззараживания воздуха	100%					
17	Система ультрафиолетового облучения	1 шт. 1000x1000x200	для обеззараживания воздуха	100%					
18	Система ультрафиолетового облучения	1 шт. 1000x1000x200	для обеззараживания воздуха	100%					

Дата: 11.03.2019
 Наименование: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
 Номер документа: 001/19-П

№	Наименование оборудования	Объем оборудования (мощность, длина, ширина, высота, вес)	Назначение (для чего используется)	Характеристики					Дополнительные сведения
				Удельный вес оборудования	Плотность и влажность	Удельный вес упаковки	Вес в %	Прочие	
1	Вентилятор	1 шт. 120x120x120	для проветривания помещений	100%					
2	Автоматический кондиционер	1 шт. 180x280x250	для охлаждения помещений	100%					
3	Мини-ПК	1 шт. 180x180x40	для управления оборудованием	100%					
4	Система вентиляции	1 шт. 1000x1000x200	для подачи свежего воздуха	100%					
5	Система кондиционирования	1 шт. 2000x2000x250	для поддержания температуры в помещении	100%					
6	Система фильтрации	1 шт. 1000x1000x200	для очистки воздуха от пыли	100%					
7	Система осушения	1 шт. 1000x1000x200	для снижения влажности воздуха	100%					
8	Система увлажнения	1 шт. 1000x1000x200	для повышения влажности воздуха	100%					
9	Система ионизации	1 шт. 1000x1000x200	для очистки воздуха от вредных веществ	100%					
10	Система озонирования	1 шт. 1000x1000x200	для дезинфекции помещений	100%					
11	Система ультрафиолетового облучения	1 шт. 1000x1000x200	для обеззараживания воздуха	100%					
12	Система ультрафиолетового облучения	1 шт. 1000x1000x200	для обеззараживания воздуха	100%					
13	Система ультрафиолетового облучения	1 шт. 1000x1000x200	для обеззараживания воздуха	100%					
14	Система ультрафиолетового облучения	1 шт. 1000x1000x200	для обеззараживания воздуха	100%					
15	Система ультрафиолетового облучения	1 шт. 1000x1000x200	для обеззараживания воздуха	100%					
16	Система ультрафиолетового облучения	1 шт. 1000x1000x200	для обеззараживания воздуха	100%					
17	Система ультрафиолетового облучения	1 шт. 1000x1000x200	для обеззараживания воздуха	100%					
18	Система ультрафиолетового облучения	1 шт. 1000x1000x200	для обеззараживания воздуха	100%					

VII Описание результатов деятельности компании в отчетном периоде
и информации о ней

Дата: 2019 (год) 01 (число) 01 (месяц) Место: г. Москва

Группа компаний: ГК «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ» Индивидуальный отчет: АИГ № 001/19

Счетчик №: 1 Таблица №: 01

№	Период	Инициатор	Цели	Сроки	Результаты	Трудозатраты		Экономический эффект	
						чел.ч	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
1	2019	Генеральный директор	Оформление документов	01.01.2019 - 31.12.2019	1 чел.ч	10000 руб.	10000 руб.	0 руб.	
2	2019	Генеральный директор	Анализ рынка	01.01.2019 - 31.12.2019	5 чел.ч	50000 руб.	50000 руб.	0 руб.	
3	2019	Генеральный директор	Разработка стратегии	01.01.2019 - 31.12.2019	10 чел.ч	100000 руб.	100000 руб.	0 руб.	
4	2019	Генеральный директор	Оформление документов	01.01.2019 - 31.12.2019	1 чел.ч	10000 руб.	10000 руб.	0 руб.	
5	2019	Генеральный директор	Анализ рынка	01.01.2019 - 31.12.2019	5 чел.ч	50000 руб.	50000 руб.	0 руб.	
6	2019	Генеральный директор	Разработка стратегии	01.01.2019 - 31.12.2019	10 чел.ч	100000 руб.	100000 руб.	0 руб.	
7	2019	Генеральный директор	Оформление документов	01.01.2019 - 31.12.2019	1 чел.ч	10000 руб.	10000 руб.	0 руб.	
8	2019	Генеральный директор	Анализ рынка	01.01.2019 - 31.12.2019	5 чел.ч	50000 руб.	50000 руб.	0 руб.	
9	2019	Генеральный директор	Разработка стратегии	01.01.2019 - 31.12.2019	10 чел.ч	100000 руб.	100000 руб.	0 руб.	
10	2019	Генеральный директор	Оформление документов	01.01.2019 - 31.12.2019	1 чел.ч	10000 руб.	10000 руб.	0 руб.	
11	2019	Генеральный директор	Анализ рынка	01.01.2019 - 31.12.2019	5 чел.ч	50000 руб.	50000 руб.	0 руб.	
12	2019	Генеральный директор	Разработка стратегии	01.01.2019 - 31.12.2019	10 чел.ч	100000 руб.	100000 руб.	0 руб.	
13	2019	Генеральный директор	Оформление документов	01.01.2019 - 31.12.2019	1 чел.ч	10000 руб.	10000 руб.	0 руб.	
14	2019	Генеральный директор	Анализ рынка	01.01.2019 - 31.12.2019	5 чел.ч	50000 руб.	50000 руб.	0 руб.	
15	2019	Генеральный директор	Разработка стратегии	01.01.2019 - 31.12.2019	10 чел.ч	100000 руб.	100000 руб.	0 руб.	
16	2019	Генеральный директор	Оформление документов	01.01.2019 - 31.12.2019	1 чел.ч	10000 руб.	10000 руб.	0 руб.	
17	2019	Генеральный директор	Анализ рынка	01.01.2019 - 31.12.2019	5 чел.ч	50000 руб.	50000 руб.	0 руб.	
18	2019	Генеральный директор	Разработка стратегии	01.01.2019 - 31.12.2019	10 чел.ч	100000 руб.	100000 руб.	0 руб.	
19	2019	Генеральный директор	Оформление документов	01.01.2019 - 31.12.2019	1 чел.ч	10000 руб.	10000 руб.	0 руб.	
20	2019	Генеральный директор	Анализ рынка	01.01.2019 - 31.12.2019	5 чел.ч	50000 руб.	50000 руб.	0 руб.	
21	2019	Генеральный директор	Разработка стратегии	01.01.2019 - 31.12.2019	10 чел.ч	100000 руб.	100000 руб.	0 руб.	
22	2019	Генеральный директор	Оформление документов	01.01.2019 - 31.12.2019	1 чел.ч	10000 руб.	10000 руб.	0 руб.	
23	2019	Генеральный директор	Анализ рынка	01.01.2019 - 31.12.2019	5 чел.ч	50000 руб.	50000 руб.	0 руб.	
24	2019	Генеральный директор	Разработка стратегии	01.01.2019 - 31.12.2019	10 чел.ч	100000 руб.	100000 руб.	0 руб.	
25	2019	Генеральный директор	Оформление документов	01.01.2019 - 31.12.2019	1 чел.ч	10000 руб.	10000 руб.	0 руб.	
26	2019	Генеральный директор	Анализ рынка	01.01.2019 - 31.12.2019	5 чел.ч	50000 руб.	50000 руб.	0 руб.	
27	2019	Генеральный директор	Разработка стратегии	01.01.2019 - 31.12.2019	10 чел.ч	100000 руб.	100000 руб.	0 руб.	
28	2019	Генеральный директор	Оформление документов	01.01.2019 - 31.12.2019	1 чел.ч	10000 руб.	10000 руб.	0 руб.	
29	2019	Генеральный директор	Анализ рынка	01.01.2019 - 31.12.2019	5 чел.ч	50000 руб.	50000 руб.	0 руб.	
30	2019	Генеральный директор	Разработка стратегии	01.01.2019 - 31.12.2019	10 чел.ч	100000 руб.	100000 руб.	0 руб.	

Итого: 100 чел.ч 1000000 руб.

Итого: 100 чел.ч 1000000 руб.

Общество с ограниченной ответственностью
«Научно-технический центр по делам гражданской
обороны и чрезвычайных ситуаций»
(ООО «НТЦ ГОЧС»)

603000, г. Нижний Новгород, ул. Коммунистическая, д.28б-17 тел./факс (831) 469-58-48

УТВЕРЖДАЮ -

Директор

ООО «НТЦ ГОЧС»



ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБСЛЕДОВАНИЯ И ОЦЕНКЕ
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ**

строительных конструкций здания пожарного депо 185-191/22 отряда ГПС
ГКУ Нижегородской области «Управление по делам гражданской обороны,
чрезвычайным ситуациям и пожарной безопасности Нижегородской области»
г.Керженечский район, д. Керженечки, ул. Полевая, д.1.

Ответственный исполнитель:

к.т.н. профессор

А.И.Пашин

Итого: 10 листов

					ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 185-191 ГКУ по Нижегородской области «Управление по делам ГО, ЧС и ПБ Нижегородской области» Сельскохозяйственный район, д. Керженечки, ул. Полевая, д.1.	Дата: 13.04.2019
--	--	--	--	--	---	------------------

2. Результаты визуального обследования технического состояния строительных конструкций здания

В результате визуального обследования несущих и ограждающих строительных конструкций выявлены следующие дефекты:

- повсеместное растрескивание и расслоение кирпичной кладки со стороны главных, боковых и дворового фасада внутреннего ограждения здания на глубину до 30-70мм;
- повсеместное нарушение целостности кладки локальной части здания со стороны боковых и дворового фасада здания на глубину до 100-150 мм;
- фундаменты здания выполнены из силикатного кирпича на песчаном растворе;
- нарушения кровельного покрытия здания не выявлено;
- техническое состояние деревянных конструкций перекрытий оценивается как работоспособное;
- нарушение целостности отмостки по всему периметру здания;
- отсутствует организованный водосток атмосферных и талых вод с крыши здания.

По результатам визуального обследования технического состояния несущих и ограждающих строительных конструкций на момент обследования в соответствии с «Методики оценки и сертификации инженерной безопасности зданий и сооружений», прошедшей аттестацию Правительственной комиссии РФ по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности (Протокол №1 от 25.02.2003 г.) несущие и ограждающие строительные конструкции здания встрайно-бытовых помещений и боксов для техники относятся к 4 категории технического состояния нехуже, а в соответствии с ГОСТ 31937-

Итого	Поэтажно	Поэтажно	Поэтажно	Поэтажно
100%	100%	100%	100%	100%

ГЕНЕРАЛЬСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ					Лист 25
ИЭС-ИРЕКС (по Нижегородской области - 5 стрелковое подразделение ГО, МЧС и ПС) Нижегородской области, Самарской район, п. Кержаки, ул. Подземка, д.1					
№ п/п	№	№	№	№	

2011 техническое состояние строительных конструкций помещений как авиационное, в которых существуют предпосылки к внезапному обрушению строительных конструкций. Пребывание людей в данных помещениях недопустимо.

Здание находится в эксплуатации с 1938 года (более 75 лет). Нормативный срок эксплуатации зданий данного типа 50 лет (ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования» п.3.2.3 таблица 1).

Конструктивные элементы выработали нормативный срок эксплуатации.

Вид №	Классиф. и дата	Нормативы	Прим. №	Прим. в отг

№ п/п	№	№	№	№	ГИПРЕПРОЕКТАКЛОУБЕНИИ 185-0191КУ по Нижегородской области «5» пр. № 2 ие по делам ГИ, ЧС и ИБ Нижегородской области, Семёновский район, п. Кержанцы, ул. Пискарева, д.1	Лист 26
-------	---	---	---	---	--	------------

3. Заключение

На основании анализа результатов визуального обследования строительных конструкций здания пожарного депо 185-ПЧ ГКУ Нижегородской области «Управление по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и пожарной безопасности Нижегородской области» расположенного по адресу: Нижегородская область, Семеновский район, п. Кержаки, ул. Подземка, д.1 в соответствии с требованиями СПиП [15-25], ГОСТ [4-14], ГОСТ 31937-2011 техническое состояние несущих и ограждающих строительных конструкций по совокупности выявленных дефектов оценивается:

- помещение боксов для неавтомобилей как двухэтажное;
- административно-бытовые помещения как двухэтажные - существует опасность внезапного обрушения строительных конструкций, пребывание в данных помещениях людей недопустимо.

Иванов И.И.
Иванов И.И.
Иванов И.И.
Иванов И.И.
Иванов И.И.

					ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 185-ПЧ ГКУ (по Нижегородской области) «Управление по делам ГО, ЧС и ТБ Нижегородской области» Семеновский район, п. Кержаки, ул. Подземка, д.1	Лист 27
И.И.	И.И.	И.И.	И.И.	И.И.		

Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов

Сравнительный подход

Объект-аналог №1

<https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/rabochiy-poselok-dalnee-konstantinovo-dalnekonstantinovskiy-rayon-id2527714>

Продажа здания (рабочий посёлок Дальнее Константиново, Совхозная улица, 2)
Дальнеконстантиновский район, Нижегородская область

3 000 000 руб.

Суркова Людмила
8-920-034-65-56

Специально для Вас

ПРОДАЖА

РАО «ПАВЛОВСКИЙ АВТОБУС»

ПРОДАНА/АРЕНДА
Тел. 8-910-055-70-29

ПОДРОБНЕЕ

НИЖНИЙ НОВГОРОД

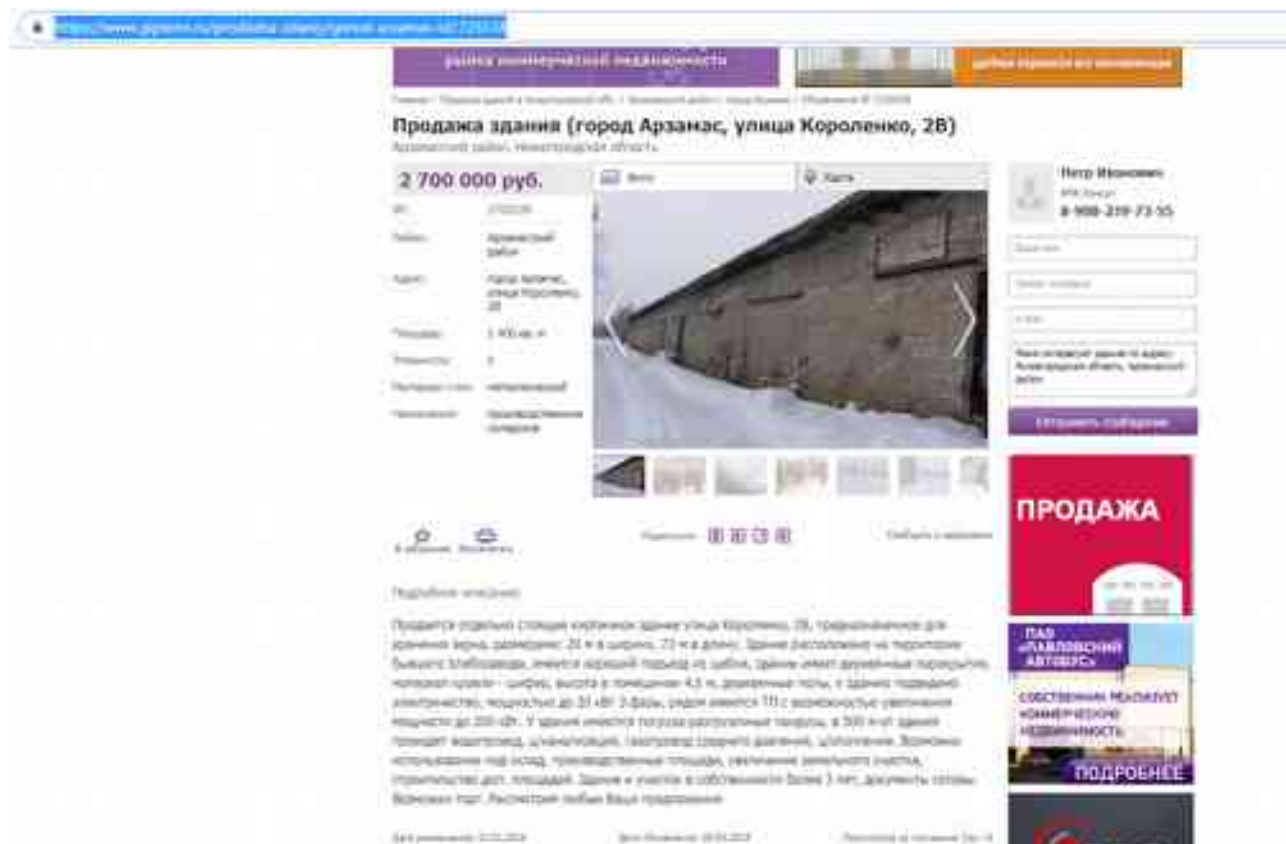
Коммерсантъ FM
ПРЕМИУМ-НЕДВИЖИМОСТЬ

НОВОСТИ С ХАРАКТЕРОМ

Совхозная улица на карте

Объект-аналог №2

<https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-arzamas-id1726338>



Объект-аналог №3

https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-gorodskoy-okrug-dzerzhinsk-id2406607


Аренда от 300 Р за 1 м² здания площадью 432 кв.метра

НОВОСТИ И ТРЕНДЫ
Тренды коммерческой недвижимости

Продажа здания (город Дзержинск)
Поселок микр. Дзержинск, Нижегородская область

2 800 000 руб.

М/С	Земельный участок
Наим.	проезд/улица Дзержинск
Кварт.	город Дзержинск
Площадь	33 кв. м
Этажность	1
Площадь заст.	карты
Материал	кирпич/бетонные столбы



Игорь Сергеевич
8-952-450-25-52

PRO
Агентство недвижимости

ПРОДАЖА
г. Дзержинск
Павловский Автобус

ПРОДАЖА/АРЕНДА
тел. 8-952-450-70-29

ПОДРОБНЕЕ

Подобные объявления:
Продать здание под гараж, кирпичный фасадом 729 кв. м с возможностью подкиновки/вставки в проемы 1. Дзержинск на окраинной территории крупного предприятия. Расположение - микр. Дзержинское и Новая Погода, с хорошим вылетом на Автодорогу город.

Здание в районе поселка, в настоящее время используется под склад.

Здание кирпичное, кирпичные ворота, высота потолка в здании тринадцать 13,2 кв. м.

Здание расположено на земельном участке площадью 0,27 га (270 кв. м).

Поселок микр. Дзержинск | 2 800 000 руб.

ЗДАНИЯ

г. Дзержинск
Павловский Автобус

ЗДАНИЕ ПЛАНШЕТ КОММЕРЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА

ПОДРОБНЕЕ

PRO
Агентство недвижимости

БФМ
РАДИО-НОВОСТИ

Подобные объявления:
Продать здание под гараж, кирпичный фасадом 729 кв. м с возможностью подкиновки/вставки в проемы 1. Дзержинск на окраинной территории крупного предприятия. Расположение - микр. Дзержинское и Новая Погода, с хорошим вылетом на Автодорогу город.

Здание в районе поселка, в настоящее время используется под склад.

Здание кирпичное, кирпичные ворота, высота потолка в здании тринадцать 13,2 кв. м.

Здание расположено на земельном участке площадью 0,27 га (270 кв. м).

Здание в земельный участок - в собственности.

По необходимости можно дополнить "Угловым" зданием, так как здание есть в земельной части - так в собственности.

Коммуникации:
- Установлены 20 квт. электрическое оборудование;
- здание оборудовано системой водоотведения и канализации;
- так и есть на общей территории предприятия.

Идеи по данному помещению: склад, магазин, торговый павильон, склад.

Площадь участка 2,2 кв. мб., так.

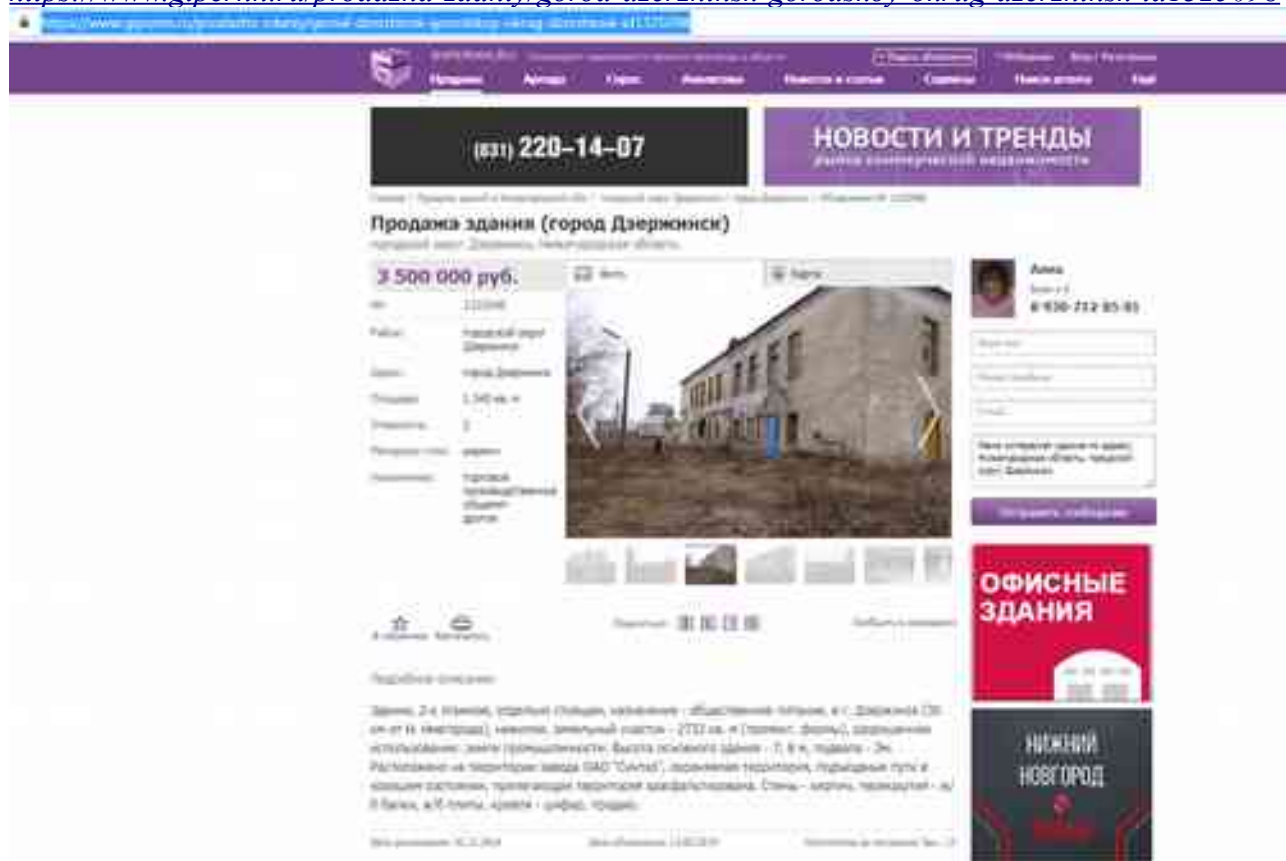
Срок интереса по объекту:
- Определенные даты и события (датум, дата окончания);
- Адрес объекта, подлинный адрес объекта;
- Условия предложения.

Тип здания:
ЗН

Дня размещения: 02.02.2019 | Дня изменения: 02.02.2019 | Обновлено: 02.02.2019

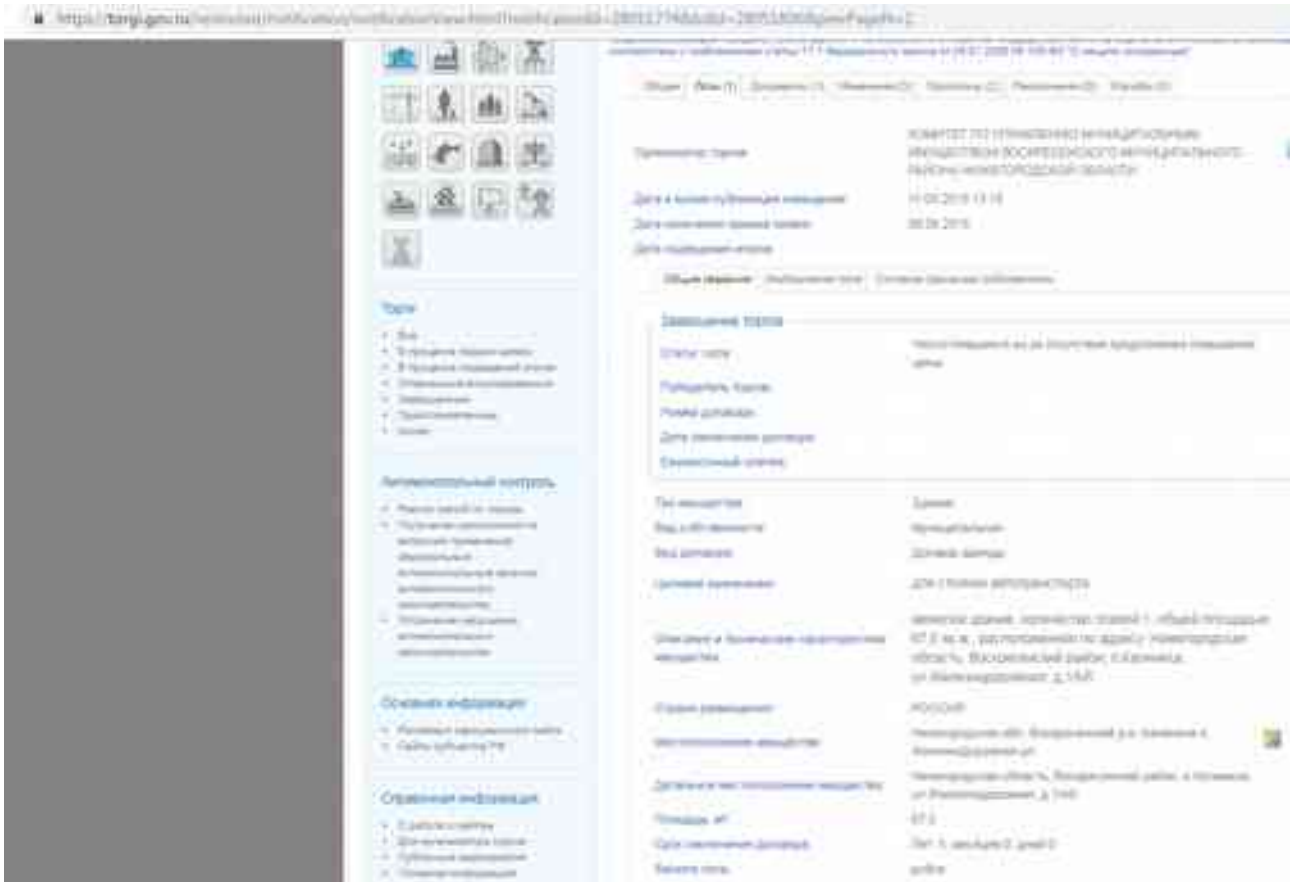
Объект-аналог №4

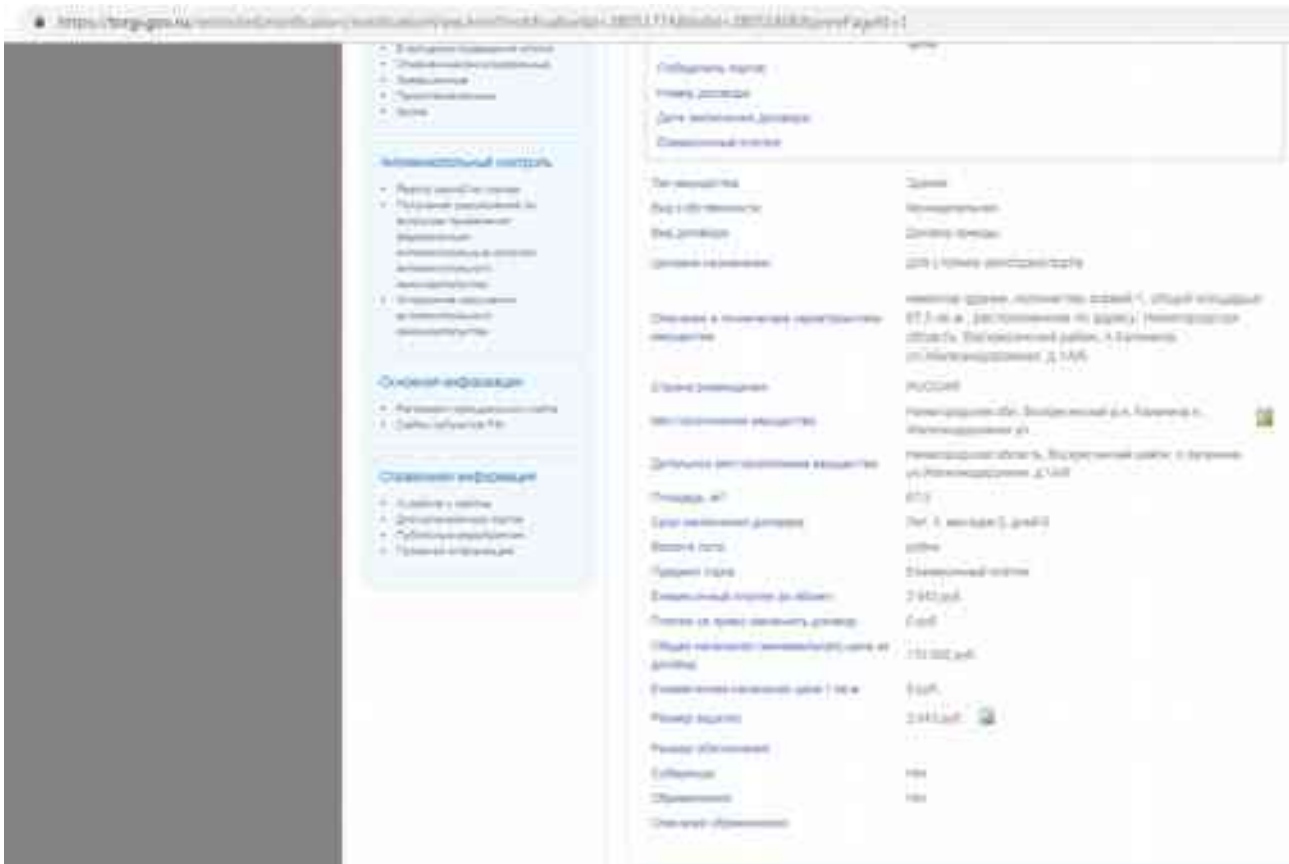
<https://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-dzerzhinsk-gorodskoy-okrug-dzerzhinsk-id1325098>



Доходный подход
Объект-аналог №1

[https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?
notificationId=28051774&lotId=28051806&prevPageN=1](https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=28051774&lotId=28051806&prevPageN=1)





муниципальный контроль по месту и содержанию собственности, а также по содержанию имущества

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

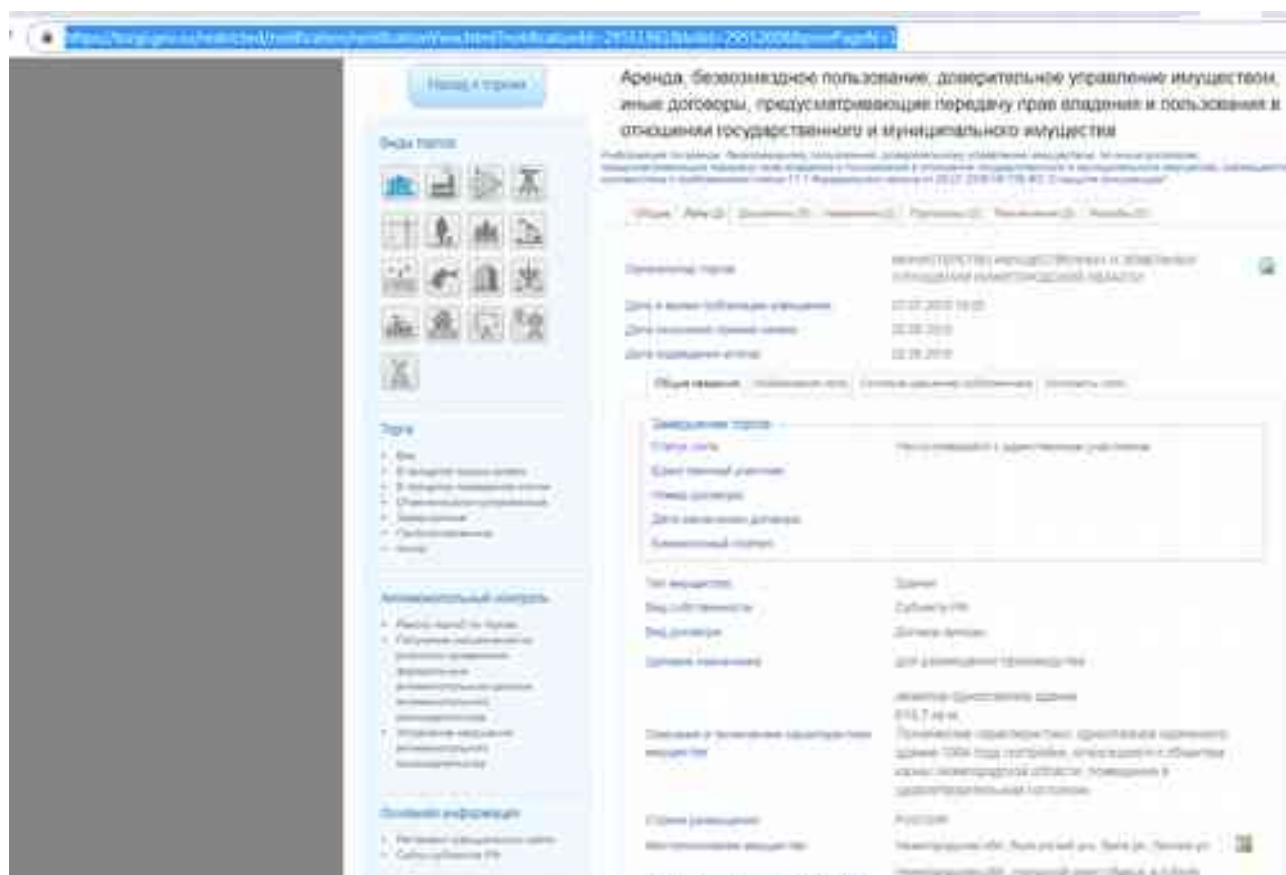
3.1.Арендатор перечисляет арендную плату на счет № 40101810400000010002 УФК по Нижегородской области (КУМИ Воскресенского района) ИНН 5212005546 КПП 52120100 ОКТМО 22622151 в Волго-Вятское ГУ Банка России г.Нижний Новгород БИК 042202001 КБК 36611105035050000120 «Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления муниципальных районов и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений)».

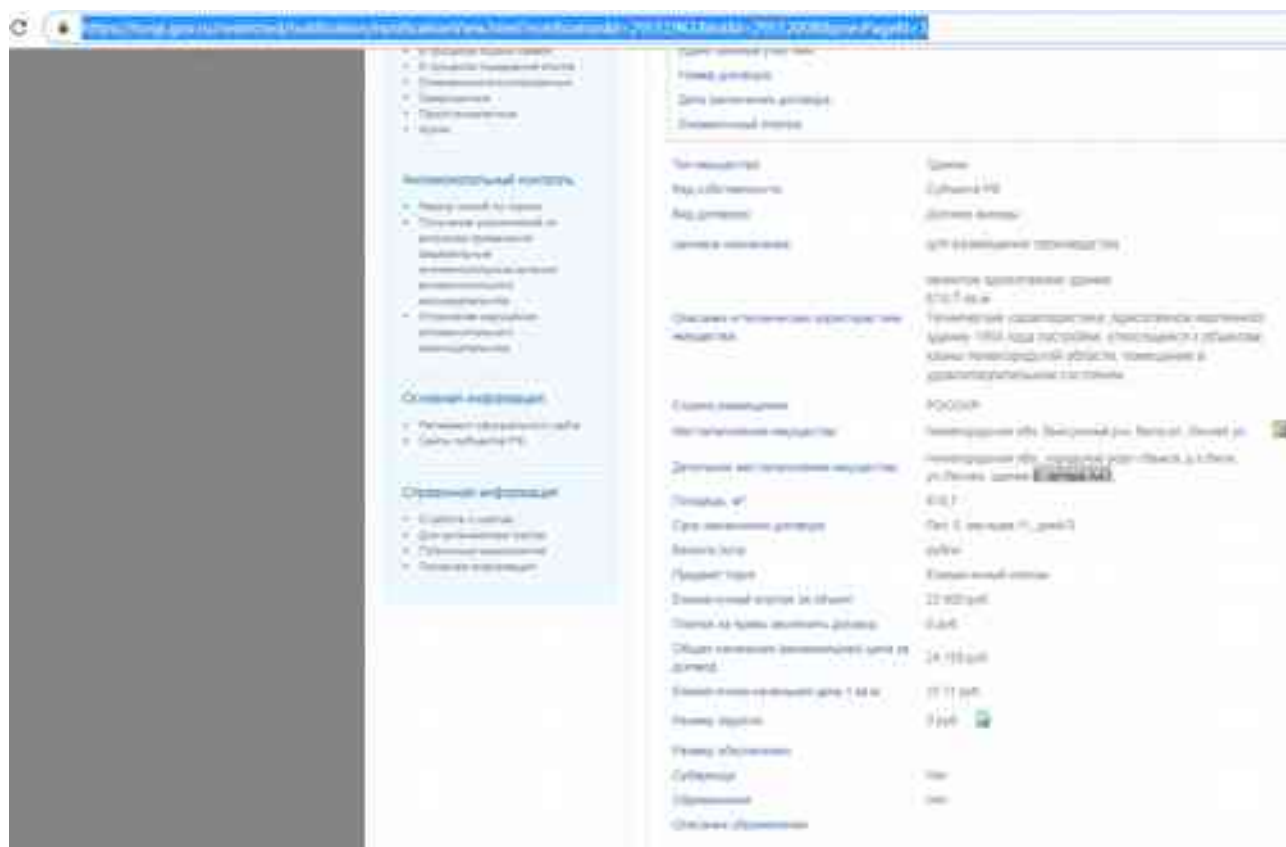
3.2.Платежи вносятся Арендатором ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за текущим месяцем, за декабрь месяц до 15 декабря текущего года.

3.3.Арендная плата устанавливается в размере _____ (_____) рублей в месяц, без учета НДС, в соответствии с протоколом аукциона от _____ № _____. Начальная стоимость арендной платы установлена на основании отчета об оценке рыночной стоимости

Объект-аналог №2

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=29551961&lotId=29552008&prevPageN=1>





2. Имущество, выставленное на торги

Лот № 1

Описание объекта недвижимости: нежилое одноэтажное здание;

Общая площадь: 619,7 кв.м

Этажность: 1 этаж;

Местоположение: Нижегородская обл., городской округ г. Выкса, р.п. Вязь, ул. Лесная, здание 8, литера АА1;

Вид предоставляемого права: аренда на 11 месяцев;

Целевое назначение: для размещения производства;

Технические характеристики: одноэтажное кирпичного здания 1984 года постройки, относящееся к объектам казны Нижегородской области, помещение в удовлетворительном состоянии.

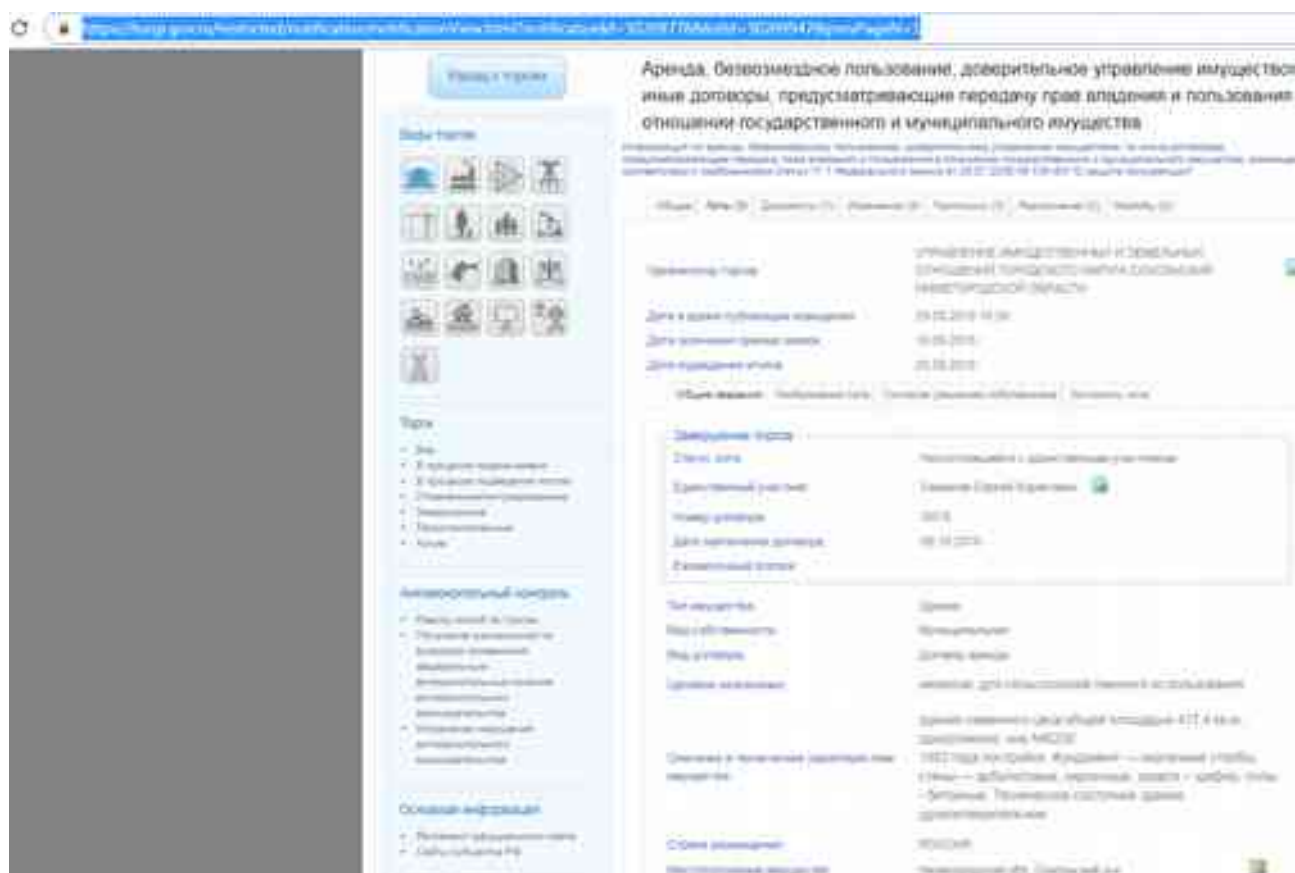
Начальный размер арендной платы за 1 месяц – 23000,00 руб. (с НДС, без коммунальных услуг)

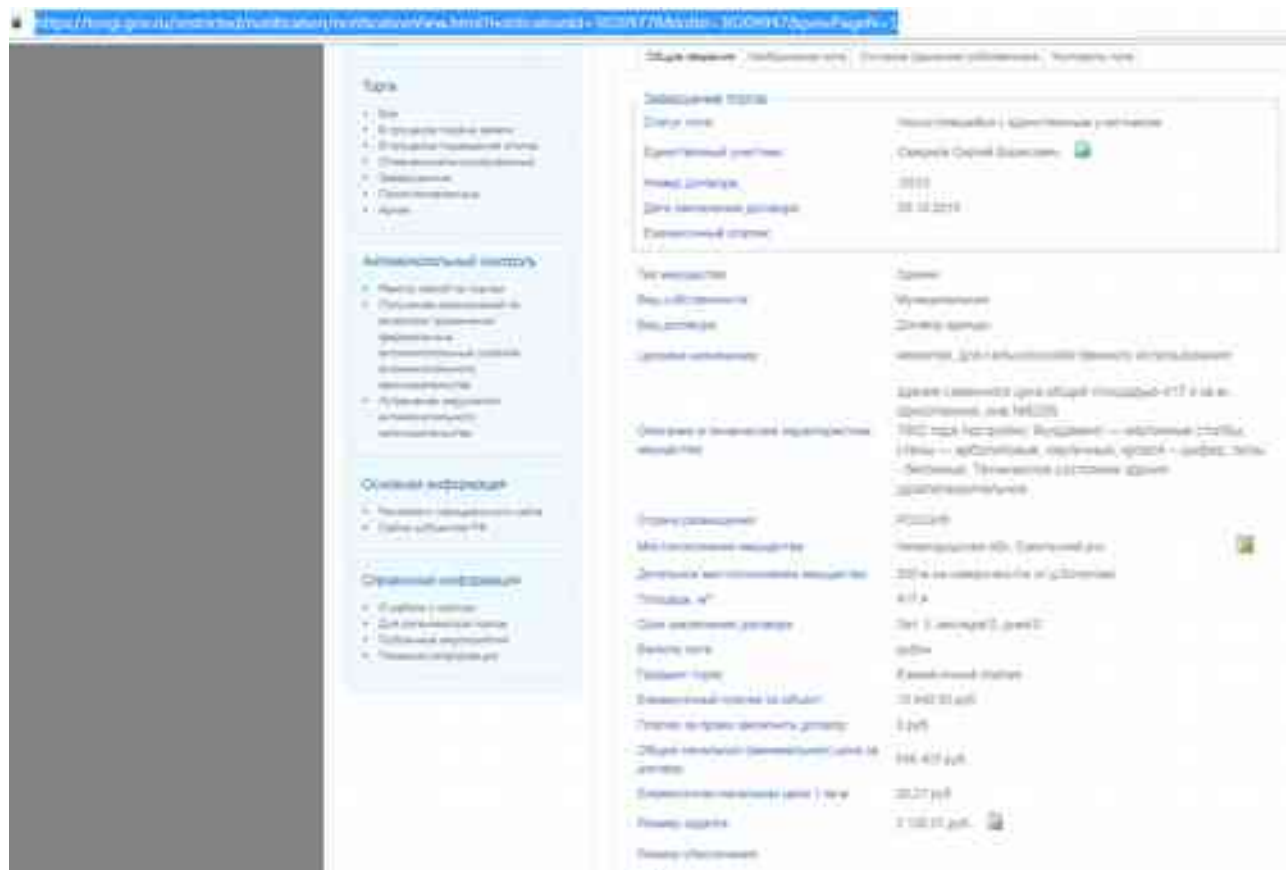
Шаг аукциона (5%) – 1150,00 руб. (с НДС)

Начальная цена договора – 24150,00 руб. (с НДС)

Объект-аналог №3

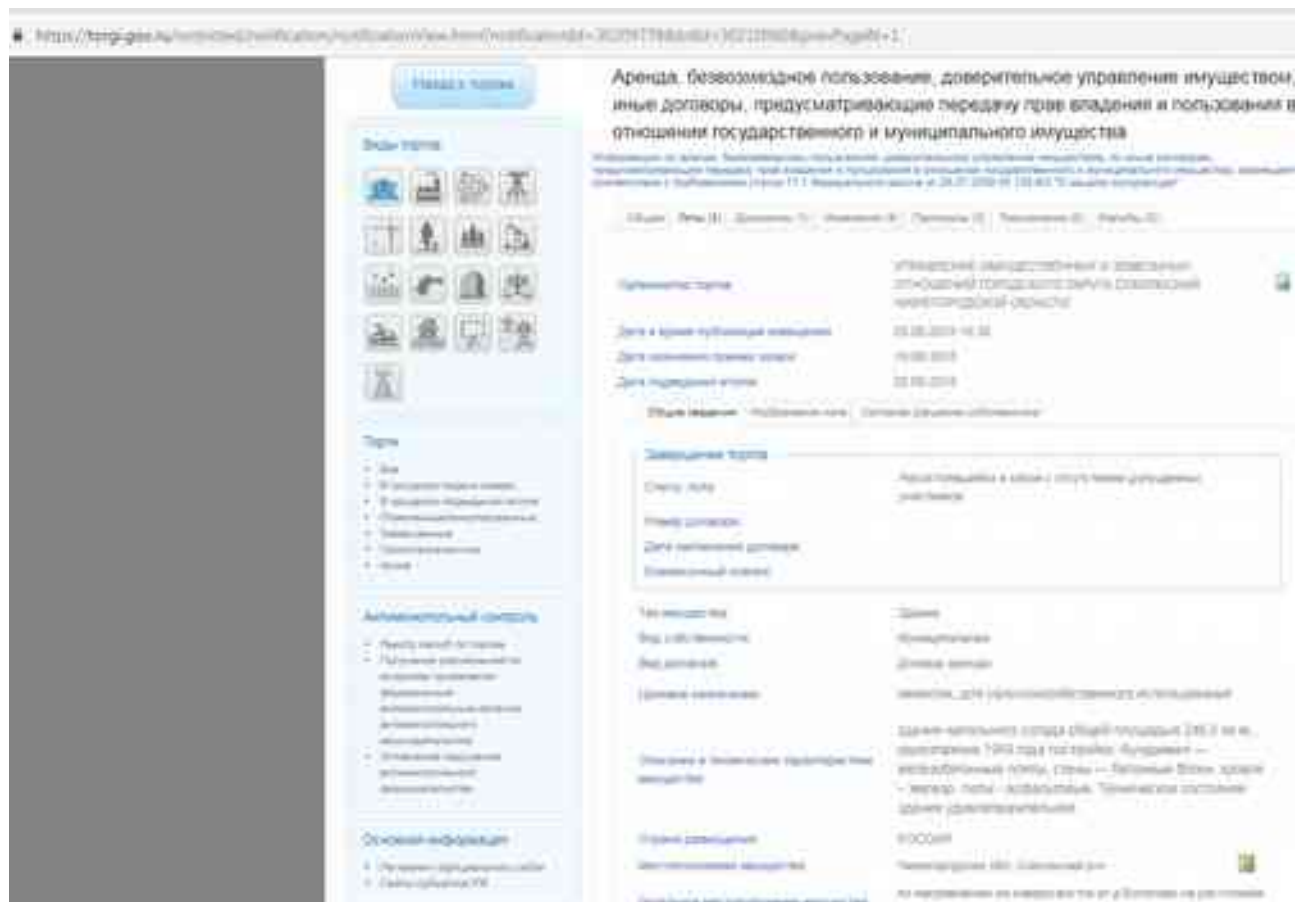
<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30209778&lotId=30209947&prevPageN=1>





Объект-аналог №4

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30209778&lotId=30210060&prevPageN=1>



с открытой формой подачи предложений по цене на право заключения договора аренды муниципального имущества, находящегося в собственности городского округа Сокольский Нижегородской области, назначенном на 25.09.2018 года в 10-00

Присутствовали:

Председатель комиссии: Вобров Н.В.

Зам.председателя комиссии: Березнев В.Ю., Григорьев В.А.

Секретарь комиссии: Овчичева О.С.

Члены комиссии: Каретникова К.А., Матаруев М.И., Суханов О.Б., Гуркина Л.Ю.

Аукционной (конкурсной) комиссией установлено, что на 17 часов 00 минут 19 сентября 2018 года (срок окончания приема заявок) на участие в аукционе с открытой формой подачи предложений по цене на право заключения договоров аренды муниципального имущества, находящегося в собственности городского округа Сокольский Нижегородской области, поступили следующие заявки:

Лот № 1

Описание имущества: Здание семенного цеха общей площадью 417,4 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская область, Сокольский район, 300 м на северо-восток от д.Боталово

Вид предоставляемого права: аренда на 5 лет.

Целевое назначение: для сельскохозяйственного использования

Начальный размер арендной платы за 1 месяц - 10940,05 руб. (с учетом НДС, в том числе аренды за 1 кв.м. в месяц – 26,21 рублей).

Поступило заявок – 1 (одна) от:

ИП Смирнов Сергей Борисович, ИНН 524001353757, ОГРНИП 318527500090833 зарегистрированного по адресу: Нижегородская обл, Сокольский район, п.Сокольское, ул. Докучаева, д.46

Лот № 2

Описание имущества: Здание напольного склада общей площадью 246,5 кв.м., расположенное по адресу: Нижегородская область, Сокольский район, по направлению на северо-восток от д.Боталово на расстоянии 330 м

Вид предоставляемого права: аренда на 5 лет.

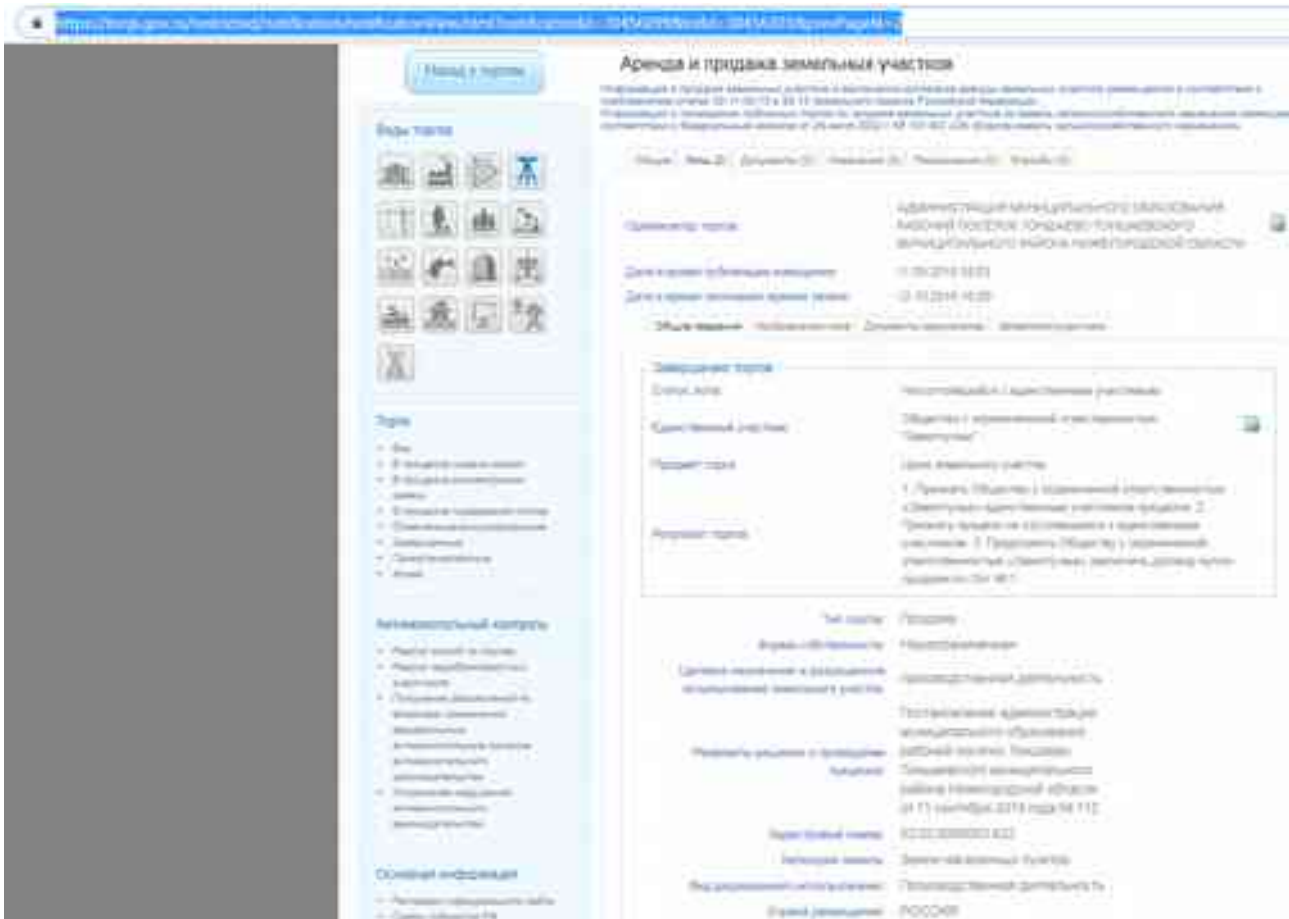
Целевое назначение: для сельскохозяйственного использования

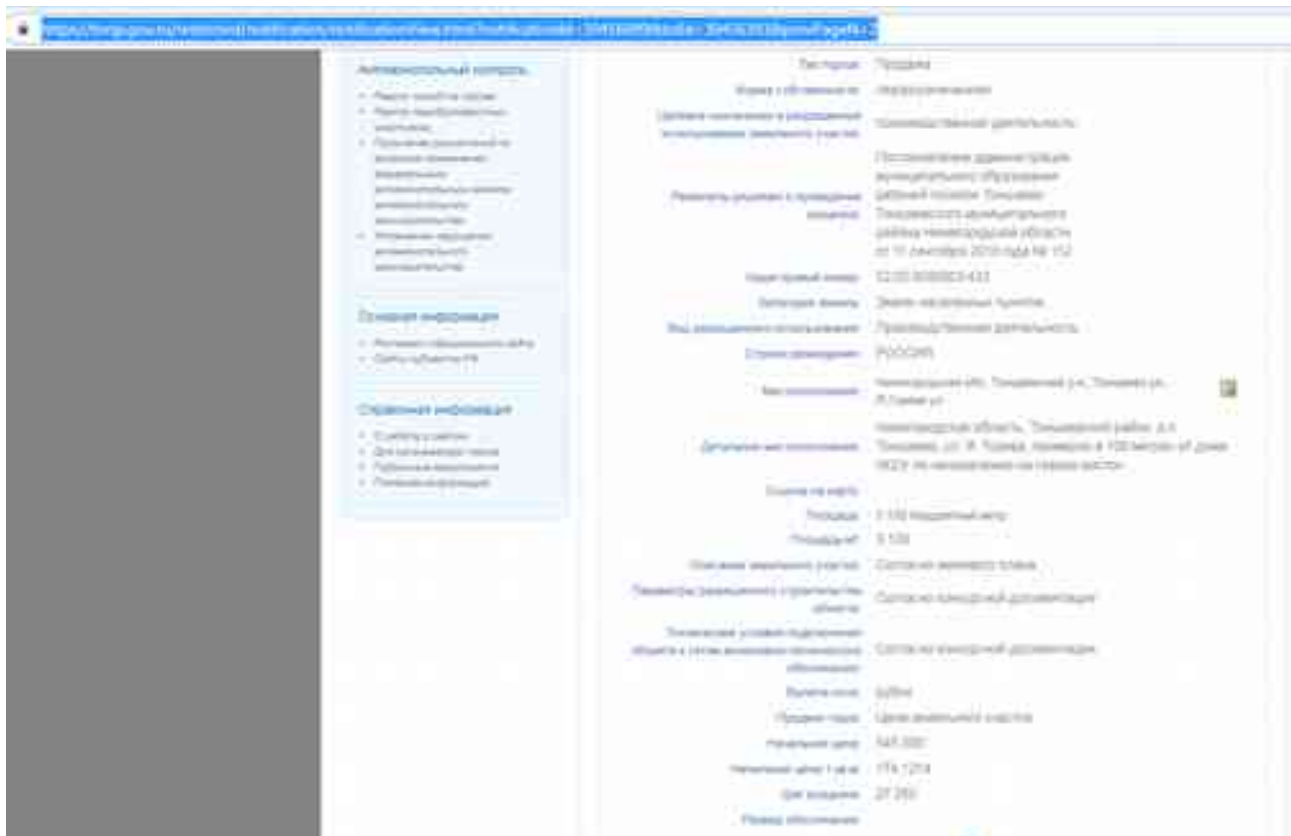
Начальный размер арендной платы за 1 месяц - 7069,62 руб. (с учетом НДС, в том числе аренды за 1 кв.м. в месяц – 28,68 рублей).

Заявок не поступило.

Земельный участок
Сравнительный подход
Объект-аналог №1

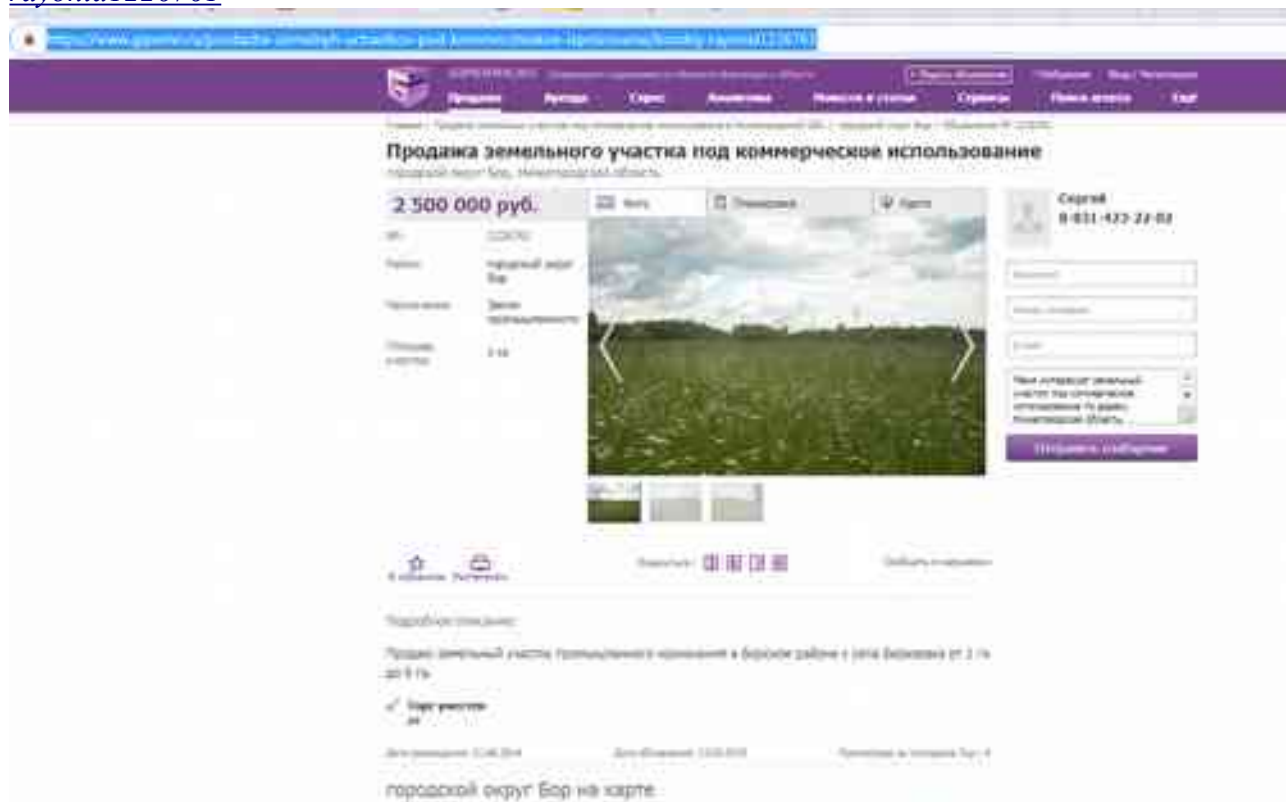
[https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?
notificationId=30456099&lotId=30456303&prevPageN=2](https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30456099&lotId=30456303&prevPageN=2)





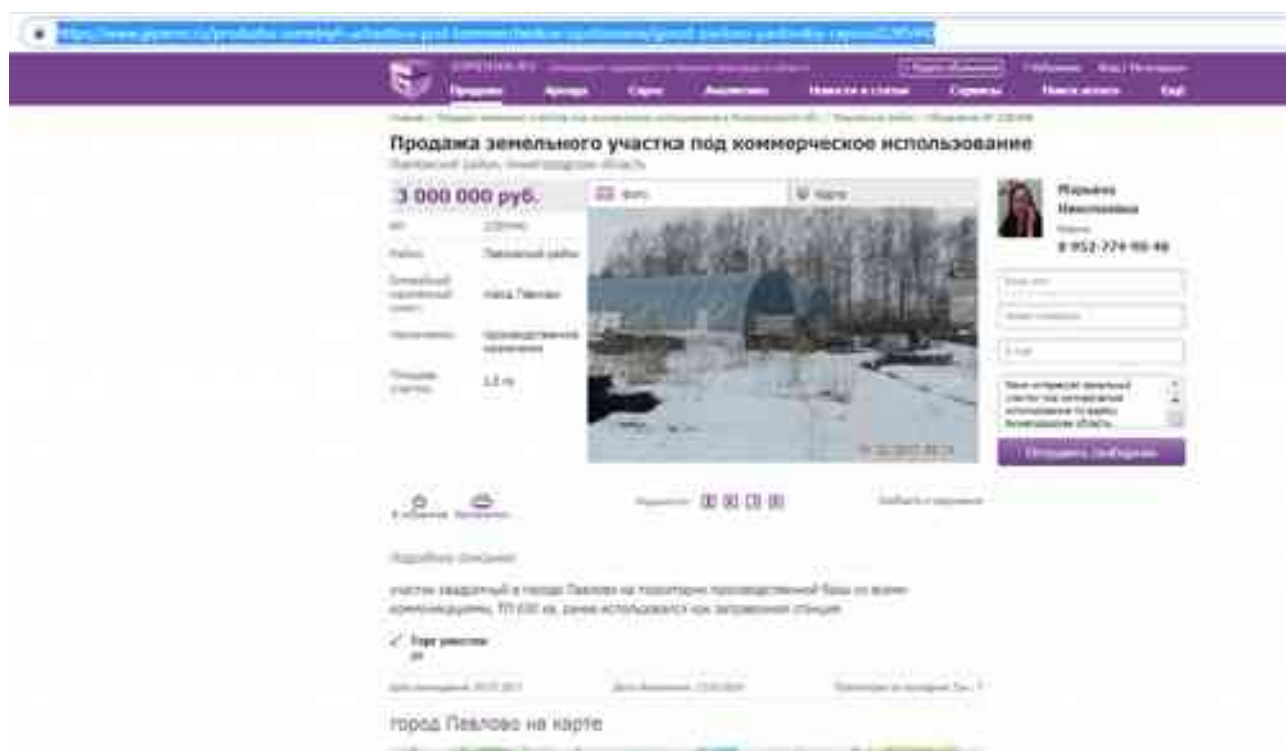
Объект-аналог №2

<https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/borskiy-rayonid1226761>



Объект-аналог №3

<https://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/gorod-pavlovo-pavlovskiy-rayonid2285440>



Объекты-аналоги для расчета ставки капитализации

Объект №1

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/poselok-satis-diveevskiy-rayon-id2110303>

Продажа здания (посёлок Сатис, Московская улица)
Дивеевский район, Нижегородская область

4 900 000 руб.

Ид: 2110303

Адрес: Дивеевский район

Адрес: посёлок Сатис, Московская улица

Площадь: 600 кв. м

Этажность: 1

Назначение: складские помещения

Назначение: производственные объекты, склады, другие

Согласно: Договор купли-продажи

Почтовый индекс: 445000

Район: Дивеевский район

Собственность: ИЖС

В избранное, Избранное

Подробнее об объекте:

Продается готовое здание 600 кв.м, на собственном земельном участке 0,5,52 га, в Дивеевском районе Нижегородской области, в пос. Сатис, на в. Зах. ул. (г. Саранск, район (районный) (бывшее село МАС - Саранск)). Здание состоит из бетонных плит, стены сделаны из фундаментальной пенобетона (120 мм, утепленные изнутри), все коммуникации автономные: своя газовая котельная, собственная от системы Гр/отопл/вод. / канализация, канализация - септик, мощность по электросети - 30 кВт. Высота потолка 6м, удобный подъезд для фур, внутри - стропильная обрешетка, фальшивые потолочки, в центре здания небольшие поля с искусственным покрытием. Отлично место для любого бизнеса.

Дата размещения: 12.12.2014 | Дата обновления: 02.10.2015 | Просмотров: 16 | Показы: 16

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

3000 УЧАСТКОВ
400 НЕКОММЕРЧЕСКИХ
500 ДОКЛАДОВ

<http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/poselok-satis-id2110901>

The screenshot shows a real estate listing on the website www.gipernn.ru. The listing is for a building for rent in the settlement of Satis, located on Moscow Street. The price is 50,000 rubles per month. The listing includes a photo of the building and a detailed description. The description states that the building is located on a 0.3-hectare plot in Satis, near the intersection of Moscow Street and the road to the settlement. The building is a single-story structure with a concrete foundation, brick walls, and a metal roof. It has a total area of 50 sq.m. and is suitable for various types of business activities. The listing also includes contact information for the agent, Sergey, and a phone number: 8-907-300-16-16.

Аренда здания (посёлок Сатис, Московская улица)
Домовый район, Московская область

50 000 руб./мес.

Согрив
8-907-300-16-16

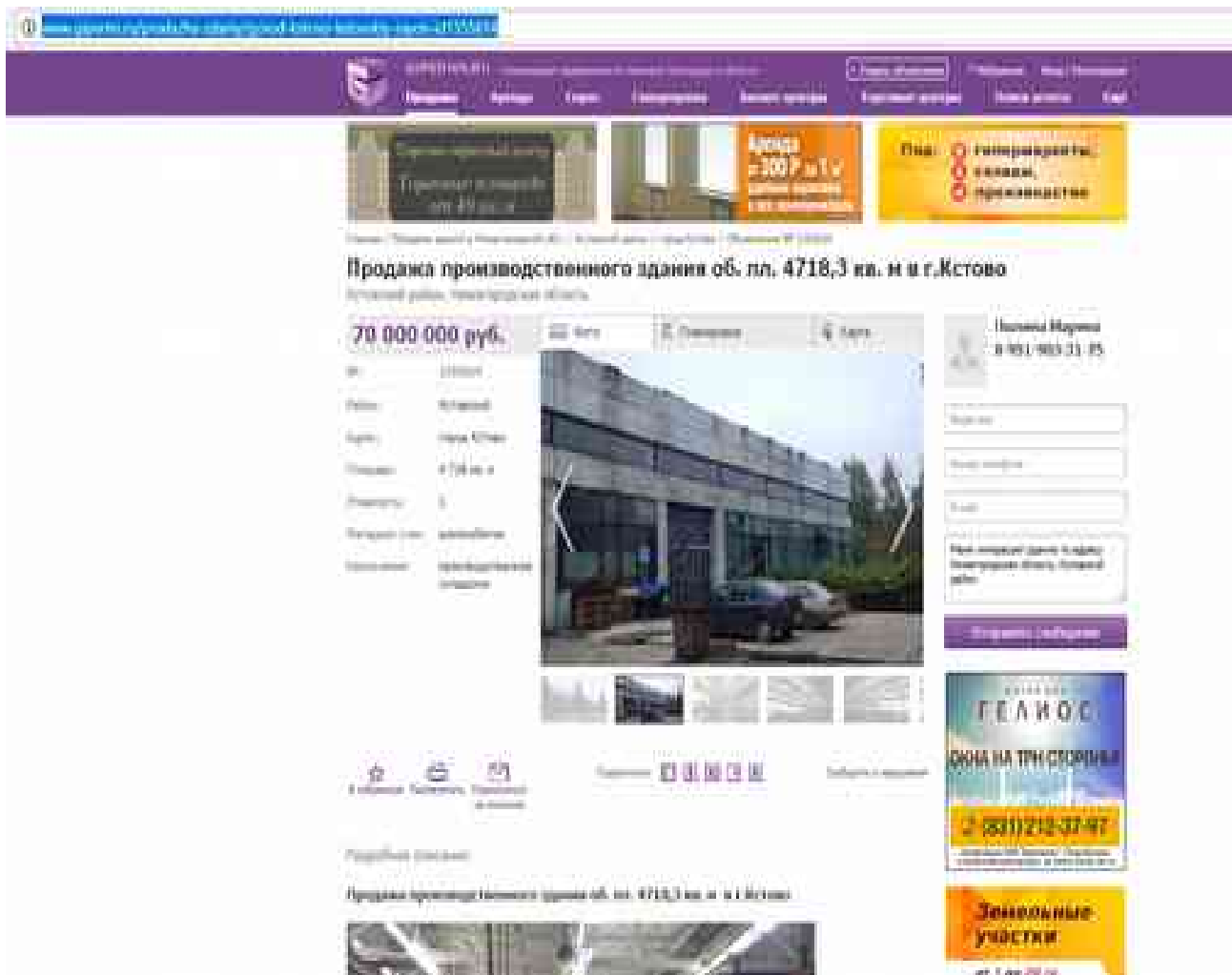
ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНИК КОНГРЕСС

МОСКОВСКИЙ ГИПЕРМАРКЕТ

Московская улица на карте

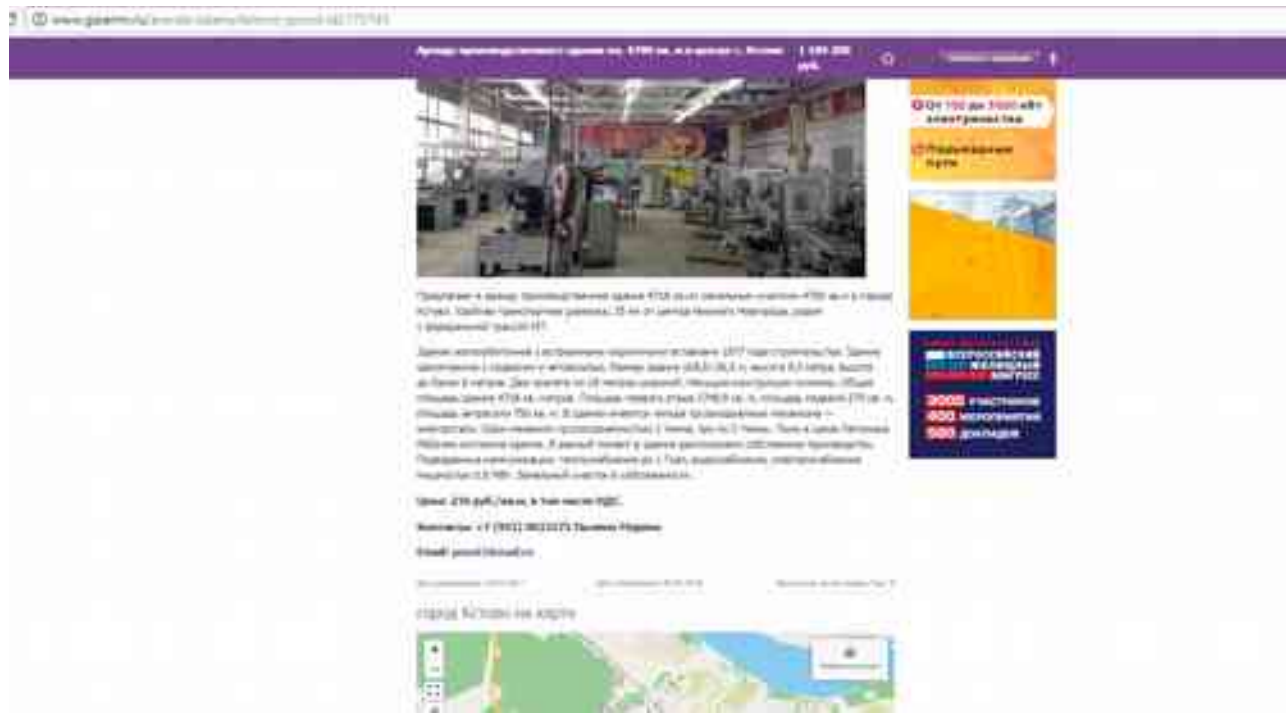
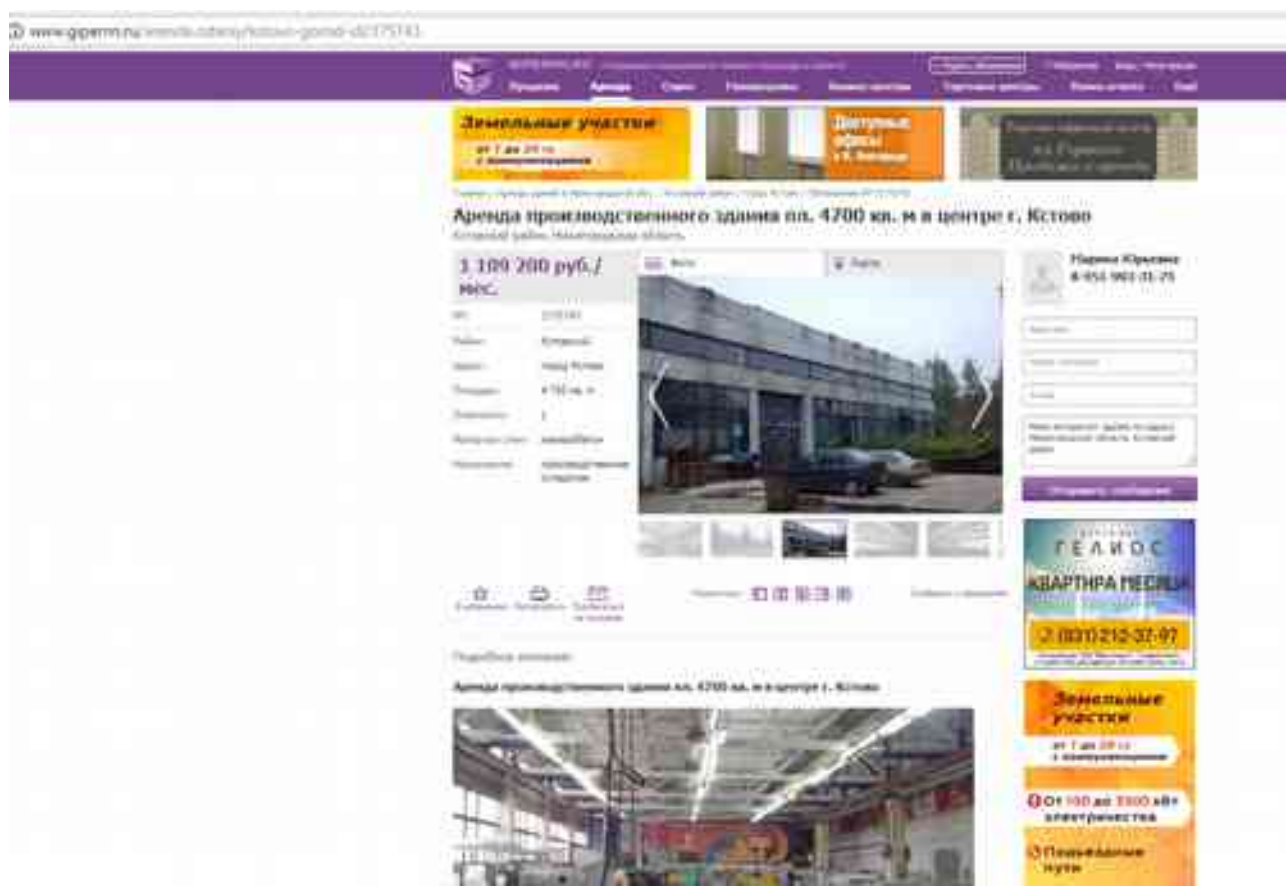
Объект №2

<http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/gorod-kstovo-kstovskiy-rayon-id1355614>



The screenshot shows a real estate listing on a website. At the top, there is a purple navigation bar with the text "Продажа недвижимости в городе Краснодар, Краснодарский край". Below this, there is a main image of a house. To the right of the image is a yellow banner with the text "ЛУЧШЕЕ ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ". Below the main image is a large greyed-out image, likely a floor plan or another view of the property. The text below the images provides details about the property: "Цена: 79 000 000 руб. в т.ч. НДС", "Адрес: г. Краснодар, ул. ...", "Площадь: ...", "Этаж: ...". At the bottom, there is a map showing the location of the property in the city of Krasnodar.

http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/kstovo-gorod-id2175743



Объект №3
<http://www.morisnn.ru/desk.php>

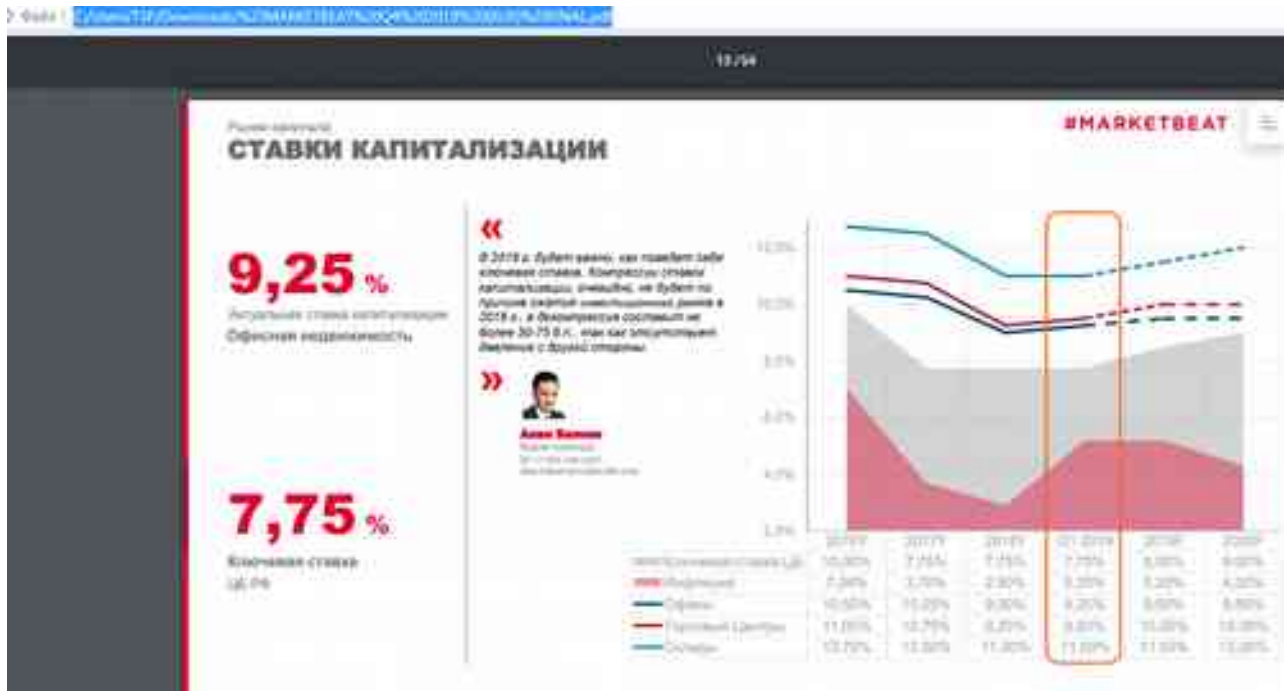


Источники информации по ставкам капитализации используемые в пункте: Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

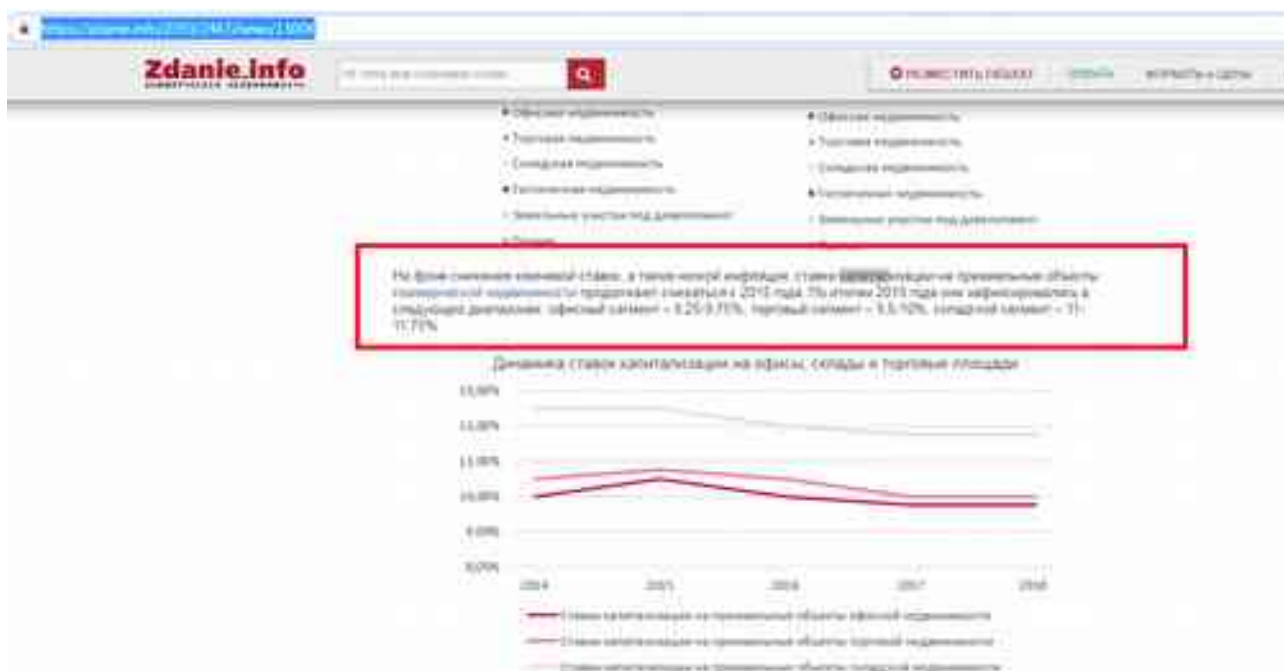
<https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/ryнок-investitsiy-moskva-2018-god-6188.pdf>



[file:///C:/Users/TSP/Downloads/%23MARKETBEAT%20Q4%202018%20\(RUS\)%20FINAL.pdf](file:///C:/Users/TSP/Downloads/%23MARKETBEAT%20Q4%202018%20(RUS)%20FINAL.pdf)



<https://zdanie.info/2393/2467/news/13004>



Прочая информация

http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000938.htm



http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000937.htm



<http://docs.cntd.ru/document/9035208>

**Об утверждении индексов изменения сметной стоимости
строительно-монтажных работ и территориальных
коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных
расчетов (сводных смет) строек**

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ СССР ПО ДЕЛАМ
СТРОИТЕЛЬСТВА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 11 мая 1983 года N 94

**Об утверждении индексов изменения сметной стоимости
строительно-монтажных работ и территориальных
коэффициентов к ним для пересчета сводных
сметных расчетов (сводных смет) строек**

Во исполнение Постановления Совета Министров СССР от 4 января 1981 г. N 5*0 "О переходе на новые сметные нормы и цены в строительстве" Государственный комитет СССР по делам строительства постановляет:

1. Утвердить разработанные министерствами и ведомствами, рассмотренные НИИЭС и Госгражданстроем и представленные Отделом сметных норм и ценообразования в строительстве Госстроя СССР индексы изменения сметной стоимости строительно-

Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и направлений в составе отраслей	Индекс для условий базис- ного района	Индекс с уче- вом терри- тори- альных коэффи- циентов
1	2	3

docs.cntd.ru/document/9085228

берегоукрепительные и гидротехнические работы	1,16	
промышленные предприятия	1,19	
профессионально-технические училища	1,18	
ежегодная оценка городов	1,15	
МЕТРОПОЛИТЕН	1,20	1,19
НАРОДНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ	1,17	1,195
общеобразовательные школы	1,17	
дошкольные учреждения	1,18	
внешкольные учреждения	1,18	
высшие учебные заведения	1,18	
средние специальные учебные заведения	1,17	
ПУУ	1,17	
КУЛЬТУРА (без полиграфической промышленности)	1,17	1,195
кинематография	1,16	
клубы и дома культуры	1,19	
районные дома культуры	1,19	
радиоземство и телевидение	1,16	
библиотеки	1,18	
театры	1,18	
НАУКА	1,18	1,17
ОБРАЗОВАНИЕ, ФИЗИЧЕСКАЯ КУЛЬТУРА И		
СОЦИАЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ	1,17	1,19
больницы и поликлиники	1,18	
санатории, пансионаты, дома отдыха, курорты	1,16	
бани	1,18	
научно-исследовательские учреждения	1,18	
высшие и средние медицинские учебные заведения	1,18	
ПРОЧИЕ ОТРАСЛИ КОМПЬЮТЕРНО-ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ	1,17	1,19
ПРОЧИЕ ОТРАСЛИ КОМПЬЮТЕРНО-ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ	1,18	1,20

работ по ...

Приложение N 2
к Постановлению Госстроя СССР
от 11 мая 1983 года N 94

Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления

I. Области, края, автономные республики, союзные республики, не имеющие областного деления, в границах ЕРЕР-84

docs.cntd.ru/document/9035238

г. Москва *)	0,92
Московская область	1,00
Орловская область	1,00
Рязанская область	1,00
Смоленская область	1,04
Тульская область	1,01
Ярославская область	1,00
Волго-Вятский экономический район	
Марийская АССР	1,07
Мордовская АССР	1,01
Чувашская АССР	1,00
Татарстанская область	1,04
Башкирская область	1,06
Промышленность	
Башкирская АССР	1,00

Департамент градостроительной деятельности и
развития агломераций Нижегородской области

Индексы цен в строительстве

Региональный информационный бюллетень

№ 4 (112)

4 квартал 2018 г.
г. Нижний Новгород



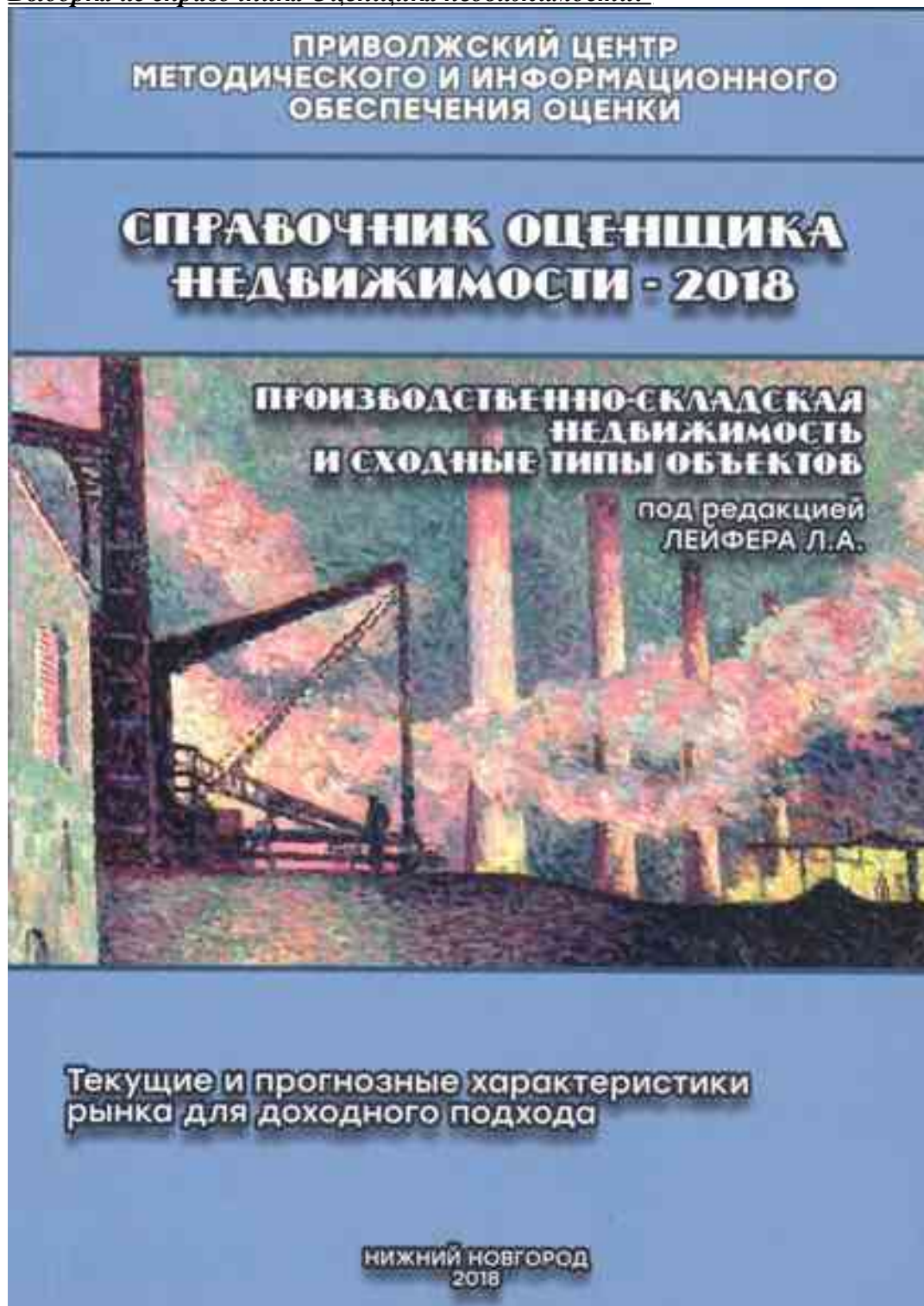
1. Региональные средние индексы пересчета сметной стоимости строительства объектов капитального строительства (объектов незавершенного строительства), финансируемых с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств

5. Прогноз индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по Нижегородской области (без НДС)

Год	Квартал	Прогноз темпов инфляции в %	Прогноз индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по Нижегородской области по отношению:		
			к ценам 1991г.	к ТЕР-2001	к ФЕР-2001
1	2	3	4	5	6
2014г.	1 квартал 2014г.	0,00	67,43	5,89	5,87
	2 квартал 2014г.	0,339	67,65	5,91	5,89
	3 квартал 2014г.	2,031	69,03	6,03	6,01
	4 квартал 2014г.	-0,332	68,80	6,01	5,99
2015г.	1 квартал 2015г.	0,500	69,14	6,04	6,02
	2 квартал 2015г.	0,000	69,14	6,04	6,02
	3 квартал 2015г.	3,476	71,55	6,25	6,23
	4 квартал 2015г.	1,760	72,81	6,36	6,34
2016г.	1 квартал 2016г.	0,629	73,26	6,40	6,38
	2 квартал 2016г.	0,00	73,26	6,40	6,38
	3 квартал 2016г.	1,563	74,41	6,50	6,48
	4 квартал 2016г.	1,385	75,44	6,59	6,57
2017г.	1 квартал 2017г.	0,455	75,78	6,62	6,60
	2 квартал 2017г.	0,604	76,24	6,66	6,64
	3 квартал 2017г.	2,553	78,19	6,83	6,81
	4 квартал 2017г.	1,171	79,10	6,91	6,89
2018г.	1 квартал 2018г.	0,868	79,79	6,97	6,95
	2 квартал 2018г.	0,430	80,13	7,00	6,98
	3 квартал 2018г.	2,286	81,96	7,16	7,14
	4 квартал 2018г.	0,978	82,76	7,23	7,21
2019г.	1 квартал 2019г.	0,000	82,76	7,23	6,89
	2 квартал 2019г.	1,227	83,78	7,32	6,97
	3 квартал 2019г.	1,227	84,80	7,41	7,06
	4 квартал 2019г.	1,227	85,84	7,50	7,15
	2019/2018	5,0			
	2020/2019	4,8			

Материалы справочной литературы

Выборка из справочника Оценщика недвижимости:



2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

2.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Данные процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные прокатственно-складские объекты	13,3%	12,6% - 14,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,7%	11,7% - 13,7%
3. Объекты, предназначенные для легкого производства	13,9%	13,1% - 14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	16,7% - 19,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	11,7% - 13,3%

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высокклассные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

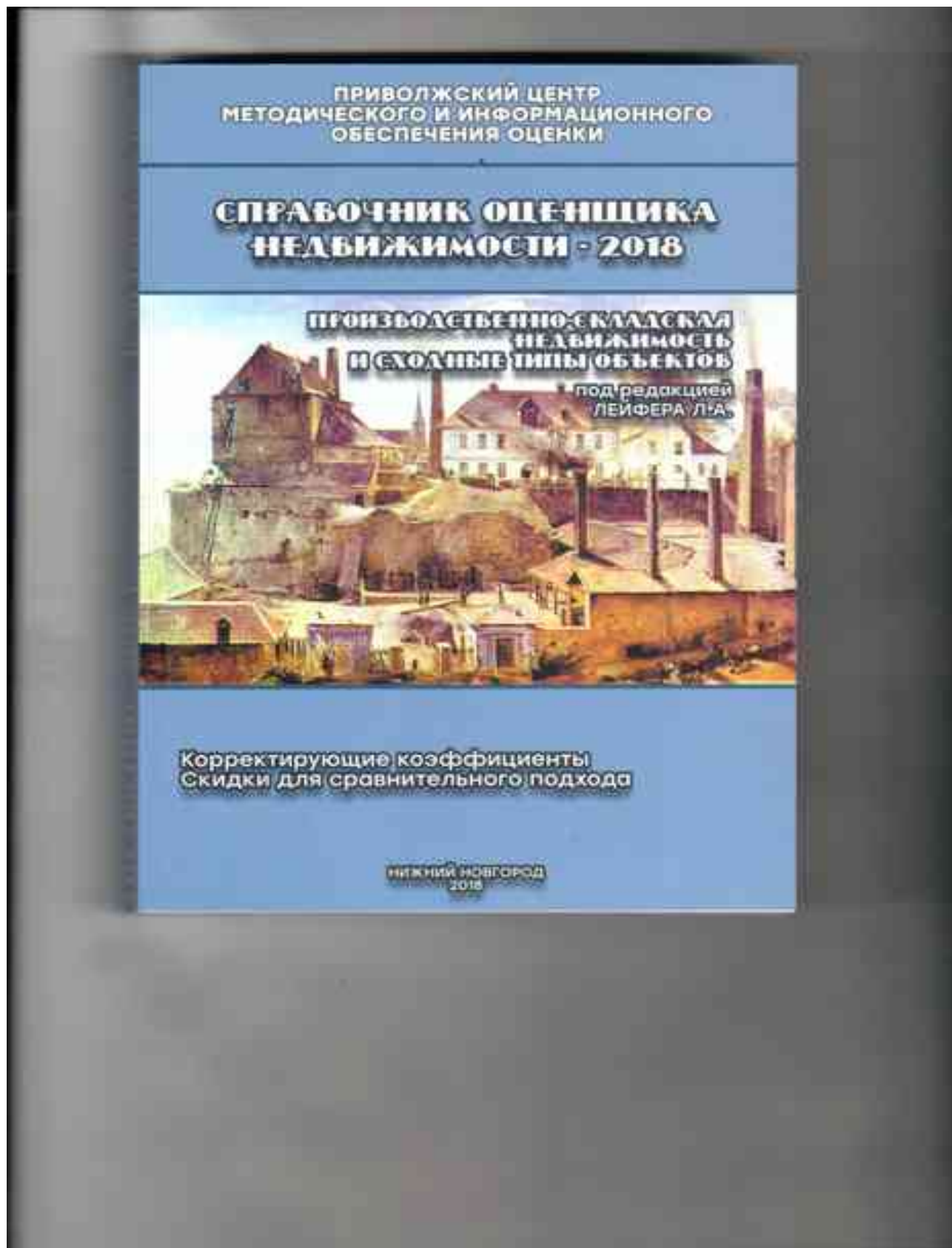
рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

4.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,5%	16,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	16,8%	19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	15,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	11,3%	12,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,7%	18,5%



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

Таблица 9

Описание цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Городской центр	1,00	1,00
Населенные пункты в близлежащей местности областного центра	0,83	0,81 - 0,86
Пункты с развитой инфраструктурой	0,74	0,71 - 0,76
Пункты сельскохозяйственных зон	0,61	0,59 - 0,64
Все населенные пункты вне административных границ	0,50	0,48 - 0,53
Городской центр	1,00	1,00
Населенные пункты в близлежащей местности областного центра	0,83	0,81 - 0,85
Пункты с развитой инфраструктурой	0,74	0,71 - 0,76
Пункты сельскохозяйственных зон	0,61	0,59 - 0,64
Все населенные пункты	0,49	0,46 - 0,53

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 10

Описание цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Городской центр	1,00	1,00
Населенные пункты в близлежащей местности областного центра	0,83	0,78 - 0,90
Пункты с развитой инфраструктурой	0,74	0,66 - 0,82
Пункты сельскохозяйственных зон	0,61	0,53 - 0,70
Все населенные пункты вне административных границ	0,50	0,39 - 0,60
Городской центр	1,00	1,00
Населенные пункты в близлежащей местности областного центра	0,83	0,76 - 0,90
Пункты с развитой инфраструктурой	0,74	0,66 - 0,82
Пункты сельскохозяйственных зон	0,61	0,53 - 0,70
Все населенные пункты	0,49	0,36 - 0,60

Матрицы коэффициентов

Таблица 11

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,38	1,63	2,01
	II	0,83	1,00	1,12	1,35	1,67
	III	0,74	0,89	1,00	1,20	1,48
	IV	0,61	0,74	0,83	1,00	1,23
	V	0,50	0,60	0,67	0,81	1,00

Таблица 12

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,35	1,63	2,02
	II	0,83	1,00	1,12	1,35	1,67
	III	0,74	0,89	1,00	1,21	1,49
	IV	0,61	0,74	0,83	1,00	1,24
	V	0,49	0,60	0,67	0,81	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и запасы для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они расположены в населенных пунктах, которые существенно различаются между собой по статусу. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

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

Таблица 49

Относительная цена производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Условная цена	1,00	1,00
Культурный и исторический центр (исключая площадь, зоны, расположенные в разных административных районах города)	0,88	0,88
Центры административных районов города	0,62	0,60
Средние микрорайоны высотной застройки	0,78	0,78
Средние микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73
Районы вокруг крупных промышленных предприятий	0,81	0,78
Районы крупных административных городов	0,81	0,83
Условная средняя цена	1,00	1,00
Культурный и исторический центр (исключая площадь, зоны, расположенные в разных административных районах города)	0,80	0,88
Центры административных районов города	0,62	0,61
Средние микрорайоны высотной застройки	0,82	0,81
Средние микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77
Районы вокруг крупных промышленных предприятий	0,76	0,73
Районы крупных административных городов	0,81	0,78
Районы крупных административных городов	0,81	0,78

141

Границы расширенного интервала значимый территориальных коэффициентов

Таблица 50

Относительная цена производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Условная цена	1,00	1,00
Культурный и исторический центр (исключая площадь, зоны, расположенные в разных административных районах города)	0,69	0,64
Центры административных районов города	0,62	0,76
Средние микрорайоны высотной застройки	0,78	0,71
Средние микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,68
Районы вокруг крупных промышленных предприятий	0,81	0,74
Районы крупных административных городов	0,81	0,87
Условная средняя цена	1,00	1,00
Культурный и исторический центр (исключая площадь, зоны, расположенные в разных административных районах города)	0,69	0,84
Центры административных районов города	0,62	0,76
Средние микрорайоны высотной застройки	0,78	0,72
Средние микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,68
Районы вокруг крупных промышленных предприятий	0,81	0,74
Районы крупных административных городов	0,81	0,88

147

Матрицы коэффициентов

Таблица S1

цены	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,13	1,22	1,28	1,33	1,38
II	0,89	1,00	1,08	1,14	1,19	1,24
III	0,82	0,92	1,00	1,05	1,09	1,14
IV	0,78	0,88	0,96	1,00	1,04	1,07
V	0,75	0,85	0,92	0,96	1,00	1,03
VI	0,81	0,91	0,99	1,03	1,07	1,09

Таблица S2

стоимость	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,13	1,22	1,28	1,33	1,38
II	0,89	1,00	1,08	1,14	1,19	1,24
III	0,82	0,92	1,00	1,05	1,09	1,14
IV	0,78	0,88	0,96	1,00	1,04	1,07
V	0,75	0,85	0,92	0,96	1,00	1,03
VI	0,81	0,91	0,99	1,03	1,07	1,09

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимость для приведения цен/ценовых ставок объектов-аналогов к объектам цитаты, если они расположены в существенно отличающихся между собой частях города. Выделенные в матрицах суммы цветом означают значения коррекровок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

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

Таблица 63

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,06	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,06	1,21

Таблица 65

1,09	1,19
1,15	1,23
1,10	1,21
1,09	1,20
1,10	1,20
1,12	1,19
1,09	1,19

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- важность и значимость наличия железнодорожной ветки для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия железнодорожной ветки на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- характеристики и состояние железнодорожной ветки.

5.3. Элемент сравнения – доступ к объекту

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного вопроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов расположения на закрытой территории, доступ к которой ограничен.

Значения корректировки, 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	0,88	0,82	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

Таблица 69

Коэффициент	
0,82	0,92
0,84	0,92
0,83	0,93
0,82	0,92
0,81	0,92
0,83	0,92
0,83	0,92

5.4. Элемент сравнения – наличие ограждения

Как правило, стоимость объектов производственно-складского назначения зависит от расположения на огороженной территории.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов расположения на закрытой территории, доступ к которой ограничен.

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

Таблица 71

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,07	1,09
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,06	1,08

Таблица 70

Коэффициент	
0,82	0,92
0,83	0,92
0,83	0,93
0,82	0,92
0,81	0,92
0,83	0,92
0,83	0,92

история, этого значения временного интервала в помещении; этого объекта.

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

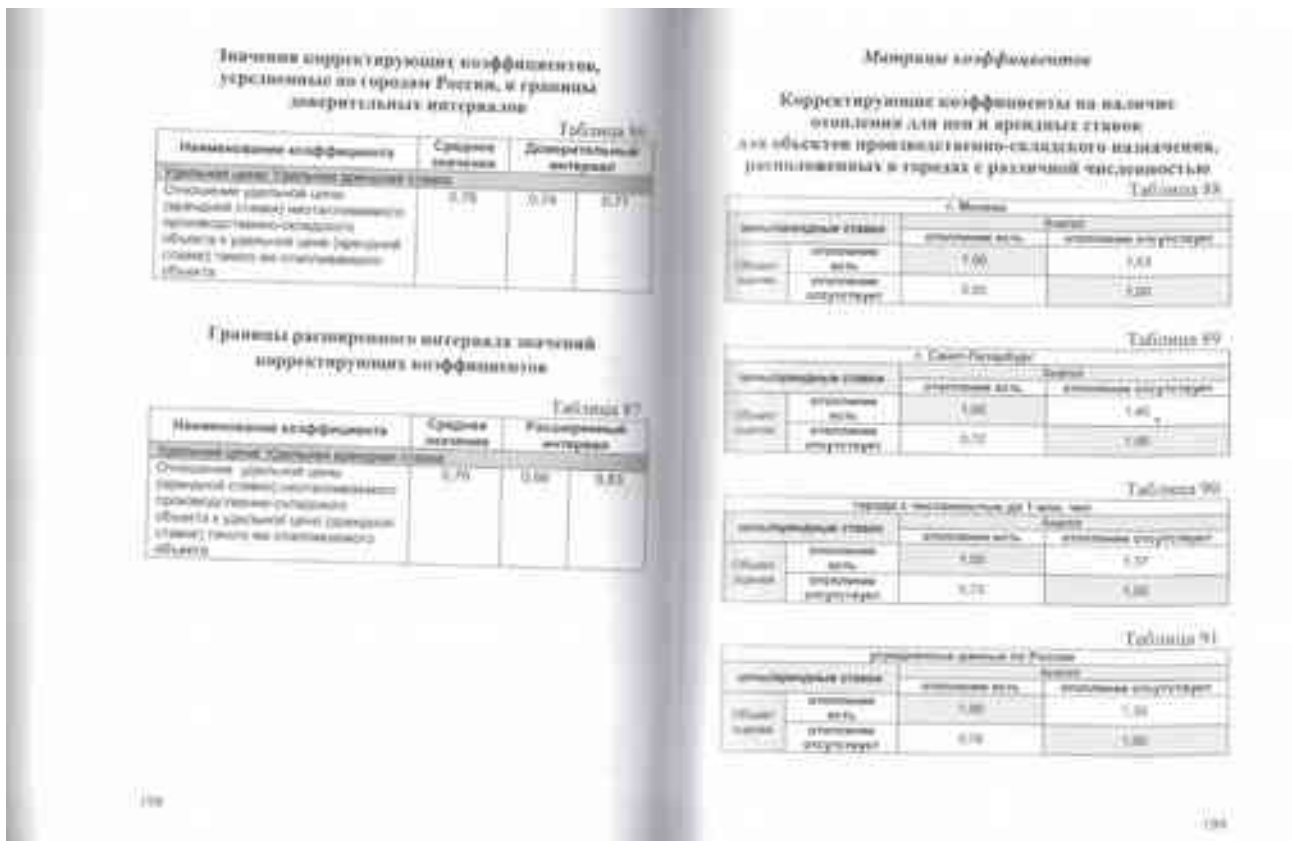
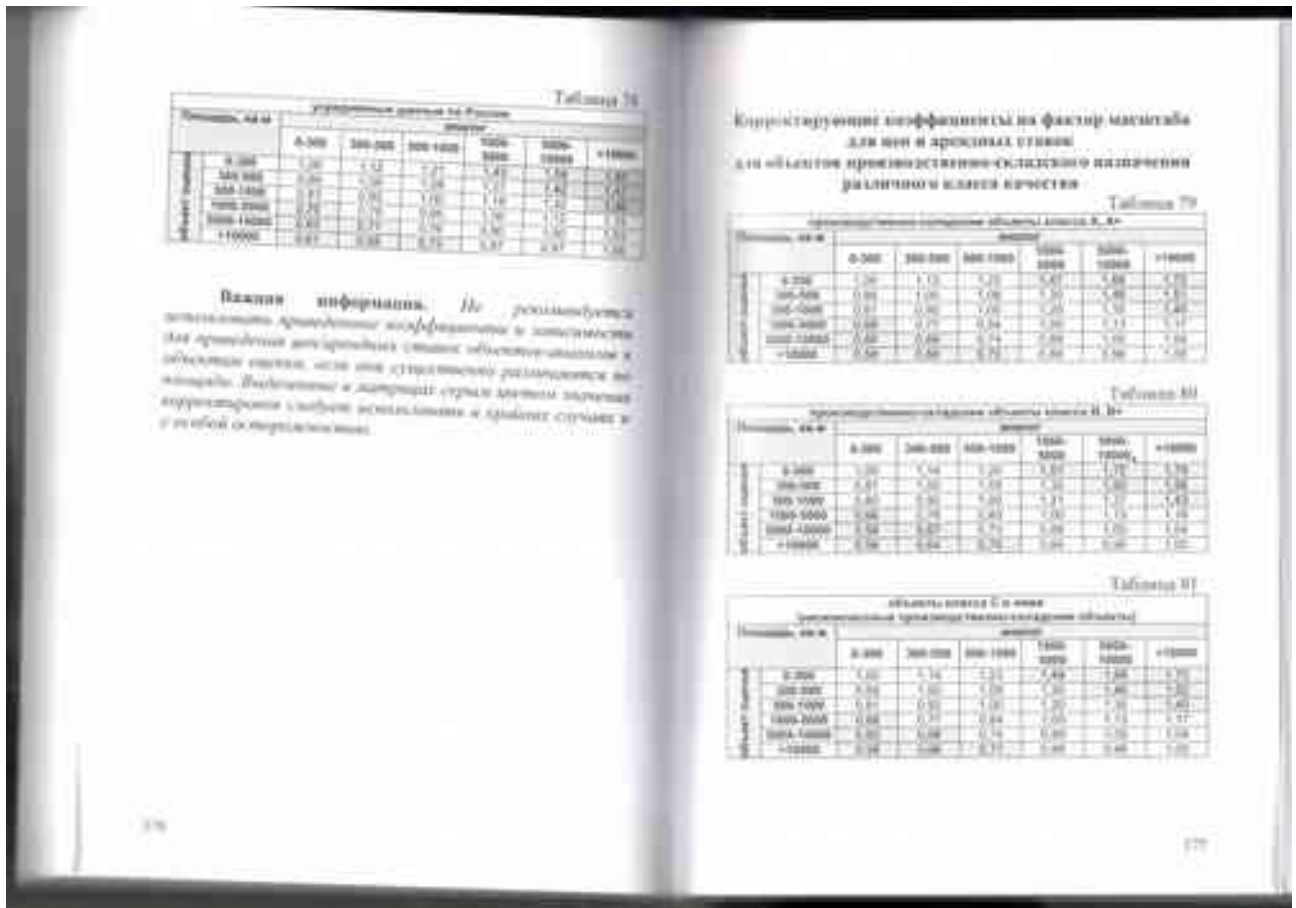
Таблица 82

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 83

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,87	0,96



**Корректирующие коэффициенты на наличие
отопления для них в арендных ставках
для объектов производственно-складского назначения
различного класса качества**

Таблица 92

производственно-складские объекты класса А, А*			
цены/арендные ставки		Анализ	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,32
	отопление отсутствует	0,75	1,00

Таблица 93

производственно-складские объекты класса В, В*			
цены/арендные ставки		Анализ	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,33
	отопление отсутствует	0,75	1,00

Таблица 94

объекты класса С и ниже (низшегоклассные производственно-складские объекты)			
цены/арендные ставки		Анализ	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,32
	отопление отсутствует	0,75	1,00

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

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпично-бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,78
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпично-бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпично-бетонного (капитального) объекта	0,78	0,59	0,96
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпично-бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 103

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/ Удельная арендная ставка (средняя/удельная цена производственно-складского объекта в подзаемной части к удельной цене (арендной ставке) всего же объекта на названном этапе)	0,82	0,81 - 0,84

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена/ Удельная арендная ставка (средняя/удельная цена производственно-складского объекта в подзаемной части к удельной цене (арендной ставке) всего же объекта на названном этапе)	0,82	0,73 - 0,90

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты по этапам распределения для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 105

г. Москва

анализируемые этапы	названная часть	подзаемная часть
Объект ценой	1,00	1,05
Подзаемная часть	0,95	1,00

Таблица 106

г. Санкт-Петербург

анализируемые этапы	названная часть	подзаемная часть
Объект ценой	1,00	1,15
Подзаемная часть	0,85	1,00

Таблица 107

города с численностью более 1 млн. чел.
(города г. Москва и г. Санкт-Петербург)

анализируемые этапы	названная часть	подзаемная часть
Объект ценой	1,00	1,27
Подзаемная часть	0,70	1,00

Таблица 108

города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел.

анализируемые этапы	названная часть	подзаемная часть
Объект ценой	1,00	1,19
Подзаемная часть	0,84	1,00

Таблица 109

ГОРОДА С ЧИСЛЕННОСТЬЮ ДО 500 ТЫС. ЧЕЛ.			
Цены/тарифные ставки		Анализ	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,16
	подземная часть	0,85	1,00

Таблица 110

усредненные данные по России			
Цены/тарифные ставки		Анализ	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,21
	подземная часть	0,82	1,00

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала

- степень заглубленности помещения;
- уровень нахождения этажа относительно земли;
- удобство доставки груза в помещение, связанное с этажом;
- этажность здания.

В данном разделе приведены корректировочные коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным, которые позволяют различать в стоимости производственно-оснащенных объектов в зависимости от высоты здания.

В таблице ниже приведены значения корректировочных коэффициентов, усредненные по городам, а также границы доверительных и расширенных интервалов.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Усредненные значения коэффициентов по городам			
Отношение рыночной цены (средней (станд.) рыночной) производственно-оснащенного объекта высотой 5 м к цене объекта высотой до 5 м (цена в среднем по объектам с высотой от 5 до 7 м)	0,91	0,89	0,93

Границы расширенного интервала значений корректировочных коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Усредненные значения коэффициентов по городам			
Отношение рыночной цены (средней (станд.) рыночной) производственно-оснащенного объекта высотой 5 м к цене объекта высотой до 5 м (цена в среднем по объектам с высотой от 5 до 7 м)	0,91	0,85	0,96

Дополнительные факторы, влияющие на выбор аналогов и значения корректировки внутри интервала

- функциональное назначение объекта;
- площадь и структурный объем объекта;
- наличие и тип здания;
- наличие и возможность выезда объектов для эксплуатации объекта.

6.7. Элемент сравнения – наличие грузоподъемных механизмов

Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для загрузки ключевого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя объекта. Таким образом, наличие грузоподъемных механизмов является одним из факторов, влияющих на формирующую стоимость производственно-складской недвижимости.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные на данным **экспертного опроса**, которые показывают различия в стоимости производственно-складских объектов в зависимости от наличия грузоподъемных механизмов.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удаленная цена		
Отношение удаленной цены объекта, не обеспеченного ГТМ, к удаленной цене такого же объекта, обеспеченного ГТМ	0,89	0,88 - 0,90
Удаленная арендная ставка		
Отношение удаленной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГТМ, к удаленной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГТМ	0,88	0,86 - 0,90

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 114

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удаленная цена		
Отношение удаленной цены объекта, не обеспеченного ГТМ, к удаленной цене такого же объекта, обеспеченного ГТМ	0,89	0,84 - 0,94
Удаленная арендная ставка		
Отношение удаленной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГТМ, к удаленной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГТМ	0,89	0,83 - 0,94

Значения корректировок, усредненных по городам России, и доверительный интервал

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене складного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,22	1,19	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке складного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,25	1,20	1,25

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отапливаемого складского объекта	1,22	1,14	1,30
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке складного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,21	1,14	1,31

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 125

интервал коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
цена удельной цены объекта или составной (подобъекта) удельной цене такого же в аналогичных объектах	1,23	1,14 - 1,31
цена удельной цены з. будущего капитального (и инвестиционного) к удельной цене такого же в аналогичных объектах	0,71	0,62 - 0,79
цена удельной ставки з. будущего (подобъекта) в аналогичных объектах (показатель) к удельной ставке такого же в аналогичных объектах	1,22	1,14 - 1,31
цена удельной оценочной (бюджет, tributatio) объекта (и будущего) к удельной ставке такого же в аналогичных объектах	0,71	0,62 - 0,80

Матрицы коэффициентов

Таблица 126

цена корректируемых объектов	аналог	
	короче	удолж.
объект (цена)	1,00	1,23
короче	0,71	1,00
удолж.	0,57	0,71
неудолж.		1,00

Таблица 127

средняя ставка корректируемых объектов	аналог	
	короче	удолж.
объект (ставка)	1,00	1,22
короче	0,82	1,00
удолж.	0,58	0,71
неудолж.		1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для применения в случаях, когда нет существенных различий в физических состояниях. Выделение и маркировка срыем цветом. Наличие корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

7. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта и его частей

7.1. Элемент сравнения – функциональное назначение объекта

Записано: **интенсивность** рынка специализированных объектов оценки выкупаются использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок котировал, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, сформированные по результатам экспертного опроса, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширять количество объектов-аналогов за счет привлечения данных мен или ставок по объектам общего (универсального) назначения.

Значения скорректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 137

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена Отношение удельной цены выкупаемого специализированного объекта к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,20 - 1,23

¹⁹ Результаты обработки рыночных данных в таблице и анализ объектов производственно-складского назначения различного класса качества и его влияния на стоимость объектов приводятся в разделе 5.3

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены объекта под пещерное производство, к удельной цене подобной универсальной производственно-складского объекта	1,22	1,20 - 1,25
Отношение удельной цены специализированной производственной объекта, к удельной цене подобной универсальной производственно-складского объекта	0,78	0,76 - 0,80
Отношение удельной цены специализированной производственной объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,10 - 1,23
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки выкупаемого объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,19 - 1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта под пещерное производство, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,20 - 1,24
Отношение удельной арендной ставки специализированной объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,75 - 0,79

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов (прежде всего: сервера, к удельной арендной ставке подсобного универсального производственно-складского объекта)	1,21	1,18 - 1,23

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подсобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12 - 1,30
Отношение удельной цены объекта под ледовый дворец, к удельной цене подсобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13 - 1,31
Отношение удельной цены специализированного складского производственного объекта, к удельной цене подсобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,88 - 0,67
Отношение удельной арендной ставки специализированного складского производственного объекта, к удельной арендной ставке подсобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11 - 1,30

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки высококлассного специализированного складского объекта, к удельной арендной ставке подсобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12 - 1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта под ледовое дворец, к удельной арендной ставке подсобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13 - 1,31
Отношение удельной арендной ставки специализированного складского производственного объекта, к удельной арендной ставке подсобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,67 - 0,86
Отношение удельной арендной ставки специализированного складского производственного объекта, к удельной арендной ставке подсобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11 - 1,30

Возможности применения приведенных в таблицах коэффициентов этим не ограничиваются. Имеющиеся другие корректирующие коэффициенты для расчета сравнения - название объекта, для всех объектов производственно-складской недвижимости из приведенного списка объектов. Приведенное выше замечание относительно возможности расчета корректирующих коэффициентов для определения или или арсенальных ставок между объектами расширенного

7.2. Элемент сравнения – назначение частей промбазы

При необходимости для расчета арендной платы за открытую площадку (при отсутствии прямой информации), можно использовать приведенный ниже коэффициент перехода от арендной ставки за холодный склад на той же промбазе.

В данном разделе приводятся соответствующие корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса.

Значения корректировок, усредненные по городам России, в доверительный интервал.

Таблица 149

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,55	0,51	0,59

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 150

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,55	0,43	0,67

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 154

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Финансовый класс			
Относительная разница цены административно-офисной части производственно-складского комплекса в удельной цене производственно-складской части комплекса	1,30	1,31	1,33
Относительная разница цены бытовых помещений, производственно-складского комплекса в удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34
Средний классовой ставки			
Относительная разница единой ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса в удельной единой ставке производственно-складской части комплекса	1,31	1,33	1,31
Относительная разница единой ставки бытовых помещений, производственно-складского комплекса в удельной единой ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34

Момумии коэффициентов

Таблица 154

Цены производственно-складского комплекса		класс		
		ПС часть	АО часть	Бытовая часть
Общая цена	ПС часть	1,00	0,82	0,91
	АО часть	1,20	1,20	1,22
	Бытовая часть	1,23	0,82	1,00

Таблица 155

Единые ставки производственно-складского комплекса		класс		
		ПС часть	АО часть	Бытовая часть
Общая ставка	ПС часть	1,00	0,80	0,87
	АО часть	1,11	1,00	1,23
	Бытовая часть	1,23	0,81	1,00

7.4. Элемент сравнения – состав арендной ставки

Как правило, состав арендной ставки укрупняется участником рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично («коммунальные сверху»);
2. арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

Новое проводится корректирующие коэффициенты, включенные в результате экспертного опроса, отражающие отношение удельной арендной ставки производственно-складских объектов к удельной арендной коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 160

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная арендная ставка Отношение удельной ставки производственно-складского объекта к учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,19 1,21

Границы расширенного интервала значимых корректирующих коэффициентов

Таблица 1

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная арендная ставка Отношение удельной ставки производственно-складского объекта к учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,12 1,26

Распределение

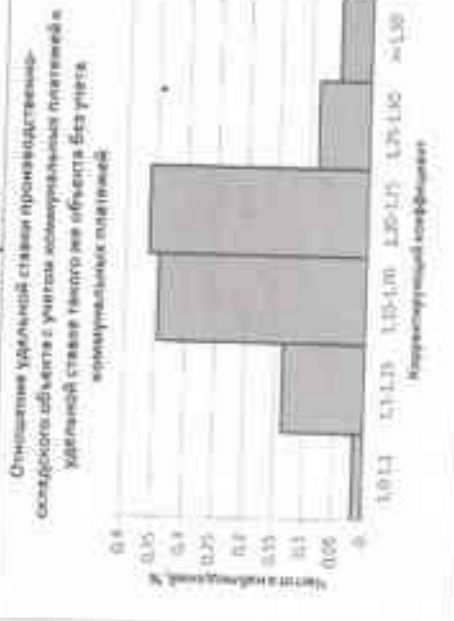


Рис. 90

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,8%	10,8% - 12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1% - 11,4%
3. Объекты, предназначенные для личного производства	12,7%	11,9% - 13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,8%	10,0% - 10,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7% - 12,1%

Таблица 163 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов		
короткие инвестиционно-операционные объекты	8,7%	8,4%
инвестиционные объекты с операционным типом деятельности	9,2%	8,7%
средне- и долгосрочные объекты с операционным типом деятельности	10,4%	8,0%
объекты с операционным типом деятельности	13,2%	12,2%
объекты с операционным типом деятельности и объектами с операционным типом деятельности	9,7%	8,9%

Границы расширенного интервала за значимый срок на торгах

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложения объектов		
короткие инвестиционно-операционные объекты	11,5%	7,0%
инвестиционные объекты с операционным типом деятельности	10,8%	6,5%
средне- и долгосрочные объекты с операционным типом деятельности	12,7%	8,3%
объекты с операционным типом деятельности	15,3%	10,5%
объекты с операционным типом деятельности и объектами с операционным типом деятельности	11,4%	7,1%

Таблица 164 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные инвестиционно-операционные объекты	9,3%	5,2%
2. Специализированные высококлассные операционные объекты	9,7%	6,2%
3. Объекты, предназначенные для оказания услуг по управлению объектами	10,4%	6,3%
4. Специализированные объекты с операционным типом деятельности	13,2%	8,4%
5. Объекты с операционным типом деятельности и объектами с операционным типом деятельности	9,7%	5,9%

•



12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

12.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 130

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 131

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	8,4%	18,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	7,1%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,6%	22,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,7%	7,1%	16,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,7%	6,3%	16,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	10,1%	20,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,1%	8,5%	17,7%

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 132

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
1. Земельные участки под индустриальную застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	8,9%	16,1%
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,2%	8,7%	15,7%
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,8%	10,3%	19,2%
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	8,6%	16,4%
5	С населением от 1000 тыс. чел.	11,8%	8,1%	15,4%
6	Санкт-Петербург	15,5%	10,9%	20,1%
7	Москва	-	-	-

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 133

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,6%	13,4%
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,4%	13,6%
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,8%	6,6%	14,9%
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,0%	12,5%
5	С населением от 1000 тыс. чел.	10,0%	6,3%	13,7%
6	Санкт-Петербург	13,0%	8,6%	17,4%
7	Москва	-	-	-

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 134

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	13,0%	22,0%
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	16,8%	12,3%	21,2%
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,3%	12,9%	23,8%
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	16,8%	11,8%	21,7%
5	С населением от 1000 тыс. чел.	15,3%	10,8%	19,7%
6	Санкт-Петербург	19,0%	13,4%	24,6%
7	Москва	-	-	-

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 135

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
4.1. Земельные участки под МЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,9%	13,1%
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,2%	12,3%
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	8,0%	15,0%
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,3%	12,2%
5	С населением от 1000 тыс. чел.	10,0%	7,1%	12,9%
6	Санкт-Петербург	11,5%	8,0%	15,0%
7	Москва	-	-	-

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 136

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.
4.2. Земельные участки под ИЖС

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,3%	4,0%	11,6%
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,1%	4,0%	10,1%
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,4%	5,7%	13,0%
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,1%	4,0%	10,1%
5	С населением от 1000 тыс. чел.	7,5%	4,6%	10,4%
6	Санкт-Петербург	10,1%	6,2%	14,1%
7	Москва	-	-	-

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 137

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.
5. Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	10,5%	18,0%
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,8%	8,2%	17,0%
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	10,0%	19,4%
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,0%	10,5%	16,1%
5	С населением от 1000 тыс. чел.	13,6%	9,7%	17,3%
6	Санкт-Петербург	16,8%	13,5%	23,9%
7	Москва	-	-	-

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 138

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.
6. Земельные участки под объекты парадорного сервиса

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	8,1%	16,9%
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,6%	9-4%	16,4%
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,0%	8,7%	18,1%
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,3%	8,8%	16,2%
5	С населением от 1000 тыс. чел.	11,8%	8,5%	15,0%
6	Санкт-Петербург	16,5%	11,2%	24,8%
7	Москва	-	-	-

Копии документов Оценщика





СОЮЗ СПО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 05.05.2007 г.
в Едином государственном реестре
санитарно-гигиенических организаций отдельных
территорий, России, Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д.13/3, корпус 4, офис 12
тел.: 8 (495) 388 44 00
e-mail: soosib@novsisib.ru www.novsisib.ru

**ВЫПИСКА
из реестра членов СПО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СПО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Шибанова Александра Николаевича

(ФИО заявителя или члена исполнительного органа)

о том, что

Шибанов Александр Николаевич

(ФИО заявителя)

является членом СПО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов = 09 ноября 2007 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(выдана в соответствии с требованиями статьи 10 Закона от 02.02.2007 № 14-ФЗ)

(для использования выписки в целях, указанных в заявлении члена СПО «СИБИРЬ»)

Данные сведения
предоставлены по состоянию на = 11 января 2019 г.

Дата составления выписки = 11 января 2019 г.

Президент
СПО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова







ПОЛИС 5491R/776/000558

Настоящий Полис выдан Страхователем - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий Договора обязательного страхования ответственности физлица при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/000558 (далее Договор страхования), настоящим частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика от 02.11.2019, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Шибанов Александр Николаевич.

Адрес регистрации: 600078, г. Н. Новгород, ул. Космонавтов, д.80, кв.192.

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательному, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Высодобропретителю).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с предъявленными ему претензиями (исками, претензиями) в возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страхователем) факт причинения ущерба действительности (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных специализированной организацией оценщиком, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также являются возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с предъявленными ему претензиями (исками, претензиями) в возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страхователем;
- такие расходы произведены с целью отклонить претензии (иски, претензии) в возмещении вреда или указать размер возмещения.

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

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00700) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 /Тридцать миллионов и 00700) рублей.

Франшиза: не устанавливается.

Территория страхового покрытия: РФ.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу 00 часов 00 минут «01» января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2019 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика в оценке, с возмещением которого предъявлена претензия;
- требования о возмещении вреда (иски, претензии), причиненности данным событием впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»

Внуша П.А.

Назначения директором №9184/14 от 25 ноября 2014 г.

Страхователь: Шибанов А.Н.

Место и дата выдачи полиса: г. Нижний Новгород 10.12.2019



ПОЛИС № 5491R/776/00053/8

Настоящий Полис выдан Страхователем - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении лицензированной деятельности № 5491R/776/00053/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности лицензиата от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Юридический адрес: 403001, г. Нижний Новгород, ул. Саванов, д.13, к.23

ИНН 5250040012 Резидент

Объект страхования: не осуществляющие закондательную деятельность индивидуальные интересы Страхователя, связанные с:

А) риском наступления ответственности за причинение вреда индивидуальным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на прохождение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

Б) риском наступления ответственности за причинение вреда индивидуальным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и области рыночной деятельности, стандартов и правил рыночной деятельности;

в) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя (далее Застрахованное лицо) в связи с заявлениями вынужденными требованиями, претензиями и возмещением вреда, риском наступления ответственности за причинение вреда закондателям по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, в наступлении которых возникает обязанность Страхователя произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред индивидуальным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возмещение обязанности Страхователя осуществить выплату страхового возмещения.

- возмещение неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями вынужденными требованиями (исками, претензиями и возмещением вреда, риском наступления ответственности за причинение вреда закондателям по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно поименно оговорены со Страхователем;

- такие расходы произведены с целью исполнения требований (иски, претензии) и возмещения вреда или доказать размер взыскания.

Объектная бездельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не устанавливается.

Территория страхового покрытия: РФ.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00-часа 00-минут «01» января 2019 г. и действует по 23-часа 59-минут «31» декабря 2019 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении вреда, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «01» января 2019 г. и до момента по «31» декабря 2019 г.

Страхователь АО "АльфаСтрахование"
Ф.И.О. Бунина Д.А.
На основании договора № 5491R/776/00053/8 от 26 ноября 2018г.

Страхователь: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»



118162, г. Москва, ул. Щадинская, д.11, стр.5

8 800 333 8 999 www.alpha.ru