

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 №8(10П)ГК№46

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

*Министерство
земельных и
отношений
области*

*инвестиций,
и имущественных
Нижегородской*

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Дата составления отчета: 31 октября 2016 г.

*г.Н.Новгород
2016 год*

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Валентинович!

В соответствии с Государственным контрактом №46 от 11 марта 2016 года ООО «Новсистем Консалт» произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5.

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

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

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

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5 по состоянию на 31 октября 2016г. составляет:

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (с НДС), округленно	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС)
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5	660000,00	559322,03

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.....	4
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	4
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.....	4
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	5
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	5
2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	5
2.1 Объект оценки.....	5
2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.....	6
2.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	6
2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав.....	6
2.5 Цель оценки.....	7
2.6 Предполагаемое использование результатов оценки.....	7
2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки).....	7
2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки).....	7
2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка.....	8
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	8
4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	9
5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	10
6 Применяемые стандарты оценки.....	11
7 Этапы проведения оценки.....	11
8 Сертификат качества оценки.....	12
9 Термины и определения.....	13
10. Методология процесса оценки.....	15
11 Описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	23
11.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	23
11.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	23
11.3 Информация о текущем использовании объекта.....	29
11.4 Анализ наиболее эффективного использования.....	29
12 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	31
12.1 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.....	31
12.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	34
12.3 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.....	35
13.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	47
13.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	48
13 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов) к оценке.....	48
13.1 Порядок проведения оценочных работ.....	48
14. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	50
14.1. Сравнительный подход.....	50
14.2 Доходный подход.....	58
15 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости.....	72
16 Вывод о итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки.....	76
Список использованной литературы.....	77
Приложения.....	78

1 Основные факты и выводы¹

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №46 от 11 марта 2016 г. между Государственным Заказчиком (далее Заказчиком) – Министерство инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области в лице заместителя министра А. В. Щегрова, действующего на основании доверенности от 18.01.2016г. №326-02-635/16, и Исполнителем – ООО «Новсистем Консалт» в лице директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава.

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1: Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование параметров	Описание, значение параметров
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5. Более полная информация об объекте оценке представлена в п.11 настоящего отчета
Собственник объекта	Субъект права: Нижегородская область Вид права: собственность
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предоставить Заказчику сведения о рыночной стоимости объекта оценки с целью совершения сделки гражданско-правового характера (продажа на торгах).
Балансовая стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Дата обследования (дата осмотра)	31 октября 2016 год
Место осмотра	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	31 октября 2016 год
Дата составления отчета	31 октября 2016 год
Порядковый номер отчета ³	№8(10П)ГК№46

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

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

Наименование параметров	Значение
Результат, полученный затратным подходом, руб. с НДС	Обоснованный отказ от применения подхода
Удельный вес затратного подхода, %	-
Результат, полученный доходным подходом, руб. с НДС	699778,09
Удельный вес доходного подхода, %	50
Результат, полученный сравнительным подходом, руб. с НДС	612571,48
Удельный вес сравнительного подхода, %	50

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС	656175
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС (округленно, шаг на сегменте 1000 рублей)	660000

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5 по состоянию на 31 октября 2016г. составляет, округленно:

Таблица 3: Итоговая величина стоимости объекта недвижимости

<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (с НДС), округленно</i>	<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС)</i>
660000,00	559322,03

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки⁴

2.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁵

Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5.

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

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

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

Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5.

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

Объект недвижимости, права на который оцениваются, расположен в нежилом здании, далее проведем краткое описание характеристик объекта недвижимости.

Таблица 4⁸

Параметр	Описание
Наименование первичного объекта недвижимости	Нежилое здание (гараж), назначение: нежилое. Этажность — 1, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А
Текущее использование	По назначению
Памятник архитектуры и культуры	Данные не предоставлены
Год постройки здания	Данные не предоставлены
Общая площадь объекта (первичного объекта), кв.м.	Данные не предоставлены
Этажность (наземная/подземная)	1/0
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5.
Общая площадь, кв.м.	26,8
Ссылки на доступные Оценщику документы, содержащие данные характеристики	1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права №52-52/124-52/012/720/2015-5366/1 от 07.09.2015г.; 2) Копия: Кадастровый паспорт помещения №К-В(ГКУ)/15-642483 от 25.08.2015г.

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

Субъект права: Нижегородская область.

Вид права: Собственность.

В соответствии со ст.209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику

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

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

⁸ Источник информации: <http://xn--b1acdfjhh2acclca1a.xn--p1ai/map/map.php>

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)

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

2.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ¹⁰

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки.

2.6 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ¹¹

Предоставить Заказчику сведения о рыночной стоимости объекта оценки с целью совершения сделки гражданско-правового характера (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

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)

оценки) является 31 октября 2016 г.

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

Таблица 5: Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике	
организационно правовая форма/полное наименование	Министерство инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области в лице заместителя министра А. В. Щегрова, действующего на основании доверенности от 18.01.2016г. №326-02-635/16
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 Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «СИБИРЬ», свидетельство №507 от 08.10.2009 г., включен 09.11.2007г. за регистрационным № 337 в реестр оценщиков НП СОО «СИБИРЬ» (место нахождение: 105062, РОССИЯ, г.Москва, Фурманский переулок, 9), и застраховавший гражданскую ответственность оценщика: Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № Д-45207560-5.0-2-000028-15 от 16.12.2015г. выданного страховой компанией ООО «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2016 по 31.12.2016г. страховая сумма ответственности оценщика 30 000 000 рублей
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Стаж работы в оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 629676, выдан 29.03.2006 г. Нижегородским государственным университетом им. Н.И.Лобачевского. с 22 мая 2006г.
Адрес (местонахождение) оценщика	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Основание проведения оценки Оценщиком	Трудовой договор
Степень участия в проведение оценки	Оценка, составление отчета.

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 ФСО-3 от 20.05.2015г. №299, п.8г

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

Юридическое лицо (исполнитель), с которым оценщик заключил трудовой договор Организационно правовая форма/полное наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	Общество с ограниченной ответственностью «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ» (ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»), ОГРН 1035204888806, дата присвоения ОГРН 22.08.2003г.
Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Реквизиты юридического лица	р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк г.Н.Новгород, к/с 30101810900000000603 БИК 042202603
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000027-15 от 16.12.2015 г. выданного страховой компанией филиал ООО «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 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.

4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения¹⁷

1. Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях. Отдельные части и разделы настоящего отчета об оценке составляют единое целое, не могут быть использованы самостоятельно, а только в организационной 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 отчёт 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. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не

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)

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.

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 6: Дополнительная информация

№ п.п	Описание информации	Адрес
Информация с сайтов сети Интернет		
1	Обзор экономического развития и рынка недвижимого имущества	Источники информации об обзорах экономического развития и о рынке недвижимости представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.
2	Ценовая информация	Источники информации о величинах цен или 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. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с. ● Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с. ● Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000. ● Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с. ● Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. 	

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

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

6 Применяемые стандарты оценки¹⁹

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: 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)

и Стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных Некоммерческим партнерством СОО «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 Некоммерческого партнерства СОО «СИБИРЬ» обосновано тем, что Оценщик является членом НП СОО «СИБИРЬ» и данные стандарты и правила наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

7 Этапы проведения 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 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

¹⁹ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11), 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. 86)

²⁰ 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.5,п.23)

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 Сертификат качества оценки

Сертификат качества оценки является частью введения к отчету, в котором оценщик удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно его профессиональным знаниям:

- ✓ изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- ✓ произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- ✓ оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющимся предметом Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- ✓ вознаграждение оценщика ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета;
- ✓ задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ✓ оценщик произвел осмотр объекта оценки;
- ✓ анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральными стандартами (Федеральный стандарт оценки: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297); Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298); 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).

9 Термины и определения²¹

Оценка имущества - деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ").

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (ФЗ от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Полная восстановительная стоимость определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на изготовление оцениваемого оборудования из аналогичных материалов и конструктивных решений, с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

Полная первоначальная стоимость (полная балансовая стоимость) соответствует стоимости актива на момент ввода в действие (постановка на баланс).

Остаточная первоначальная стоимость (остаточная балансовая стоимость) определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта.

Износ – потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Цена. Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (МСО. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).

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

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

²¹ 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.2); Федеральный стандарт оценки №2: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298 (р.3)

затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297).

Рыночный (сравнительный) подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России 20.05.2015г. №297).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России 20.05.2015г. №297).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. (Ст. 130 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Часть 1).

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

Оцениваемые права. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Дата оценки. Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата отчета. Дата написания отчета об оценке, может совпадать или не совпадать с датой оценки.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная

договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Объект оценки –отдельные материальные объекты (вещи);

- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;

иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Объект аренды – объект недвижимости, арендная плата за который определяется.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

10. Методология процесса оценки

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки:

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

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

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

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

Таблица 7: Методы подходов к оценке

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

Затратный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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:

$$PC = CЗ + C_{\epsilon/z} \times \Pi_{\text{ооо}} \times (1 - I_{\Sigma})$$

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фн}}) \times (1 - I_{\text{з}})$$

где:

РС – рыночная стоимость;

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

Св/з – стоимость воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа;

Пдев – прибыль девелопера;

И – 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. Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства - стоимость строительства в текущих на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д.

Затраты, соответствующие восстановительной или заменяющей стоимости 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 требуется 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 неустрашимый износ, неустрашимое 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 стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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 большой 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 стоимости объекта 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

Метод прямой капитализации может быть реализован методами:

Метод мультипликаторов валового дохода

Метод коэффициентов капитализации

Метод остатка

Метод дисконтирования денежных потоков реализуется следующими методами

Метод непосредственного дисконтирования

Модельный метод

Метод ипотечно-инвестиционного анализа

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 капитализации доходов (прямой капитализации) позволяет на основании данных о доходе и ставки капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Общая формула капитализации дохода выглядит следующим образом:

$$V = I / R, \text{ где:}$$

V – текущая стоимость;

I – доход;

R – общая ставка капитализации;

Последовательность оценки методом капитализации доходов:

1. Определяется ожидаемый доход от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД) и определяются возможные потери от простоя помещения и потери при сборе арендной платы – действительный валовый доход (ДВД);
2. Определяются операционные расходы до вычета налогов и процентов по кредиту, которые вычитаются из ДВД;
3. Определяется ставка капитализации;
4. Рассчитывается текущая стоимость объекта.

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.

11 Описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки²²

11.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки²³

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.

Данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики:

- 1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права №52-52/124-52/012/720/2015-5366/1 от 07.09.2015г.;
- 2) Копия: Кадастровый паспорт помещения №К-В(ГКУ)/15-642483 от 25.08.2015г.

11.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

11.2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Описание города Нижний Новгород

Муниципальное образование "город Нижний Новгород" является городским округом, городом областного значения.

Площадь: 46 000 га.

Численность населения Нижнего Новгорода с подчиненными населенными пунктами (на 1 января 2010 года): 1 278 800 человек.

Телефонный код города: 831.

Нижегородский регион и его областной центр - это территория с преобладанием русского населения, по последней переписи составившего 95% всех жителей. Однако в Нижнем Новгороде живет около 100 различных национальностей. В настоящее время в городе официально зарегистрировано 28 национально-культурных обществ.

Официальный и распространенный язык - русский.

Нижний Новгород расположен на 56°19' северной широты и на 44°00' восточной долготы в центрально-европейской части России на слиянии рек Волги и Оки в 439 км. к востоку от Москвы. Климат умеренно континентальный. Средняя температура января около -12С, июля около +18С. Осадков 500 мм в год. В 25 км. от Нижнего Новгорода (в пределах его пригородной зоны) бальнеоклиматическая курортная местность Зелёный Город.

Нижний Новгород является столицей Приволжского федерального округа, центром Нижегородского региона и признанной столицей Волго-Вятского экономического района.

На 137 крупных и средних предприятиях 14 основных отраслей занято около 179 тыс. человек (41% от общей численности работающих в городе).

Промышленный сектор производит от 50 до 60% валового городского продукта, а это - около 40% объема выпускаемой промышленной продукции в Нижегородской области.

Наиболее развитыми отраслями являются машиностроение и металлообработка, пищевая, черная и цветная металлургия, медицинская, легкая и деревообрабатывающая, машиностроение и металлообработка (около 69% в общем объеме выпускаемой в городе продукции).

Наиболее крупные предприятия: ОАО "ГАЗ", ОАО "Нижегородский авиастроительный завод "СОКОЛ", ОАО "Нижегородский машиностроительный завод", ОАО "Завод "Красное Сормово", ОАО "ГЗАС им. А.С. Попова", ОАО "НИТЕЛ", АО "РУМО" ("Двигатель революции"), ОАО "Нормаль", ОАО "Гидромаш", ОАО "Красный якорь", ОАО "Волговятсквторцветмет", ОАО "Оргсинтез", ЗАО "АвиаТехМас", ОАО "Нижфарм", ЗАО "Маяк" и другие.

Более 10 лет Нижний Новгород открыт для иностранцев. Городами - побратимами Нижнего Новгорода являются: Тампере (Финляндия), Линц (Австрия), Филадельфия (США), Цзинань (Китай), Эссен (Германия), Харьков (Украина), Матансас (Куба), Суwon (Корея), Нови Сад (Сербия), Минск (Беларусь). Города - партнеры: Болонья (Италия), Брно (Чехия), Лейпциг (Германия).

²² Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11); 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. 8ж)

²³ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

Транспортная инфраструктура, включающая международный аэропорт, пассажирский и грузовой речные порты, мощный железнодорожный узел позволили осуществить идею продления транснационального европейского коридора до Нижнего Новгорода и сделать регион привлекательным для туризма.

В городе сложился благоприятный инвестиционный климат. Сегодня в Нижнем Новгороде действует свыше 100 предприятий с иностранным капиталом. С участием иностранных компаний реализовано несколько крупных проектов. В Нижнем Новгороде активно работают дочерние структуры Европейского банка реконструкции и развития, часть которых занимается кредитованием предприятий малого и среднего бизнеса.

Описание Автозаводского района г.Н.Новгорода

Автозаводский район Нижнего Новгорода — административное образование в составе Нижнего Новгорода. Распологается в заречной части города, занимая южную её часть площадью 9,4 тыс.га.

Население района по состоянию на 01.01.2010г. составляет 307,3 тысяч человек. Является самым большим по численности населения районом Нижнего Новгорода.

Возник на месте деревни Монастырка, в связи со строительством Горьковского автомобильного завода. Основные микрорайоны, жилмассивы в составе района: Ворошиловский; Нагулино; Доскино; Южное шоссе; Мончегорский; Северный; Гнилицы; Соцгород; Стригино.

Приблизительное местоположение объекта недвижимости, в котором расположен объект недвижимости, права на который оцениваются, на карте Нижегородской области²⁴

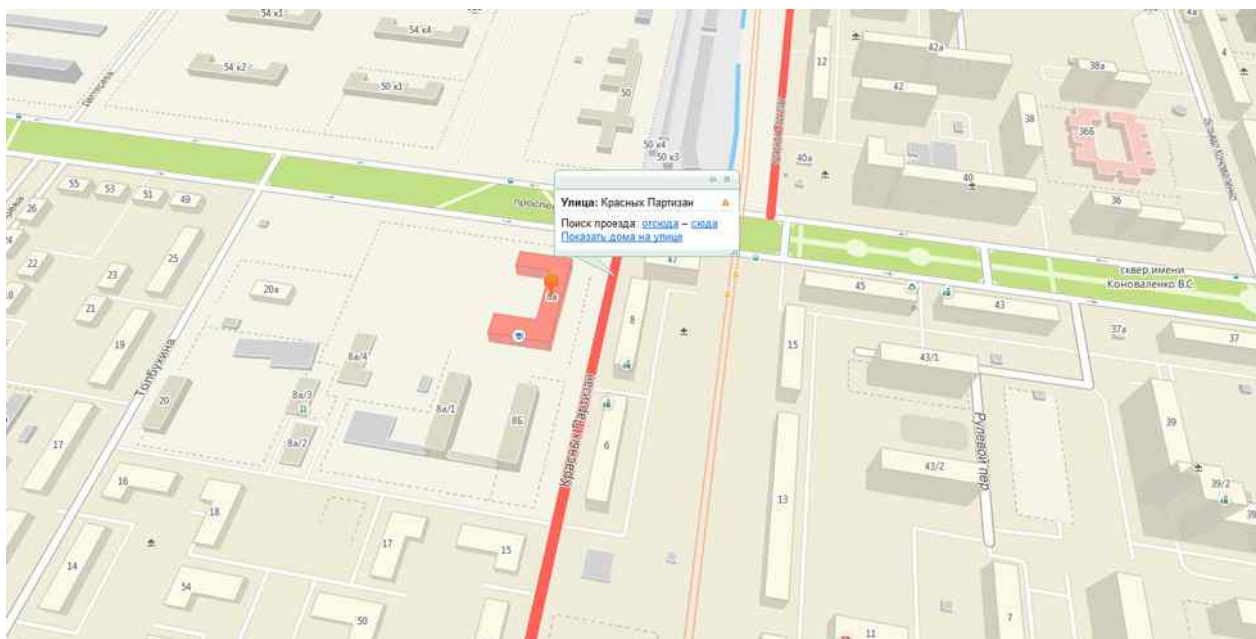


Рисунок 1: Приблизительное местоположение объекта недвижимости, в котором расположен объект недвижимости, права на который оцениваются, на карте Нижегородской области

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

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Округ, микрорайон</i>	г. Н. Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А
<i>Местоположение в микрорайоне</i>	
<i>Правовое зонирование</i>	Оцениваемый объект расположен в зоне Ж-5. Зона среднеэтажной жилой застройки 5-10 этажей

²⁴ Электронный справочник «Дубль Гис», апрель 2016г.

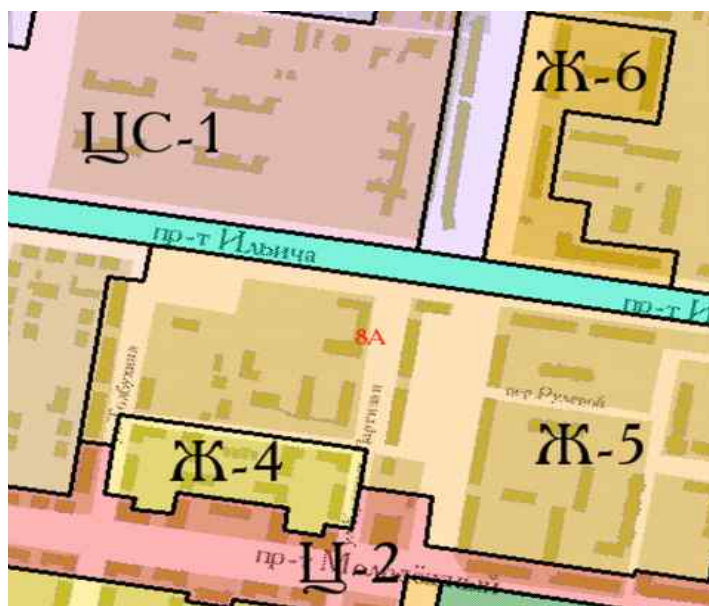


Рисунок 2: Градостроительное зонирование

Ж-5. Зона среднеэтажной жилой застройки 5-10 этажей

Зона среднеэтажной жилой застройки Ж-5 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов 5-10 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома 5 - 10 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);
- аптеки;
- поликлиники не более 600 посещений в смену;
- магазины товаров первой необходимости (торговой площадью не более 400 кв.м.);
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
- спортивные площадки, теннисные корты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- автостоянки различного типа в комплексе с объектами культурных, обслуживающих, торговых и коммерческих видов использования;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;

	<p>- многоквартирные дома со встроенными или пристроенными на первых этажах помещениями административного, офисного назначения, операционных отделений банков, контор вдоль красных линий прилегающих улиц.</p> <p>Условно разрешенные виды использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - многоквартирные четырехэтажные жилые дома с мансардой без лифта; - отделения, участковые пункты милиции; - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; - гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке; - парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования; - площадки для выгула собак; - объекты, связанные с отпавлением культа с небольшими земельными участками; - многоквартирные жилые дома более 10 этажей; - гостиницы, общежития.
<i>Преобладающая застройка микрорайона</i>	Жилые дома, социальные объекты
<i>Транспортная доступность</i>	Транспортная доступность хорошая: маршрутное такси, городской электротранспорт (трамвай). Остановка общественного транспорта «Больница №23» находится в непосредственной близости. Станция метро находится в удалении, доступ возможен на автотранспорте. Доступ к объекту оценки возможен по автодороге с твердым покрытием. Состояние автодороги удовлетворительное.
<i>Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)</i>	хорошая
<i>Престижность местоположения объекта оценки (в районе/по городу в целом)</i>	Средняя/Средняя
<i>Близость к скоростным магистралям</i>	проспект Ильича
<i>Окружение</i>	Рядом с объектом сосредоточены жилые дома, социальные объекты, больница №23
<i>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)</i>	Хорошая. Район с развитой инфраструктурой
<i>Экологическая обстановка района</i>	В норме
<i>Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона</i>	Не обнаружены
<i>Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)</i>	Удовлетворительное

11.2.2 Сведения об имущественных правах на объект оценки

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: Собственность.

11.2.3 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 зарегистрированы.

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

11.2.4 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 9: Идентификация объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание
Полный адрес объекта недвижимости	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5
Первичный объект недвижимости (здание)	Нежилое здание, назначение: нежилое, этажность: 1. Адрес: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта оценки: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5
Собственник объекта	Государственная собственность Нижегородской области
Балансовая стоимость	Информация о балансовой стоимости заказчиком не представлена, отсутствие данной информации не влияет на итоговую стоимость объекта оценки

Таблица 10: Сведения о первичном объекте недвижимости

Параметр	Описание
Первичный объект недвижимости (здание)	Нежилое здание (гараж), назначение: нежилое. Этажность — 1, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А
Использование	По назначению
Этажность здания	1
Год постройки	Данные Заказчиком не представлены
Общая площадь, кв. м	Данные Заказчиком не представлены
Площадь застройки, кв. м	Данные Заказчиком не представлены
Строительный объем, куб. м	Данные Заказчиком не представлены
Техническое состояние здания ²⁵	Удовлетворительное
Группа капитальности ²⁶	I
Износ, %	Данные Заказчиком не представлены
Балансовая стоимость, руб.	Информация о балансовой стоимости здания заказчиком не представлена, отсутствие данной информации не влияет на итоговую стоимость объекта оценки
<i>Техническое описание конструктивных элементов</i>	

²⁵ Источник информации: Осмотр объекта недвижимости.

²⁶ Экспертное мнение Оценщика.

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент (материал, конструкция)	Железобетонный
Наружные стены (материал)	Кирпичные
Перекрытия (материал)	Железобетонные
Кровля (материал)	Металлическая
<i>Сведения о благоустройстве</i>	
Отопление	Да
Водопровод	Да
Канализация	Да
Электроснабжение	Да
Вентиляция	Да

Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Таблица 11: Описание объекта представленного к оценке (недвижимое имущество)

Параметр	Описание
Вид объекта оценки	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5
Назначение	Нежилое помещение
Текущее использование на дату оценки	используется по назначению
Этаж	1
Общая площадь, кв. м	26,8
Номер помещения	пом.5
Ориентация окон, вид из окон, витринные окна	Окна отсутствуют
Расположение помещения (изолированное, смежное, смежно-изолированное)	Смежное помещение
Планировка	Отдельное помещение
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Отечественное
Физическое состояние помещений	На момент осмотра физическое состояние Объекта оценки, по мнению <i>Оценщика</i> , можно охарактеризовать как «удовлетворительное ²⁷ », то есть соответствующее следующим условиям: - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению
Подведенные коммуникации	Электроснабжение / отопление
Наличие парковки	Стихийная парковка
Фотографии помещения	В Приложении Оценщиком приведены фотографии в качестве наглядного пособия для более полного

²⁷ Основание: визуальный осмотр помещения.

	представления об объекте оценки.
Балансовая стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены

Таблица 12: Описание конструктивных элементов встроенного помещения на дату оценки (на основании осмотра объекта оценки)

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Отделка потолков в помещении	Без отделки
Отделка полов в помещении	Бетонные
Отделка стен помещения	Без отделки
Проемы оконные	Отсутствуют
Проемы дверные	-
Входная дверь	Металлическая
Благоустройства в помещении	Электроснабжение / отопление

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

11.3 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА

используется по назначению.

11.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Анализ НЭИ для улучшения

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

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

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в

предположении отсутствия имеющейся застройки.

Анализ возможностей использования участка, как свободного

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

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

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

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

Анализ НЭИ для застроенного земельного участка

Таблица 13: Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта недвижимости, права на который оцениваются

<i>Параметр</i>	<i>Описание</i>
<i>Физически возможные способы использования</i>	Объект недвижимости, права на который оцениваются: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1 Помещение расположено в нежилом здании (гараж). К физически возможным вариантам использования отнесен вариант использования объекта недвижимости, права на который оцениваются, в качестве помещения производственно-складского назначения (автосервис, гараж, склад).
<i>Правомочные способы использования</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения не имеет законодательных ограничений.
<i>Финансово осуществимые способы использования</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения финансово осуществимый способ использования.
<i>Максимально эффективный способ использования</i>	Максимальной продуктивностью обладает вариант использования, который создает большую доходность. Поскольку выявлен физически возможный, законодательно разрешенный и финансово целесообразный вариант использования объекта оценки, то он и будет являться наилучшим и наиболее эффективным.

Вывод: Руководствуясь основными критериями анализа, принципами целесообразности, результатами исследования и анализа существующего сектора рынка недвижимости, а также, принимая во внимание тип объекта оценки, его местоположение и окружение, качественные и количественные характеристики, Оценщик пришел к заключению, что наилучшим использованием рассматриваемого объекта оценки будет использование его в качестве помещения производственно-складского назначения (автосервис, гараж, склад).

12 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость²⁸

12.1 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 ОЦЕНКИ²⁹

12.1.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации³⁰

Таблица 14: Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатели	2015 год		2016 год			
	август	январь-август	июль	август	август(с искл. сезон. и календ. факт., к предыд. п-ду ¹⁾	январь-август
ВВП ¹⁾	-3,8	-3,8	-0,8	0	0,3	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,4	9,8	0,5	0		0,9
Промышленное производство ³⁾	-4,3	-3,2	-0,3	0,7	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-6,8	-5,2	-1,5	0,1	0,5	-0,8
производства продукции сельского хозяйства	2,5	1,7	4,9	6	0,5	3,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство» ⁴⁾	-11,1	-8,4	-3,5	-2	-0,1	-4,6
Ввод в действие жилых домов	-7,5	10,2	4,1	6,5		-5,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-0,53	-4	-7,3	-8,3	-1,1	-5,8
Реальная заработная плата работников организаций	-9	-8,9	-1,3	-1,0 ⁵⁾	-0,7	-0,3 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32176	33100	35888	34095 ⁵⁾		35532 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,3	5,6	5,3	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-9,4	-8,7	-5,2	-5,1	-0,1	-5,7
Объем платных услуг населению ⁷⁾	-2,9 ⁶⁾	-1,6 ⁶⁾	-1,1	1	0,2	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	25,1	234	22,5	22,7 ⁵⁾		173,6 ⁵⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,3	125,3	16	18,3 ⁵⁾		118,0 ⁵⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	45,6	55,4	43,3	43,7		39,2

1) Оценка Минэкономразвития России.

²⁸ ФСО №3 от 20.05.2015 №299, п. 8з

²⁹ ФСО №7 от 25.09.2014 №611, п. 11а

³⁰ Официальный сайт Министерства Экономического развития <http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

- 2) Июль, август - в % к предыдущему месяцу, январь-август – в % к декабрю предыдущего года.
 3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".
 4) Предварительные данные.
 5) Оценка.
 6) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым г. Севастополю.

12.1.2 Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области³¹

Таблица 15: Основные экономические и социальные показатели

	Август 2016г.	Август 2016г. в % к августу 2015г.	Январь-август 2016г.	Январь-август 2016г. в % к январю- августу 2015г.	Справочно январь-август 2015г. в % к январю- августу 2014г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		106,7		103,8	101,4
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	14157,6	101,1	40997,3	102,9	100
Грузооборот транспорта ²⁾ , тыс.т-км	153969,9	86,5	982914,7	80,8	91,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	56409,5	100,2	431509,8	100,8	86,9
Объем платных услуг населению, млн рублей	13343,9	101,5	101694,1	98,7	98,4
Внешнеторговый оборот, млн долларов США ³⁾	335,2 ⁴⁾		2303,5 ⁵⁾		
в том числе:					
экспорт товаров	167,7		1193,9		
импорт товаров	167,5		1109,6		
Индекс потребительских цен		103,8 ⁶⁾		106,2	110,3 ⁶⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг ⁷⁾		103,6 ⁶⁾		102,2	113,3 ⁶⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁸⁾		99,7		96,5	95,1
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:					
номинальная, рублей	26888,9 ⁴⁾	102,6 ⁹⁾	27059,2 ⁵⁾	105,7 ¹⁰⁾	103,9 ¹¹⁾
реальная		96,7 ⁹⁾		99,5 ¹⁰⁾	89,6 ¹¹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	9,7	97,4			

1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». 2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек. 3) По данным Приволжского таможенного управления, с 2016г. – с учетом торговых отношений с государствами-членами Евразийского экономического союза. 4) Данные за июль 2016г. 5) Данные за январь-июль 2016г. 6) Данные на конец периода за август 2016г. и август 2015г. в % к декабрю

³¹ Источник информации: http://nizhstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/nizhstat/ru/statistics/db/

2015г. и декабрю 2014г. соответственно. 7) Промышленные товары по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды», предназначенные для реализации на внутрисекторном рынке. 8) Предварительные данные. 9) Июль 2016г. в % к июлю 2015г. 10) Январь-июль 2016г. в % к январю-июлю 2015г. 11) Январь-июль 2015г. в % к январю-июлю 2014г.

Таблица 16: Промышленность

	Август 2016г. в % к августу 2015г.	Январь-август 2016г. в % к январю-августу 2015г.
Добыча полезных ископаемых	95,8	94,7
Добыча полезных ископаемых	95,8	94,7
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	101,2	100,2

Таблица 17: Сельское хозяйство

	Август 2016г.	Август 2016г. в % к августу 2015г.	Январь- август 2016г.	Январь- август 2016г. в % к январю-августу 2015г.	Справочно январь- август 2015г. в % к январю-августу 2014г.
Скот и птица на убой (в живом весе), тыс.тонн	11,4	109,0	98,5	120,4	102,1
Молоко, тыс.тонн	52,7	97,0	427,7	97,7	100,2
Яйца, млн штук	118,1	104,3	919,4	102,4	99,5

В сельскохозяйственных организациях в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 11,5%, молока – сократилось на 1,0%, производство яиц увеличилось на 5,9%.

Таблица 18: Торговля и сфера услуг

	Август 2016г.		Январь-август 2016г.		Справочно август 2015г. в % к августу 2014г.
	млн рублей	в % к августу 2015г.	млн рублей	в % к январю-августу 2015г.	
Всего	56409,5	100,2	431509,8	100,8	87,2
в том числе:					
оборот розничной торговли торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей вне рынка	54081,3	100,1	412914,8	100,8	85,7
продажа товаров на розничных рынках и ярмарках	2328,2	100,7	18595,0	100,8	77,3

В январе-августе 2016г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,4%, непродовольственных товаров – 50,6% (в январе-августе 2015г. – 48,3% и 51,7% соответственно).

Социальные показатели

Таблица 19: Уровень жизни

	Август 2016г.	В % к		Январь-август 2016г. в % к январю-августу 2015г.	Справочно		
		Август 2015г.	Июль 2016г.		август 2015г. в % к		январь-август 2015г. в % к январю-августу 2014г.
					августу 2014г.	июлю 2015г.	
Денежные доходы (в среднем на душу населения), рублей	30363,4	105,3	96,6	102,7	102	89,4	110

Реальные располагаемые денежные доходы		99,7	98,5	96,5	87,4	90,1	95,1
Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в августе 2016 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,3 процента, в январе-августе 2016 года – на 3,5 процента.							

Таблица 20: Занятость населения

	Июль 2016г., тыс.	В % к июлю 2015г.	Январь-июль 2016г. в % к январю-июлю 2015г.	Справочно	
				июль 2015г. в % к июлю 2014г.	январь-июль 2015г. в % к январю-июлю 2014г.
Всего замещенных рабочих мест	841,7	99,6	99,5	96,9	97,4
в том числе:					
работниками списочного состава (без внешних совместителей)	808,8	99,4	99,5	97,5	97,9
внешними совместителями	15,6	102,4	98,5	88	90,2
работниками, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера	17,2	107,3	100,8	82,3	84,9

Безработица. В августе 2016г. 74,4 тыс.человек, или 4,2% рабочей силы, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Таблица 21: Демография

	Январь-июль				
	2016г.	2015г.	Прирост (+), снижение (-)	на 1000 человек населения	
				2016г.	2015г.
Родившихся, человек	22402	22767	-365	11,8	12
Умерших, человек	29465	30298	-833	15,5	16
из них детей в возрасте до 1 года	151	163	-12	6,52)	7,22)
Естественный прирост (+), убыль (-), человек	-7063	-7531		-3,7	-4
Браков, единиц	11802	13157	-1355	6,2	6,9
Разводов, единиц	7502	7613	-111	4	4

1) Здесь и далее в разделе показатели помесечной регистрации приведены в пересчете на год; 2) На 1000 родившихся живыми.

12.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ³²

Объект недвижимости, представленный к оценке, является нежилым помещением производственно-складского назначения. Сегмент рынка рассматриваемого объекта: производственно-складская недвижимость.

³² ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 116

12.3 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 ЦЕН³³

Предложение

Рост предложения коммерческой недвижимости в Нижнем Новгороде во 2 квартале 2016 года продолжился, хотя и более медленными темпами, чем в 1 квартале. Прирост числа предлагаемых к аренде объектов составил от 11,3% в сегменте street retail до 15,8% в сегменте офисной недвижимости. По состоянию на 1 июля 2016 года структура предложения коммерческой недвижимости выглядит следующим образом: 59% рынка представлено офисными помещениями, еще 28% приходится на объекты street retail. Доля производственно-складской недвижимости за квартал не изменилась и составляет 13%.

Распределение предложения по сегментам



Рисунок 3

Street retail

Более трети всех предлагаемых к аренде объектов street retail расположено в Нижегородском районе (34%). Еще 19% приходится на Советский район. В целом, доля Верхней части города в общем объеме предложения составляет 60%. В Нижней части города лучше всего представлены на рынке Автозаводский и Канавинский районы, в них расположено по 11% объектов. Во 2 квартале 2016 года снизилась доля помещений площадью до 100 кв. м — с

48% до 44%. При этом на 2 п.п. вырос удельный вес помещений площадью от 100 до 250 кв. м. Средняя площадь помещений формата street retail по состоянию на 1 июля 2016 года составила 119 кв. м, что на 13 кв. м выше, чем в 1 квартале.

³³ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11в

Распределение предложения по районам



Рисунок 4

Офисная недвижимость

Почти $\frac{3}{4}$ вакантных офисных объектов расположено в Верхней части города (72%). При этом лидируют Нижегородский (45% объектов) и Советский (20%) районы. Хуже всего на рынке представлены Сормовский, Автозаводский и Канавинский районы, суммарно на них приходится чуть больше 10% предложения. На рынке преобладают помещения площадью до 100 кв. м (56%), за квартал их доля выросла на 5 п.п. Четверть объектов (25%) представляют собой офисы площадью от 100 до 250 кв. м. Средняя площадь предлагаемого в аренду офиса во 2 квартале 2016 года продолжила снижаться, она уменьшилась на 17 кв. м и составила 83 кв. м.

Распределение предложения по районам



Рисунок 5

Склады и производство

2/3 производственно- складских помещений расположено в Нижней части города, в т.ч. 22% - в Сормовском районе. Но втором месте по числу объектов находится Канавинский район (15% объектов). Наименьшее число объектов предлагается в Московском районе — всего 7%. По площади предложение складов распределено достаточно равномерно: 24% объектов индустриальной недвижимости имеют площадь от 250 до 500 кв. м. Еще 20% приходится на склады площадью от 500 до 1000 кв. м. Средняя площадь производственно-складских помещений по состоянию на 1 июля 2016 года составляет 385 кв. м, что на 39 кв. м ниже, чем 3 месяца назад. В области средняя площадь объектов индустриальной недвижимости также снизилась на 30 кв. м до уровня в 500 кв.м.

Распределение предложения по районам



Рисунок 6

Спрос

Активность на рынке коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода во 2 квартале 2016 года оставалась невысокой. Одним из факторов, сдерживающим активность на рынке, остается неопределенность перспектив выхода из экономического кризиса в целом и восстановления позитивных тенденций на рынке недвижимости. Рост предложения, длительные сроки экспозиции свободных помещений отрицательно сказываются на уровнях вакантности объектов. Так, в сегменте street retail она выросла почти до 30%. На рынке индустриальной недвижимости незанятыми остаются около трети объектов. Несколько лучше дела обстоят в сегменте офисной недвижимости — уровень вакантности здесь за квартал не изменился и составляет около 20%. Что касается структуры спроса, то в сегменте street retail лидерами являются заведения общественного питания и сетевые продуктовые магазины. Средняя арендуемая площадь для таких операторов составляет от 100 до 300 кв. м. При этом, если в случае с кафе и ресторанами это чаще всего новые открытия, то продуктовые сети, в основном, пользуясь снижением цен на рынке, оптимизируют расходы на аренду за счет заключения договоров с более выгодными коммерческими условиями. Наиболее активное развитие демонстрируют сети, работающие преимущественно в сегменте «средний минус».

Позитивным фактом является и то, что, несмотря на текущую экономическую ситуацию, интерес к нижегородскому рынку проявляют и международные fashion-операторы. Наиболее знаковым примером является открытие официального корнера французского дома моды Dior в Нижнем Новгороде в апреле 2016 года. Бутик расположился на территории галереи «Лакшери Стор» на Нижневолжской Набережной. Большинство запросов арендаторов на торговые помещения (около 70%) приходится на Нижегородский и Советский районы. По площади наиболее востребованы помещения площадью от 150 до 300 кв. м, их доля почти 40%. Еще треть арендаторов интересуют объекты до 50 кв. м. В них размещаются магазины одежды, салоны красоты, аптеки, интернет-магазины. В сегменте офисной недвижимости драйвером спроса по-прежнему остаются низкие арендные ставки. Это позволило сохранить уровню вакантности помещений во 2 квартале 2016 года на прежнем уровне — около 20%. Однако, несмотря на это, сокращения срока экспозиции объектов на рынке пока не наблюдается. В структуре спроса на аренду офисных помещений по метражу лидировали офисные блоки площадью до 100 кв. м, составляя порядка 45% запросов. При этом доля сделок по аренде офисных помещений площадью до 50 кв. м составляла около 20%. Офисы площадью более 250 кв. м интересовали 25% покупателей. Наибольший спрос со стороны арендаторов наблюдался в Нижегородском районе. Арендовать офис здесь согласны 2/3 компаний. В Нижней части города наибольшим спросом пользуется Канавинский район, на него приходится почти 25% запросов. Несмотря на замедление темпов строительства новых объектов, вакантность складской недвижимости остается на уровне около 35%. Основными арендаторами по-прежнему остаются торговые и дистрибьюторские компании, по 2 квартале 2016 года они формировали около 2/3 спроса на

индустриальную недвижимость.

Необходимо отметить тенденцию роста доли запросов на аренду складов. Если в 1 квартале 2016 года разница в числе запросов на покупку и аренду составляла 40%, то в настоящее время баланс поменялся — более половины компаний интересуется именно аренда помещений.

В основном это связано с желанием использовать сложившуюся ситуацию и пересмотреть условия текущих договоров, переехать в более комфортное помещение или увеличить арендуемую площадь. Почти 80% запросов арендаторов приходится на помещения расположенные в Автозаводском и Канавинском районах. По метражу лидируют помещения до 500 кв. м, их доля в общем числе запросов более 60%. Помещения площадью более 1000 кв. м интересуют четверть арендаторов. Среди наиболее частых требований арендаторов: наличие отопления, кран-балки и возможности подъезда фур.

Ценовые характеристики

Street retail

Стоимость аренды коммерческой недвижимости во 2 квартале 2016 года снижалась во всех сегментах, но наиболее сильное падение было зафиксировано в сегменте street retail, оно составило 5,0% за квартал или 3% от уровня начала года. По состоянию на 1 июля 2016 года стоимость аренды 1 кв. м торговой недвижимости составила 721 руб. за 1 кв. м в месяц. При этом почти треть помещений (31%) предлагается по ставке от 500 до 750 руб. за 1 кв. м. Еще для 26% объектов арендные ставки колеблются в диапазоне от 750 до 1000 руб. за 1 кв. м. Стоимость аренды объектов street retail во 2 квартале 2016 года снижалась во всех районах, за исключением Сормовского. Наиболее значительное снижение отмечено в Автозаводском (на 64 руб. за 1 кв. м) и Нижегородском районе (на 50 руб. за 1 кв. м).

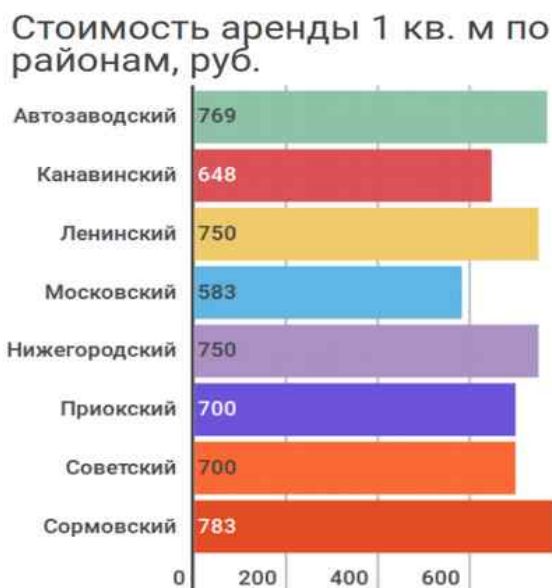


Рисунок 7

Тем не менее, Автозаводский район остается в числе лидеров по средней стоимости аренды 1 кв. м торговой недвижимости, она составляет здесь 769 руб. Лидером же во 2 квартале стал сормовский район, где арендная ставка составила, в среднем, 783 руб. Самые недорогие помещения расположены в Московском районе, они сдаются, в среднем, за 583 руб. за 1 кв. м в месяц. Стоимость покупки торговых помещений формата street retail во 2 квартале 2016 года также снизилась на 1,0% до уровня в 69 164 руб. за 1 кв. м. Поскольку арендные ставки снижались быстрее, чем стоимость продажи 1 кв. м, доходность объектов street retail за прошедшие 3 месяца снизилась с 13% до 12,5%. Средний срок возврата инвестиций вырос до 7,99 года.

Офисная недвижимость

Во 2 квартале 2016 года в различных районах Нижнего Новгорода наблюдались разнонаправленные тенденции по изменению арендных ставок. Так, в Автозаводском, Ленинском, Московском и Советском районах они снизились в среднем на 40 руб. за 1 кв. м, тогда как в Приокском и Сормовском районах был зафиксирован рост стоимости аренды на 20 и 29 руб. за 1 кв. м в месяц. В целом по городу средняя арендная ставка в сегменте офисной недвижимости снизилась на 2,2% за квартал и составила 577 руб. за 1 кв. м. По сравнению с уровнем начала года снижение составило 4,8%. За год же цены уменьшились на 9,6%. Для 46% вакантных помещений ставки находятся в диапазоне от 500 до 750 руб. Чуть более трети офисов предлагается по цене не

дороже 500 руб. за 1 кв. м. Самые дорогие помещения расположены в Нижегородском районе (в среднем, 625 руб. за 1 кв. м). Самые бюджетные варианты можно найти в Сормовском районе — здесь средняя арендная ставка равна 479 руб. за 1 кв. м. Стоимость покупки офисной недвижимости остается стабильной, поскольку собственники помещений не спешат снижать цены и избавляться от своих активов в условиях падающего рынка. Средняя заявленная стоимость покупки 1 кв. м офисов в Нижнем Новгороде по состоянию на 1 июля составила 65 400 руб., с начала года она снизилась всего на 1,5%. Средняя доходность офисной недвижимости во 2 квартале 2016 годы была равна 10,6%, а срок окупаемости вырос до 9,44 года.

Стоимость аренды 1 кв. м по районам, руб.

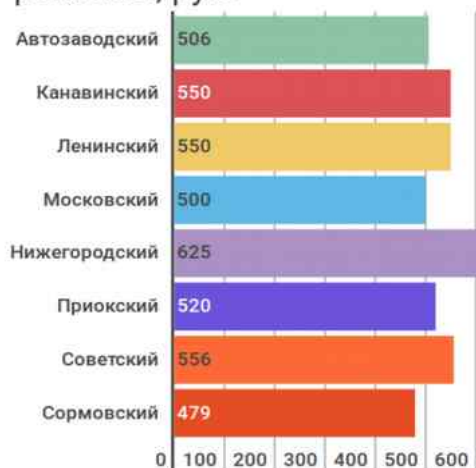


Рисунок 8

Склады и производство

Уровень ставок на рынке индустриальной недвижимости Нижнего Новгорода во 2 квартале 2016 года практически не изменился, составив 233 руб. за 1 кв. м. В области же арендные ставки снизились на 30 руб. за 1 кв. м до уровня в 120 руб. Для 55% складов ставки находятся в диапазоне от 100 до 250 руб. за 1 кв. м. Еще треть производственно-складских помещений предлагается по цене от 250 до 500 руб. за 1 кв. м. Самые высокие арендные ставки зафиксированы в Нижегородском и Советском районах (более 270 руб. за 1 кв. м), тогда как в Сормовском и Автозаводском районах они не превышают 200 руб. за «квадрат». Цены на рынке продажи индустриальной недвижимости также не претерпели значительных изменений, остановившись на отметке 21 000 руб. за 1 кв. м., что на 2,1% ниже, чем в начале года. В области средняя стоимость складской недвижимости за квартал снизилась на 60 руб. за 1 кв. м до уровня в 12 440 руб. Доходность индустриальной недвижимости во 2 квартале 2016 года

также не изменилась, составив 13,3%, что соответствует сроку возврата инвестиций 7,51 года.

Таким образом, складская недвижимость обеспечивает самую высокую доходность инвестиций на рынке коммерческой недвижимости, тогда как вложения в торговую или офисную недвижимость окупаются медленнее.

Стоимость аренды 1 кв. м по районам, руб.



Рисунок 9

Тенденции и прогнозы

Во 2 квартале 2016 года в российской экономике появились признаки выхода из рецессии. Рубль остается стабильным на протяжении долгого времени, чему способствуют восстановление цен на нефть, стабильность на финансовых рынках и замедление темпов инфляции. Эти изменения создают основу для дальнейшего улучшения экономических показателей в среднесрочной перспективе. Однако ждать серьезных изменений на рынке коммерческой недвижимости до конца 2016 года не стоит, на реанимацию рынка, по мнению большинства экспертов, понадобится не менее двух лет. А в настоящий момент предложение коммерческой недвижимости в Нижнем Новгороде значительно превышает спрос на нее, что ведет к снижению арендных ставок во всех сегментах. На рынке торговых помещений формата street retail большой объем свободных площадей и снижающиеся арендные ставки являются благоприятными факторами для выхода на рынок новых проектов. В 3 квартале 2016 года будет наблюдаться дальнейший рост числа арендаторов сегмента общественного питания и продуктовых магазинов шаговой доступности. Что касается ценовых характеристик рынка, то они продолжают корректироваться вниз, хотя и более медленными темпами, чем во 2 квартале 2016 года. В ближайшие 3 месяца средняя арендная ставка может снизиться еще на 2-3% до 700 руб. за 1 кв. м. На рынке офисных помещений сохранятся тенденции низкого объема ввода новых помещений и увеличения количества сделок по пересмотру условий текущих договоров аренды.

Учитывая незначительный прирост новых офисных площадей, до конца 2016 года ожидается сохранение текущего уровня вакантности помещений. Его сокращение в ближайшие 2-3 года маловероятно. Несмотря на готовность собственников помещений идти на уступки с целью стимулировать спрос на объекты, платежеспособность потенциальных арендаторов остается достаточно низкой, и зависит от макроэкономической ситуации в целом. Снижение арендных ставок будет продолжаться, однако, до конца 2016 года, по различным оценкам, не превысит 5-7%. Средняя арендная ставка к концу года может составить 540-550 руб. за 1 кв. м.

В сегменте индустриальной недвижимости положение дел остается стабильным. По-прежнему высока активность арендаторов по пересогласованию текущих коммерческих условий и переездов в поиске более выгодных. Строительство новых складских объектов практически не ведется, в связи с чем вакантные помещения будут медленно сокращаться, что позволит ценовым показателям рынка оставаться на текущем уровне. В ближайшие 3 месяца средняя арендная ставка будет колебаться на отметке около 230 руб. за 1 кв. м.



Рисунок 10

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 цен³⁴

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

Для анализ рынка была использована информация интернет-сайта: <http://www.gipernn.ru/>

Таблица 22: Информация о продаже помещений и зданий производственно-складского назначения в Автозаводском районе г. Н. Новгорода

№	Дата	Объект	Адрес	Целевое назначение	Площадь (кв.м)	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Источник информации
1	03.10	Продажа помещения	Автозаводский район, Баженова улица, 7	торговое складское общепит гостиница, отель другое	80	2300000	28750	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiy-raYon
2	29.09	Продажа гаража	Автозаводский район, Строкина улица	гараж	56	650000	11607	http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-strokina-id2013778
3	03.10	Продажа гаража	Автозаводский район, просп. Молодежный	гараж	24	350000	14583	http://www.gipernn.ru/prodazha-

³⁴ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11в

								garazhey/garazh-prosp-molodezhnyy-id1931150
4	03.10	Продажа помещения	Автозаводский район, Береговая улица	автобизнес производственное складское	208	6000000	28846	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiy-raYon
5	03.10	Продажа помещения	Автозаводский район, Патриотов улица	складское	2000	24000000	12000	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiy-raYon
6	03.10	Продажа помещения	Автозаводский район, Окская Гавань улица	складское	1200	32000400	26667	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiy-raYon
7	03.10	Продажа гаража	Автозаводский район, ул. Комсомольская	гараж	15	250000	16667	http://www.gipern.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-komsomolskaya-id1172011
8	03.10	Продажа помещения	Автозаводский район, Любы Шевцовой улица	производственное	8800	140000000	15909	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiy-raYon
9	03.10	Продажа помещения	Автозаводский район, Героя Васильева улица	офисное торговое складское	130	2700000	20769	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiy-raYon
10	03.10	Продажа помещения	Автозаводский район, Героя Васильева улица	офисное торговое складское	147	3050000	20748	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiy-raYon
11	03.10	Продажа помещения	Автозаводский район, Героя Васильева улица	офисное торговое складское	277	5750000	20758	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiy-raYon
12	03.10	Продажа гаража	Автозаводский район, просп. Октября	гараж	28	380000	13571	http://www.gipern.ru/prodazha-garazhey/garazh-prosp-oktyabrya-id2030503
13	29.10	Продажа гаража	Автозаводский район, ул. Зеленхозовская	гараж	24	350000	14583	http://www.gipern.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-zelenhozovskaya-id1972998
14	03.10	Продажа помещения	Автозаводский район, Юлиуса Фучика улица	торговое складское услуги спорт	626	6262000	10003	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiy-raYon
15	01.10	Продажа помещения	Автозаводский район, Юлиуса Фучика улица	складское	1700	49000800	28824	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiy-raYon
16	01.10	Продажа помещения	Автозаводский район, Зеленхозовская улица	производственное	1000	13000000	13000	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiy-raYon

								zavodskiY-raYon
17	01.10	Продажа помещения	Автозаводский район, Зеленхозовская улица	складское	2000	24000000	12000	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiY-raYon
18	01.10	Продажа помещения	Автозаводский район, Зеленхозовская улица	складское	1000	13000000	13000	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiY-raYon
19	01.10	Продажа помещения	Автозаводский район, Зеленхозовская улица	складское	2000	24000000	12000	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiY-raYon
20	01.10	Продажа гаража	Автозаводский район, ул. Лесная	гараж	24	300000	12500	http://www.gipern.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-lesnaya-avtozavodskiy-rn-id1359219
21	01.10	Продажа помещения	Автозаводский район, Строкина улица	производственное	150	3100000	20667	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiY-raYon
22	23.09	Продажа помещения	Автозаводский район, Академика Павлова улица	складское	180	4000000	22222	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiY-raYon
23	07.09	Продажа помещения	Автозаводский район, Минеева улица	торговое складское	180	1000000	5556	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiY-raYon
24	03.10	Продажа гаража	Автозаводский район, Школьная улица	гараж	110	2400000	21818	http://www.gipern.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-shkolnaya-avtozavodskiy-rn-id2037386
25	30.09	Продажа помещения	Автозаводский район, Героя Поющева улица	складское	460	2700200	5870	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/avtozavodskiY-raYon
26	03.10	Продажа гаража	Автозаводский район, ул. Береговая	гараж	208	6000000	28846	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/ul-beregovaya-id2009327
Минимальное значение, руб. кв.м.							5556	
Максимальное значение, руб. кв.м.							28846	
Средневзвешенное значение, руб. кв.м.							17375,59	

Таблица 23: Информация об аренде помещений в Автозаводском районе г. Н. Новгорода

№	Дата	Объект	Адрес	Целевое назначение	Площадь (кв.м)	Цена, руб. / мес.	Цена, руб. кв.м./ мес.	Источник информации
1	03.10	Аренда помещения	Автозаводский район, Переходникова улица, 1б	производственное складское	111	18870	170	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/avtozavodskiy-razon/
2	03.10	Аренда помещения	Автозаводский район, Переходникова улица, 4	автобизнес	44	25000	568	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/avtozavodskiy-razon/
3	03.10	Аренда помещения	Автозаводский район, Переходникова улица, 4	складское	138	34500	250	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/avtozavodskiy-razon/
4	03.10	Аренда помещения	Автозаводский район, Веденяпина улица, 14а	производственное складское	100	35000	350	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/avtozavodskiy-razon/
5	03.10	Аренда помещения	Автозаводский район, Октября проспект, 4а	производственное складское	17	5100	300	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/avtozavodskiy-razon/
6	03.10	Аренда помещения	Автозаводский район, Октября проспект, 4а	производственное складское	93	27900	300	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/avtozavodskiy-razon/
7	03.10	Аренда помещения	Автозаводский район, Ореховская улица, 80	производственное складское	110	33000	300	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/avtozavodskiy-razon/
8	03.10	Аренда помещения	Автозаводский район, Молодежный проспект, 80 к3	производственное складское автобизнес	80	25000	313	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/avtozavodskiy-razon/
9	03.10	Аренда помещения	Автозаводский район, Ореховская улица, 80	производственное складское	110	20000	182	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/avtozavodskiy-razon/
10	03.10	Аренда помещения	Автозаводский район, Дьяконова улица, 23	офисное торговое производственное общепит спорт	100	20000	200	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/avtozavodskiy-razon/
11	03.10	Аренда помещения	Автозаводский район, Окская Гавань улица, 9 к3	производственное складское	50	7000	140	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/avtozavodskiy-razon/

								raYon?
12	03.10	Аренда помещения	Автозаводский район, Октября проспект, 4а	производственное складское другое	16,8	5040	300	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/avtozavodskiy-raYon?
13	03.10	Аренда помещения	Автозаводский район, Октября проспект, 4а	производственное складское другое	93	25110	270	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/avtozavodskiy-raYon?
14	03.10	Аренда помещения	Автозаводский район, Октября проспект, 4а	производственное складское автобизнес другое	94	27000	287	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/avtozavodskiy-raYon?
15	26.09	Аренда помещения	Автозаводский район, Юлиуса Фучика улица, 60	производственное	40	7200	180	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/avtozavodskiy-raYon?
16	26.09	Аренда помещения	Автозаводский район, Строкина улица, 5а	производственное складское	150	25000	167	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/avtozavodskiy-raYon?
17	03.10	Аренда помещения	Автозаводский район, Ленина проспект	складское	132	48850	370	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/avtozavodskiy-raYon?
Минимальное значение, руб. кв.м. в месяц							140	
Максимальное значение, руб. кв.м. в месяц							568	
Средневзвешенное значение, руб. кв.м. в месяц							273,35	

13.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ³⁵

В справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г., стр. 45) авторы выделяют следующие ценообразующие факторы, которые влияют на стоимость объекта оценки, а также присваивают соответствующий вес каждому фактору.

Таблица 24: Ценообразующие факторы и внешние факторы, влияющие на стоимость объекта оценки-нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1

<i>Название фактора</i>	<i>Вес фактора</i>
Местоположение	0,18
Общая площадь(фактор масштаба)	0,10
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	0,05
Наличие железнодорожной ветки	0,05
Этаж расположения	0,04
Тип объекта(встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Ограниченность доступа к объекту(расположение на закрытой территории базы)	0,04
Расположение на огороженной территории(наличие ограждения территории)	0,04

³⁵ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11г

13.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта³⁶

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

- Минимальное значение рыночной стоимости за 1 кв.м. составляет 5556 руб., максимальное значение рыночной стоимости за 1 кв.м. 28846 руб. Средневзвешенное значение - 17375,59 руб./кв.м.
- Минимальное значение рыночной стоимости арендной ставки за 1 кв.м. составляет 140 руб. в мес., максимальное значение рыночной стоимости арендной ставки за 1 кв.м. 568 руб. в месяц. Средневзвешенное значение - 273,35 руб./кв.м. в месяц.

13 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов) к оценке³⁷

13.1 Порядок проведения оценочных работ

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

1. Заключение с заказчиком договора об оценке;
2. Инспекция объекта оценки;
3. Анализ предоставленных документов;
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
6. Расчет стоимости объекта оценки в рамках каждого из подходов;
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
8. Составление и передача заказчику отчета об оценке.

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов³⁸

Расчетные методы для оценки объекта недвижимости (оценка права собственности)

Для оценки недвижимости, Оценщик использовал следующие подходы:

Сравнительный подход

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

Метод сравнения продаж.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик использовал и данные о сделках купли-

³⁶ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11д

³⁷ Федеральный стандарт оценки №3 п.8и: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299)

³⁸ ФСО №3 от 20.05.2015г. №299 п.8и

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, характеризуемой 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

Обоснование отказа от применения затратного подхода.

Согласно ФСО №1: «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 экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае **отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка**, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Оценщик считает, что в данном случае невозможно достоверно определить рыночную стоимость нежилого помещения ввиду недостаточности информации. Затратный подход не был применен.

14. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

14.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, базирываясь 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.

При определении стоимости объекта оценки применялся метод рыночных сравнений (метод сравнения продаж)

Метод рыночных сравнений (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж) — метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$C_{\text{сравнительный}} = \sum_{i=1..k} (W_i * C_i)$ где

$C_{\text{сравнительный}}$ – величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная сравнительным подходом.

W_i – вклад i -го аналога в величину стоимости объекта оценки (сумма вкладов равна 1).

C_i – величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная с использованием информации о цене или величине предложения i -го аналога.

Основные этапы метода рыночных сравнений:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях о продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор и анализ полученной информации, выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения.
- Сравнение оцениваемого объекта с отобранными сопоставимыми объектами и применение поправочных коэффициентов для внесения поправок в цены или величины предложений сопоставимых объектов.
- Определение стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и откорректированных цен сопоставимых объектов.

Исходя из практики оценки, для получения наиболее достоверного результата, необходимо иметь данные о стоимости не менее трех предполагаемых к продаже или фактически реализованных объектах, которые аналогичны оцениваемому объекту по размеру, доходности, техническим характеристикам, использованию и прочим параметрам - объектах

аналогах.

Под аналогом объекта оценки понимается сходный по основным экономическим, материальным техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки состоявшейся при сходных условиях.

Вряд ли вызывает сомнение утверждение, что ни один из выбранных объектов сравнения не будет практически соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими и экономическими.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценке.

В оценочной практике принято выделять несколько основных элементов сравнения, которые анализируются в обязательном порядке:

- 1) права собственности на недвижимость;
- 2) условия финансирования;
- 3) условия продажи;
- 4) состояние рынка (время продажи);
- 5) месторасположение;
- 6) физические характеристики.

Подбор объектов-аналогов

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 ofert) 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 ofert 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».

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

Однотипность аналогов также можно принимать по группам капитальности. В данном случае объекты сравнения были выбраны в соответствии с расположением в аналогичной части города.

Обоснование выбора единиц сравнения

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

За единицу сравнения принимаем стоимость одного квадратного метра 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.

В качестве большинства объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода Оценщик принимает решение рассматривать гаражи, расположенные в Автозаводском районе, так как характеристики данных объектов наиболее сопоставимы с характеристиками объекта недвижимости, права на который оцениваются.

Таблица 25: Описание подобранных объектов - аналогов

параметр	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
местоположение объекта-аналога	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Строкина	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Береговая	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Комсомольская	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Школьная	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Строкина
размер (площадь) объекта аналога, м ²	26,8	34,2	208	15	111	150
передаваемые права на улучшение	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
описание объекта аналога ³⁹	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1.	Нежилое отдельно стоящее здание - гараж. Этажность - 1, материал стен - кирпич.	Нежилое отдельно стоящее здание - гараж. Этажность - 2, материал стен - кирпич.	Нежилое отдельно стоящее здание - гараж. Этажность - 1, материал стен - кирпич.	Нежилое отдельно стоящее здание - гараж. Этажность - 1, материал стен - кирпич.	Нежилое помещение, 1 этаж
состояние объекта недвижимости (состояние отделки помещения)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
текущее назначение	используется по назначению	гараж	автобизнес производственное складское	гараж	гараж	производство автосервис
подведенные коммуникации ⁴⁰	Электроснабжение / отопление	электроснабжение	электроснабжение отопление	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение отопление
цена/оферта		оферта	оферта	оферта	оферта	оферта
дата оферты /дата продажи	31 октября 2016 год	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.

³⁹ Информация о состоянии и прочих характеристиках объектов-аналогов была получена по результатам интервьюирования лиц, разместивших объявления о продаже объектов недвижимости.

⁴⁰ Информация по результатам интервьюирования лиц, разместивших объявления о продаже объектов-аналогов.

<i>источник информации</i>	Основными источниками информации являлись копии документов представленные в приложении к настоящему отчету об оценке	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_730076484	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-beregovaya-id2009327	http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-komsomolskaya-id1172011	http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-shkolnaya-avtozavodskiy-r-n-id2037386	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-strokina-id1722402
<i>контактная информация</i>	Копии документов хранятся в базе у Оценщика	Владимир 8-910-398-85-40	Юлия Александровна Небожребы НН 8-920-042-83-86 8-831-413-62-03	Капитолина Дворец 8-952-451-54-15	Елена Жемчужина-Риэлти 8-953-555-56-13 8-831-295-59-56	Андрей Магазин коммерческой недвижимости 8-950-600-29-34
НДС	-	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен

Таблица 26: Внесение корректировок

корректировки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
Величина оферты (рубли)	500000	6000000	250000	2400000	3100000
Величина оферты (рубли/м2)	14619,88	28846,15	16666,67	21621,62	20666,67
Корректировка на условие рынка (отличие цены предложения от цены сделки)	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
Откорректированная величина (рубли/м2)	13596,49	26826,92	15500	20108,11	19220
Корректировка на условия продажи	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	13596,49	26826,92	15500	20108,11	19220
Корректировка на имущественные права	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	13596,49	26826,92	15500	20108,11	19220
Корректировка на местоположение	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	13596,49	26826,92	15500	20108,11	19220
Корректировка на состояние рынка (время продажи)	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	13596,49	26826,92	15500	20108,11	19220
Корректировка на физическое состояние объекта	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	13596,49	26826,92	15500	20108,11	19220
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций	1,370	1	1,370	1,370	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	18627,19	26826,92	21235	27548,11	19220
Корректировка на масштаб (площадь)	1	1,03	1	1,03	1,03
Откорректированная величина (рубли/м2)	18627,19	27631,73	21235	28374,55	19796,6
Корректировка на функциональное назначение помещения	1	1	1	1	1

Откорректированная величина (рубли/м2)	18627,19	27631,73	21235	28374,55	19796,6
Корректировка на материал стен	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	18627,19	27631,73	21235	28374,55	19796,6
Корректировка на расположение в здании	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	18627,19	27631,73	21235	28374,55	19796,6
Вес аналога*	0,21	0,21	0,21	0,16	0,21
Вклад аналога (рубли/м2)	3921,51	5817,21	4470,53	4480,19	4167,71
Откорректированная величина (рубли/м2)	22857,14				
Площадь оцениваемого объекта (м2)	26,8				
Величина рыночной стоимости объекта, полученная методом рыночного сравнения (рубли), с НДС**	612571,48				

* - 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 формуле⁴¹:

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

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 27: Расчет весового коэффициента

Параметр	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	сумма
количество корректировок	2	2	2	3	2	11
вес аналога (K)	0,21	0,21	0,21	0,16	0,21	1

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

$$C = C_{т.кв.м.} * S, \text{ где:}$$

C - величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.

$C_{т.кв.м.}$ - величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки.

S - площадь объекта оценки, кв.м.

Таблица 28

Показатель	Значение показателя	$C = C_{т.кв.м.} * S$, руб.
------------	---------------------	------------------------------

⁴¹ Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

Ст	22857,14	612571,48
S	26,8	

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на 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 7% (коэф. 0,93)⁴².

Корректировка на условия продажи

Предполагается, что все объекты-аналоги будут иметь одинаковые условия оплаты. Кроме того, условия продажи носят рыночный характер, без обременений. Поэтому корректировка не вносилась.

Корректировка на имущественные права

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

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение не применяется в связи с тем, что аналоги (как и рассматриваемый объект оценки) находятся в г. Нижнем Новгороде (Автозаводский район), обладают практически однотипным окружением и сравнимой инвестиционной привлекательностью.

Корректировка на состояние рынка (время продажи)

Величина корректировки на дату продажи была принята равной 1 по объектам-аналогам, т.к. за период времени от даты оферты или даты сделки до даты проведения оценки не было серьезных изменений рынка рассматриваемых объектов.

Корректировка на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)

Состояние, в котором находится объект, оказывает непосредственное влияние на его стоимость. Для того, чтобы учесть различие в состоянии объектов-аналогов и объекта оценки Оценщик использовал следующую матрицу.

Таблица 29: Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога* (матрица А)

Состояние объекта аналога	Состояние объекта оценки					
	хорошее	вполне удовлетворительное	удовлетворительное	не вполне удовлетворительное	неудовлетворительное	ветхое
хорошее	1,00	0,89	0,79	0,68	0,53	0,34
вполне удовлетворительное	1,12	1,00	0,88	0,76	0,59	0,38
удовлетворительное	1,27	1,13	1,00	0,87	0,67	0,43
не вполне удовлетворительное	1,46	1,31	1,15	1,00	0,77	0,50
неудовлетворительное	1,90	1,70	1,50	1,30	1,00	0,65
ветхое	2,92	2,62	2,31	2,00	1,54	1,00

Таблица 30: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа⁴³

⁴² Источник информации: Скидка на торг. Таб. 28, стр.159. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁴³ Источник информации: www.proocenka.ru/documents (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых

Состояние	Физический износ, %	Физический износ, среднее значение (в долях единицы)
Хорошее	0-10	0,050
Вполне удовлетворительное	11-20	0,150
Удовлетворительное	21-30	0,250
Не вполне удовлетворительное	31-40	0,350
Неудовлетворительное	41-60	0,500
Ветхое	61-75	0,675
Непригодное (аварийное)	75 и выше	

Состояние объектов - аналогов определялось по информации из открытых источников и на основании бесед с продавцами объектов — аналогов.

*Каждой *i*-й строке матрицы соответствует определенное возможное физическое состояние, характеризующееся определенным уровнем физического износа объекта аналога. Каждому *j*-му столбцу матрицы соответствует определенное возможное физическое состояние объекта оценки, характеризующееся определенным уровнем физического износа.

Корректировка на физическое состояние(матрица А) 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

Таблица 31: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние)⁴⁴

Параметр	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Состояние объекта оценки	удовлетворительное					
Состояние объекта аналога		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)		1	1	1	1	1

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Объекты-аналоги №1, №3 и №4 - неотапливаемые объекты. Корректировка составляет 1,370⁴⁵

Корректировка на функциональное назначение помещения

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

Корректировка на масштаб (площадь): Чем больше площадь объекта недвижимости, тем

зданий ВСН 53-86(р)

⁴⁴ На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога

⁴⁵ Корректировка на наличие/отсутствие отопления. стр. 185. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016.

меньше его стоимость. Корректировка приводится в виде матрицы.

Таблица 32: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁴⁶

Площадь, кв.м.		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект к оцен ки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Таблица 33: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимост и, права на который оцениваются	Площадь объекта- аналога №1	Площадь объекта- аналога №2	Площадь объекта- аналога №3	Площадь объекта- аналога №4	Площадь объекта- аналога №5
Площадь объекта	26,8	34,2	208	15	111	150
Корректиро вка на масштаб		1	1,03	1	1,03	1,03

Корректировка на расположение в здании

Корректировка не применяется, так как объекты-аналоги сопоставимы с объектом недвижимости, права на который оцениваются.

Корректировка на материал стен

Корректировка не применяется, так как объекты-аналоги сопоставимы с объектом недвижимости, права на который оцениваются.

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

Таблица 34: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С(сравнительный подход), руб.
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5	612571,48

⁴⁶ Источник информации: Корректировка на масштаб. Таб. 52, стр.156. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

14.2 Доходный подход

Общие положения

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом недвижимости. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. То есть, стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя недвижимости, который не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов. Основное достоинство доходного подхода заключается в его нацеленности в будущее, в том, что при правильном применении он позволяет учесть все будущие выгоды. Но из-за того, что при его использовании приходится оперировать в основном прогнозными данными, подход достаточно сложен для корректного применения.

Оценка любого объекта зависит, прежде всего, от ожидающих его перспектив. Очень важно, когда собственник будет получать доходы, и с каким риском они связаны. При расчете величины стоимости объекта методами доходного подхода эти факторы учитываются.

Наиболее приемлем к оценке доходный подход при наличии у какого-либо субъекта отношений инвестиционных мотивов. Ведь при вложении денег, например, в объект коммерческой недвижимости или в предприятие, инвестор покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, оборудования и т.д., а поток будущих доходов, который позволит окупить вложенные средства и получить прибыль.

Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации дохода и метод дисконтирования денежных потоков.

Ст. 21 ФСО-1 предусматривает лишь один способ оценки стоимости на основе дохода – метод дисконтирования. Однако метод капитализации является всего лишь иной математической формой для суммы ряда дисконтированных платежей, поэтому данный метод также может быть применен для оценки.

В данном отчете применен метод капитализации дохода (метод прямой капитализации):

Метод капитализации доходов используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости.

Метод прямой капитализации выражается следующей формулой:

Скап = ЧОД / К, где

Скап – текущая стоимость объекта оценки,

ЧОД – чистый операционный доход,

К – коэффициент капитализации.

Таким образом, метод капитализации доходов 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 (К).

Расчет чистого операционного дохода

Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

1. определение потенциального валового дохода;
2. определение действительного валового дохода;
3. определение операционных расходов
4. определение чистого операционного дохода как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Расчет потенциального валового дохода, действительного валового дохода

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

Определение арендной ставки проводилось на основе сбора и анализа информации по стоимостным показателям арендных ставок сопоставимых объектов в г. Нижнем Новгороде.

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 рыночной арендной ставки

Таблица 35: Описание подобранных объектов - аналогов

параметр	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
местоположение объекта аналога	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Монастырка, 9	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Строкина, 16в	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пр. Бусыгина, д. 1	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, просп. Молодежный, 80 к3	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Переходникова, 4
размер (площадь) объекта аналога, м2	152	568	30	80	43,7
размер арендной платы, (руб/м ² *месяц)	316	500	387	313	568
юридические передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
описание объекта-аналога	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже отдельно стоящего кирпичного здания	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже отдельно стоящего кирпичного здания	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже отдельно стоящего кирпичного здания	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже отдельно стоящего кирпичного здания	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже отдельно стоящего кирпичного здания
назначение	производственное складское автобизнес	офисное торговое производственное складское спорт	производственное складское	производственное складское автобизнес	автобизнес
состояние объекта недвижимости (состояние отделки помещения)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
подведенные коммуникации	Отопление / электроснабжение	Отопление / электроснабжение	Отопление / электроснабжение	Отопление / электроснабжение	Отопление / электроснабжение
цена/оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта
дата оферты	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.	октябрь 2016г.
источник информации	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-monastyrka-id1994051	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-strokina-id1842850	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendunizhniy_novgorod-166817430	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/prosp-molodezhnyy-id1994369	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-perehodnikova-id1967871
контактный телефон	Оля 8-986-753-66-83	Людмила Дворец 8-967-712-17-95	ОАО ЗЖБК-1 8-920-029-01-71	Кристина 8-987-390-57-86	Курочкин Олег Валерьевич ЖСВ 8-930-813-00-33 8-831-437-10-37
коммунальные платежи	Не включены в	Не включены в	Не включены в	Не включены в	Не включены в

	арендную плату	арендную плату	арендную плату	арендную плату	арендную плату
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен

Таблица 36: Внесение корректировок

корректировки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
Величина оферты (руб/м2*месяц)	316	500	387	313	568
Корректировка на торг (отличие цены предложения от цены сделки)	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	300,2	475	367,65	297,35	539,6
Корректировка на юридические передаваемые права	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	300,2	475	367,65	297,35	539,6
Корректировка на местоположение	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	300,2	475	367,65	297,35	539,6
Корректировка на состояние рынка (время предложения)	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	300,2	475	367,65	297,35	539,6
Корректировка на физическое состояние объекта	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	300,2	475	367,65	297,35	539,6
Корректировка на функциональное назначение помещения	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	300,2	475	367,65	297,35	539,6
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	300,2	475	367,65	297,35	539,6
Корректировка на масштаб (площадь)	1,03	1,15	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	309,21	546,25	367,65	297,35	539,6
Корректировка на материал стен	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	309,21	546,25	367,65	297,35	539,6
Поправка на расположение в здании	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2)	309,21	546,25	367,65	297,35	539,6
Корректировка на НДС	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2)	309,21	546,25	367,65	297,35	539,6
Вес аналога*	0,15	0,15	0,23	0,23	0,23
Вклад аналога (руб/м2*месяц)	47,57	84,04	84,84	68,62	124,52
Откорректированная величина (руб/м2*месяц) с НДС	409,59				
Средняя арендная ставка (руб/м2*месяц) (округленно) с НДС	410				

* - 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 формуле⁴⁷:

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

Где,

⁴⁷ Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

K – искомый весовой коэффициент;
 n – номер аналога
 S_A - сумма корректировок по всем аналогам;
 $S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
 S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;
 S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;
 S_n - сумма корректировок n -го аналога.

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

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

Таблица 37: Расчет весового коэффициента

Параметр	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	сумма
количество корректировок	2	2	1	1	1	7
вес аналога (K)	0,15	0,15	0,23	0,23	0,23	1

** - Итоговая величина средней арендной ставки объекта оценки определяется по формуле:

$C = (Ц \text{ откор.} * В_n)$,

где:

Цоткор. - откорректированная величина oferty стоимости соответствующего аналога;

В_n — весовые проценты соответствующего аналога;

n - номер аналога.

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на 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 об аренде недвижимости между собственником и арендатором. Оценщик для расчетов принимает корректировку на торг в размере 5% (коэф. 0,95)⁴⁸.

Корректировка на юридические передаваемые права

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

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение не применяется в связи с тем, что аналоги (как и рассматриваемый объект оценки) находятся в г. Нижнем Новгороде (Автозаводский район), обладают практически однотипным окружением и сравнимой инвестиционной привлекательностью.

Корректировка на состояние рынка (время продажи)

Величина корректировки на дату продажи была принята равной 1 по объектам-аналогам, т.к. за период времени от даты oferty или даты сделки до даты проведения оценки не было серьезных изменений рынка рассматриваемых объектов.

Корректировка на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)

Состояние, в котором находится объект, оказывает непосредственное влияние на его стоимость, а соответственно и на арендную плату за объект недвижимости. Для того, чтобы учесть различие в состоянии объектов-аналогов и объекта оценки Оценщик использовал следующую матрицу

⁴⁸ Источник информации: Скидки на арендные ставки. Таб. 28, стр.159. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

Таблица 38: Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога* (матрица А)

Состояние объекта аналога	Состояние объекта оценки					
	хорошее	вполне удовлетворительное	удовлетворительное	не вполне удовлетворительное	неудовлетворительное	ветхое
хорошее	1,00	0,89	0,79	0,68	0,53	0,34
вполне удовлетворительное	1,12	1,00	0,88	0,76	0,59	0,38
удовлетворительное	1,27	1,13	1,00	0,87	0,67	0,43
не вполне удовлетворительное	1,46	1,31	1,15	1,00	0,77	0,50
неудовлетворительное	1,90	1,70	1,50	1,30	1,00	0,65
ветхое	2,92	2,62	2,31	2,00	1,54	1,00

Таблица 39: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа⁴⁹

Состояние	Физический износ, %	Физический износ, среднее значение (в долях единицы)
Хорошее	0-10	0,050
Вполне удовлетворительное	11-20	0,150
Удовлетворительное	21-30	0,250
Не вполне удовлетворительное	31-40	0,350
Неудовлетворительное	41-60	0,500
Ветхое	61-75	0,675
Непригодное (аварийное)	75 и выше	

Состояние объектов - аналогов определялось по информации из открытых источников и на основании бесед с продавцами объектов — аналогов.

*Каждой i-й строке матрицы соответствует определенное возможное физическое состояние, характеризующееся определенным уровнем физического износа объекта аналога. Каждому j-му столбцу матрицы соответствует определенное возможное физическое состояние объекта оценки, характеризующееся определенным уровнем физического износа.

Корректировка на физическое состояние(матрица А) 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

Таблица 40: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние)⁵⁰

Параметр	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5

⁴⁹ Источник информации: www.proocenka.ru/documents (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

⁵⁰ На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога

Состояние объекта оценки	удовлетворительное					
Состояние объекта аналога		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)		1	1	1	1	1

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Корректировка не требуется, рассматриваемые аналоги имеют все необходимые коммуникации, как и объект недвижимости, права на который оцениваются.

Корректировка на функциональное назначение помещения

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

Корректировка на масштаб (площадь):

Чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше его стоимость. Корректировка приводится в виде матрицы.

Таблица 41: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁵¹

Площадь, кв.м.		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Таблица 42: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются	Площадь объекта-аналога №1	Площадь объекта-аналога №2	Площадь объекта-аналога №3	Площадь объекта-аналога №4	Площадь объекта-аналога №5
Площадь объекта	26,8	152	568	30	80	43,7
Корректировка на масштаб		1,03	1,15	1	1	1

Корректировка на материал стен

Корректировка не применяется, так как объекты-аналоги сопоставимы с объектом недвижимости, права на который оцениваются.

Корректировка на расположение в здании

Корректировка не применяется, так как объекты-аналоги сопоставимы с объектом недвижимости, права на который оцениваются.

Таблица 43: Определение величины средней арендной ставки по аренде помещения

⁵¹ Источник информации: Скидка на торг. Неактивный рынок. Таб. 52, стр.156. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Площадь помещения, которое можно сдать в аренду, м²	Средняя арендная ставка по аренде помещения (рублей/м²*месяц)
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5	26,8	410

Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

Таблица 44: Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Площадь помещения, которое можно сдать в аренду, м²	Средняя арендная ставка по аренде помещения (рублей/м²*месяц)	ПВД_{аренда} (рублей в год)*
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5	26,8	410	131856

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

Определение действительного валового дохода (ДВД) от объекта недвижимости

Действительный валовый доход (ДВД) – это потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Потери от незанятости при сборе арендной платы

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами; выражаются такие потери обычно в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется коэффициентом незанятости, определяемым как отношение величины несданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 12%⁵² (коэф. 0,88).

Таблица 45: ДВД от объекта недвижимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Потери от недозагрузки и	ДВД_{аренда}, рублей в год ДВД_{аренда}=ПВД_{аренда}
--	---------------------------------	---

⁵² Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду (универсальные производственно-складские объекты), т. 1, стр.7 Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

	<i>несвоевременной уплаты арендной платы (коэф.)</i>	<i>(рублей в год) - Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы</i>
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5	0,88	116033,28

Расчет чистого операционного дохода, операционных расходов

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между действительным валовым доходом и всеми операционными расходами.

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

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- налог на землю;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

Расчет операционных расходов

Операционные расходы составляют 12%⁵³.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта недвижимости

Таблица 46

<i>Объект недвижимости, права на который оцениваются</i>	<i>ДВД_{всего} улучшения</i>	<i>ОР, % от ДВД</i>	<i>ЧОД= ДВД_{всего}</i>
--	--------------------------------------	-------------------------	-------------------------------------

⁵³ Источник информации: Процент операционных расходов. Неактивный рынок. (универсальные производственно-складские объекты), т. 6, стр.29. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

			улучшения – ОР, рублей в год
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5	116033,28	12	102109,29

Определение коэффициента капитализации для чистого операционного дохода

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Однако, на наш взгляд данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной выжимки;
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность;
- компенсацию за инвестиционный менеджмент;
- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;
- 2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot R_{\text{норм возв}}$$

где $R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации,
 $R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал
 $R_{\text{норм возв}}$ – норма возврата капитала

Δ – снижение стоимости недвижимости (изнашиваемая часть активов).

Ставка дохода на капитал ($R_{\text{дох кап}}$) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

Безрисковая ставка дохода + Премии за риск вложения в недвижимость + Премии за низкую ликвидность недвижимости + Премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска невозврата.

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требования к безрисковой ставке:

- доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала;
- доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими, так и западными показателями по безрисковым операциям. Безрисковой ставкой по западной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным облигациям на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премию за риск инвестирования в Россию (страновой риск). Такой расчет безрисковой ставки принят в современной практике оценки, но нарушает принцип доступности инвесторов к высоколиквидным активам, поскольку российские предприятия не могут серьезно рассматривать в качестве альтернативы вложение капитала в долгосрочные правительственные облигации мирового рынка. Данная безрисковая ставка активно использовалась в нашей стране на первых этапах становления оценки, так как этот период характеризовался некритичным тиражированием западного опыта без учета российской специфики. Сейчас в качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по ОФЗ, ВЭБ.

Поправку на страновой риск, как правило, рассчитывают рейтинговые агентства. Но эта информация не всегда бывает доступна оценщикам. В этом случае оценщик экспертным путем может самостоятельно определить страновой риск для России по разработанным схемам, но степень субъективизма в расчетах существенно повышается.

Расчет премий за риски:

- надбавка за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектов на рынке;
- надбавка за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности;
- надбавка за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата

капитала. Если сумма капитала, вложенного в не движимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, нет необходимости в расчете нормы возврата.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала. Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения недвижимостью. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения для рекапитализации.

Существуют три способа расчета нормы возврата капитала ($R_{\text{норм возвр}}$):

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), его иногда называют аннуитетным методом;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Расчет коэффициента капитализации методом рыночной выжимки

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации:

$$R_{\text{КАП}} = \sum_n \frac{\text{ЧОД}_i}{C_i}$$

где ЧОД i – чистый операционный доход i го объекта-аналога ; C_i – цена продажи i -го объекта-аналога .

При всей внешней простоте применения этот метод расчета вызывает определенные сложности – информация по ЧОД и ценам продаж относится к категории непрозрачной информации.

Расчет коэффициента капитализации методом связанных инвестиций

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Величина коэффициента определяется методом связанных инвестиций, или техникой инвестиционной группы. Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается по формуле:

$$R_m = \text{ДО} / K$$

где R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

K – сумма ипотечного кредита.

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле:

$$R_e = \frac{\text{Годовой ДП до выплаты налогов}}{\text{Величина собственного капитала}}$$

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M \cdot R_m + (1 - M) \cdot R_e$$

где М – коэффициент ипотечной задолженности.

Метод рыночной экстракции (метод рыночной выжимки) не применялся, т.к. данный метод основывается на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, Оценщик не располагает достаточной и достоверной информацией по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости.

Расчет коэффициента капитализации производился методом кумулятивного построения (метод возмещения капитальных затрат)

В качестве номинальной безрисковой ставки была выбрана кривая бескупонной доходности («zero-coupon yield curve», представляет собой общепринятый способ описания временной структуры процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками, в том числе сходного кредитного качества) на дату оценки (сроком погашения до 5 лет). Данный индикатор составил на дату оценки:

Таблица 47: Номинальная ставка

Показатель	Источник информации
8,74	http://moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/

Премия за инвестиционный менеджмент

Величина данной поправки рассчитывается на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале⁵⁴.

- низкое значение-1%;
- значение ниже среднего-2%;
- среднее значение-3%;
- значение выше среднего-4%;
- высокое значение-5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. В соответствии со шкалой премий за риск инвестирования в недвижимость премия за инвестиционный менеджмент для объекта оценки принята на уровне 1%⁵⁵.

Поправка на риск вложения– чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму-статичные и динамичные.

Таблица 48: Расчет поправки на риск вложения

Виды и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
1.Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный	1									
2.Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный	1									
3.Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный	1									
Несистематический риск											

⁵⁴ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/ Е.Н.Иванова; под ред. Д-ра эконом.наук, проф. М.А.Федотовой, ст.165.

⁵⁵ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/ Е.Н.Иванова; под ред. Д-ра эконом.наук, проф. М.А.Федотовой, ст.166, т.8.4

4.Природные антропогенные чрезвычайные ситуации	и Статичный	1										
5.Ускоренный износ здания	Статический	1										
6.Неполучение платежей	Динамичный	1										
7.Неэффективный менеджмент	Динамичный	1										
8.Криминогенные факторы	Динамичный	1										
9.Финансовые проверки	Динамичный	1										
10.Неправильное оформление договоров	Динамичный	1										
Количество наблюдений		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		10										
Количество факторов		10										
Средневзвешенное значение балла		1										
Величина поправки за риск (1 балл=1%)*		1,00%										

*- Величина поправки за риск (1 балл=1%) определялась по формуле:

$V = C/Kф$, где:

V - величина поправки за риск (1 балл=1%)

C — сумма;

Kф — количество факторов.

$V = 10/10 = 1 \text{ балл} = 1\%$

Поправка на низкую ликвидность

Поправка на низкую ликвидность это поправка на потерю прибыли в течение срока экспозиции объекта. Поправка на низкую ликвидность оценивается на основании безрисковой ставки rf и ориентировочного времени экспозиции Exp (определяемой в месяцах экспертно-3 месяца) по формуле:

$$iin = \frac{Exp * rf}{12}$$

Таблица 49: Расчет поправки на низкую ликвидность

Показатель	Значение показателя	Поправка на низкую ликвидность
Срок (месяцев)	3	2,19
Безрисковая ставка	8,74	

Определение нормы возврата капитала

Как отмечалось выше, коэффициент капитализации R включает ставку дохода на капитал и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств. Возмещение капитала прямолинейное, по методу Ринга. Этот метод целесообразно учитывать, когда ожидается, что возмещение основной суммы капитала будет происходить равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку жизни актива.

Норм возвр = 100% / СОЭЖ,

где:

СОЭЖ (срок оставшейся экономической жизни).

Таблица 50: Расчет нормы возврата капитала

СОЭЖ ⁵⁶	норма возврата капитала
60	1,67

Таблица 51: Расчет ставки капитализации

⁵⁶ Основание: Экспертное мнение Оценщика

Наименование риска	Величина, %
Безрисковая ставка доходности	8,74
Премия за инвестиционный менеджмент	1
Поправка за риск вложения	1
Премия за низкую ликвидность недвижимости	2,19
Норма возврата капитала	1,67
СУММА	14,59

Капитализация чистого операционного дохода

Таблица 52

Показатель	Значение показателя	$C_{\text{(доходный подход)}} = \text{ЧОД} / R_{\text{улучшения}}$, руб.
ЧОД	102109,29	699778,09
R улучшения	14,59	

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

Таблица 53: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках доходного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	$C_{\text{(доходный подход)}}$, руб. с НДС
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5	699778,09

15 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости

Согласование результатов, полученных различными подходами

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

Таблица 54: Результаты оценки

Подход	Результат подхода, рублей с НДС
Затратный	обоснованный отказ от применения подхода
Сравнительный	612571,48
Доходный	699778,09

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

недостатков проведенных расчетов.

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

Метод анализа иерархий (МАИ):

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. Существует несколько видов иерархий, самые простые из них доминантные, на которых основано дальнейшее рассмотрение метода. После иерархического воспроизведения проблемы возникает вопрос: как установить приоритеты критериев и оценить каждую из альтернатив по критериям, выбрав самую вероятную из них. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметрической матрицы.

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

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

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

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

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

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

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

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

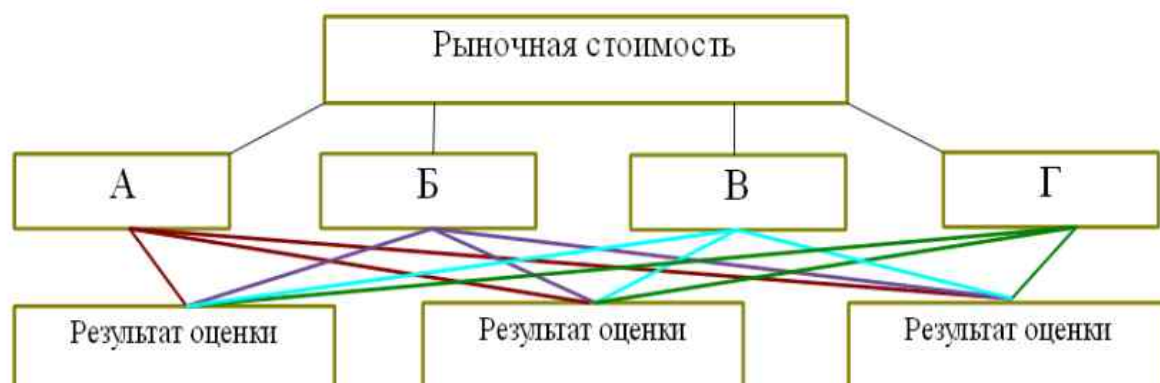


Рисунок 11

А – учет цели оценки;

Б - тип, качество, обширность исходных данных, на основе которых проводится анализ;

В - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г - способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Оценщиком, в процессе исследования вопросов согласования результатов оценки, строится матрица сравнения критериев.

Сравниваются результаты оценки, полученные используемыми подходами, по каждому критерию согласования.

В заключении по данным полученным ранее рассчитываются итоговые весовые коэффициенты подходов оценки.

Таблица 55: Сравнительный анализ и результаты оценки критериев согласования

Критерий	А	Б	В	Г	Оценка критерия	Вес критерия
А	1,00	1,00	0,25	3,00	0,93	0,19
Б	1,00	1,00	1,00	3,00	1,32	0,27
В	4,00	1,00	1,00	6,00	2,21	0,46
Г	0,33	0,33	0,17	1,00	0,37	0,08
Сумма					4,83	1

Сравнивались результаты оценки, полученные двумя подходами: сравнительным (Р), доходным (Д), по каждому критерию согласования.

Далее сравнивались результаты оценки двумя подходами последовательно по каждому критерию согласования (см. таблицы: оценка подходов по критерию А, оценка подходов по критерию Б, оценка подходов по критерию В, оценка подходов по критерию Г).

Таблица 56: Оценка подходов по критерию А (учет цели оценки).

Подходы оценки	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию А
Сравнительный	1	1	1	0,5
Доходный	1	1	1	0,5
Сумма			2	1

Таблица 57: Оценка подходов по критерию Б (тип, качество, обширность исходных данных, по которым проводится анализ)

Подходы оценки	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию Б
Сравнительный	1	1	1	0,5
Доходный	1	1	1	0,5
Сумма			2	1

Таблица 58: Оценка подходов по критерию В (способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания)

Подходы оценки	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию В
Сравнительный	1	1	1	0,5
Доходный	1	1	1	0,5
Сумма			2	1

Таблица 59: Оценка подходов по критерию Г (способность учитывать особенности объекта, влияющие на его стоимость)

Подходы оценки	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию Г
Сравнительный	1	1	1	0,5
Доходный	1	1	1	0,5
Сумма			2	1

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

Таблица 60: Весовые коэффициенты для согласования подходов оценки

Подходы оценки	Весовые коэффициенты по критериям и приоритета				Итоговое значение весов для каждого подхода (с учетом округления)
	А	Б	В	Г	
Критерии					
Веса критериев	0,19	0,27	0,46	0,08	
Сравнительный	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Доходный	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

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

Таблица 61

Подходы	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный	0,5
Доходный	0,5

Рыночная стоимость определяется по следующей формуле:

$$PC = PC \text{ сравн.} * 0,5 + PC \text{ дох.} * 0,5$$

Таблица 62: Определение рыночной стоимости

<i>Подход</i>	<i>Вес подхода</i>	<i>Результат подхода руб.</i>	<i>Итоговая стоимость, руб. с НДС</i>
Сравнительный	0,5	612571,48	306285,74
Доходный	0,5	699778,09	349889,05
Сумма вкладов			656174,78
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (округленно, шаг на сегменте 10000 рублей)			660000

16 Вывод о итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 26,8 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5 по состоянию на 31 октября 2016 г. составляет:

Таблица 63: Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости

<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (Указанная рыночная стоимость включает НДС (Налог на добавленную стоимость) и другие действующие налоги), округленно</i>	<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС)</i>
660000,00	559322,03

Директор

_____ А.Н. Шибанов

Оценщик

_____ А.Н. Шибанов

Список использованной литературы

Российские нормативные документы

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

Литература

- Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
- Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000.
- Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с.
- Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.
- Методологические основы оценки стоимости имущества/ Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. -М.: Интерреклама, 2003. -688с.

Приложения

Таблица 64: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа⁵⁷

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

Таблица 65: Шкала оценки физического состояния помещения⁵⁸

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

⁵⁷ Источник информации: www.proocenka.ru/documents (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

⁵⁸ Источник информации: Техническое задание на проведение работ по оценке федерального имущества.

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

Таблица 66: Сроки службы и износ зданий⁵⁹

Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами.	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.).	15

⁵⁹ <http://proocenka.ru/>; <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>

Фото объекта недвижимости, права на который оцениваются

Внешний вид здания, в котором расположен объект оценки/вход в оцениваемое помещение



Фото объекта оценки





Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов

Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов

Подобранные объекты-аналоги, используемые в сравнительном подходе

Объект - аналог №1

https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_730076484

Гараж, > 30 м²

Размещено сегодня в 10:29. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **500 000 руб.** ...

Продавец **Владимир**
на Avito с февраля 2016

[❌ Ошибка. Перезагрузите страницу.](#)

[💬 Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город Нижний Новгород

Адрес [Строкина ул](#)

Продам неохораняемый кирпичный гараж > 30 м²

Продаю кирпичный гараж в ГК-25, Автозаводский район (ул. Строкина). Размер 4,5 x 7,6, высота 4,6м, ворота под грузовую машину (3x3).

Объект - аналог №2


http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-beregovaya-id2009327

Продажа помещения на ул. Береговая

Автозаводский район, Нижний Новгород

6 000 000 руб.
28 846 руб./кв.м

№ объявления: 2009327
Площадь: 208 кв.м
Этаж: Уточнить
Высота помещения: Уточнить
Отдельный вход: Уточнить
Назначение: **автобизнес
производственное
складское**



Юлия Александровна
Небоскребы НН
8-920-042-83-86
8-831-413-62-03

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

Отправить сообщение

ГАЗ
группа

Офисы,
открытые площади

295-68-68
295-87-88

УСЛУГИ

В избранное Распечатать Подписаться на похожие
Поделиться: [В] [F] [E] [G] [R] Сообщить о нарушении

Подробное описание:
Продается гараж, используется как автосервис фирмы. Хорошее место расположения, проезжая часть, въезд в Новинки. имеется подвал по периметру. Первый этаж : ремонтно-мастерская на 2 машины. Второй этаж: кабинеты. Отопление АГВ

Дата размещения: 09.09.2016 Дата обновления: 02.10.2016 Просмотров за последние 7дн.: 285

Объект - аналог №3


http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-komsomolskaya-id1172011

Продажа гаража на ул. Комсомольская

Автозаводский район, Нижний Новгород

250 000 руб.

№ объявления: 1172011
Объект: гараж
Площадь: 15 кв.м
Материал стен: кирпич
Электричество: Уточнить
Ремонтная яма: Уточнить
Погреб: Уточнить



Капитолина Дворец
8-952-451-54-15

Ваше имя
Номер телефона
E-mail
Меня интересует гараж по адресу ул. Комсомольская

Отправить сообщение

ЪFM 95.6
РАДИО НОВОСТЕЙ

В избранное Распечатать Подписаться на похожие
Поделиться: [В] [F] [E] [G] [R] Сообщить о нарушении

Подробное описание:
Продаю гараж Всероссийское общество автомобилистов.15метров ,погреб.

Дата размещения: 30.03.2014 Дата обновления: 03.10.2016 Просмотров за последние 7дн.: 6

Объект - аналог №4

<http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-shkolnaya-avtozavodskiy-r-n-id2037386>

Продажа гаража на ул. Школьная (Автозаводский р-н)

Автозаводский район, Нижний Новгород

2 400 000 руб.

Фото

Карта

№ объявления: 2037386

Объект: гараж

Площадь: 110 кв.м

Материал стен: кирпич

Электричество: Уточнить

Ремонтная яма: Уточнить

Погреб: Уточнить



Елена

Жемчужина-Риэлти

8-953-555-56-13

8-831-295-59-56

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует гараж по адресу ул. Школьная (Автозаводский р-н)

Отправить сообщение



В избранное



Распечатать



Подписаться на похожие

Поделиться:



Сообщить о нарушении



Подробное описание:

Гаражный блок на 3 автомобиля кирпичный 111 кв.м., отдельно стоящий

Дата размещения: 02.10.2016

Дата обновления: 02.10.2016

Просмотров за последние 7дн.: 8

Объект - аналог №5

http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-strokina-id1722402

Продажа помещения под производство на ул. Строкина

Автозаводский район, Нижний Новгород

3 100 000 руб.

20 667 руб./кв.м

Фото

Карта

№ объявления: 1722402

Площадь: 150 кв.м

Этаж: Уточнить

Высота помещения: Уточнить

Отдельный вход: Уточнить

Назначение: производственное



В избранное Распечатать Подписаться на похожие

Поделиться: [B](#) [f](#) [t](#) [g+](#) [v](#)

Сообщить о нарушении

Подробное описание:

Продается площадь 150 кв.м.в гаражном кооперативе, используется по автосервис с покрасочной камерой. 1-эт -производственная зона Полностью утеплен. Развитая клиентская база. Использовался для кузовных работ с покраской. Возможно использование под любой другой вид деятельности (например, мебельное производство). Свидетельство не оформлено, покупка-продажа осуществляется с переоформлением членской книжки в обществе.

Дата размещения: 17.01.2016

Дата обновления: 30.10.2016

Просмотров за последние 7дн.: 146

Андрей
Магазин коммерческой недвижимости
8-950-600-29-34

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует помещение по адресу ул. Строкина

Отправить сообщение

СБЕРБАНК
Всегда рядом

ВЫБИРАЙТЕ СВОЙ ВАРИАНТ НЕДВИЖИМОСТИ

БОЛЬШОЙ ВЫБОР ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ТОВАРКИ И АРЕНДЫ НА ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ

www.sberbank.ru

ГАЗ
группа

Производственно-

Подобранные объекты-аналоги, используемые в доходном подходе

Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-monastyrka-id1994051>

48 000 руб./мес.
316 руб./кв.м

№ объявления: 1994051

Площадь: 152 кв.м


Этаж / этажность: 1/2

Высота помещения: 7 м

Отдельный вход: есть

Назначение: производственное складское автобизнес

Фото Карта



<
>

Оля
8-986-753-66-83

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует помещение по адресу ул. Монастырка

Отправить сообщение

☆ В избранное
🖨️ Распечатать
✉️ Подписаться на похожие

Поделиться:

B
f
t
g+
v+

Сообщить о нарушении


Подробное описание:

Сдам помещение 152 кв.м. Ставка аренды 320 руб/кв.м. + электричество и связь. Ворота 3,5*3,5м. Высота потолка 7 метров. Есть яма и подъемник. Охраняемая парковка для машин, видеонаблюдение и тревожная кнопка. Помещение однообъемное. Двое ворот 3.5 на 3.5 метра. Очень хорошее отопление. Высота потолка 7 м. Есть яма и под'емник.

Дата размещения: 30.08.2016

Дата обновления: 03.10.2016

Просмотров за последние 7дн.: 98



Объект-аналог №2

http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-strokina-id1842850

Аренда помещения на ул. Строкина, 16в

Автозаводский район, Нижний Новгород

284 000 руб./мес.

500 руб./кв.м

Фото

Карта

№ объявления: 1842850

Площадь: 568 кв.м

Этаж / этажность: 1/1

Высота помещения: 1 м

Отдельный вход: есть

Назначение: офисное
торговое
производственное
складское
спорт



В избранное Распечатать Подписаться на похожие

Поделиться: [В](#) [f](#) [E](#) [g](#) [R](#)

Сообщить о нарушении

Подробное описание:

Сдается помещение под коммерческую недвижимость.
Отдельно разгрузочная рампа. Несколько холодильных камер.

Мебель
нет

Телефон
есть

Интернет
есть

Торг уместен
да

Дата размещения: 13.05.2016

Дата обновления: 02.10.2016

Просмотров за последние 7 дн.: 344

Людмила
Дворец
8-967-712-17-95

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует помещение по адресу ул. Строкина

Отправить сообщение



Объект-аналог №3

http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-nizhniy_novgorod-166817430

11 600 РУБ.

Склад в аренду

Бусыгина пр-кт, 1 к1, Автозаводский, Нижний Новгород, Нижегородская область

Автозаводская 170 м

★ В избранное



Компания: **ОАО ЭЖБК-1**
Размещает объявления: 2 года 8 мес.
Объявлений об аренде: 3
Всего за 3 месяца: 0

8 920 029-01-71

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

- Запомнить меня
- Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения



Яндекс Директ

Складское помещение, 30 м²

Первоклассное складское - производственное помещение 30 м2. Плитка пол, светлые стены, отличное освещение.

Создать заметку | Распечатать | Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 11 600 РУБ.	Готовый бизнес: В
Цена за м²: 387 РУБ.	Площадь: 30 м²
Цена за кв. метр в год: 4 640 РУБ.	Дата обновления объявления: 11/10/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 29/07/2016
Тип объекта: Склад	Номер в каталоге: 166817430

Расположение

Бусыгина пр-кт, 1 к1, Автозаводский, Нижний Новгород, Нижегородская область
Автозаводский

Объект-аналог №4

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/prosp-molodezhnyy-id1994369>

Аренда помещения на просп. Молодежный, 80 кЗ

Автозаводский район, Нижний Новгород

25 000 руб./мес.
313 руб./кв.м

№ объявления: 1994369

Площадь: 80 кв.м
Этаж / этажность: 1/1
Высота помещения: 4 м
Отдельный вход: есть
Назначение: производственное складское автобизнес

Кристина
8-987-390-57-86

Ваше имя
Номер телефона
E-mail

Меня интересует помещение по адресу просп. Молодежный



Отправить сообщение

В избранное Распечатать Подписаться на похожие

Поделиться: [B](#) [f](#) [t](#) [g](#) [R+](#) Сообщить о нарушении

Подробное описание:
сдам в аренду автосервис. 2 бокса, бытовка. имеется подъемник 4т., некоторый инструмент. сервис работает более 7ми лет. расположен на красной линии в Автозаводском р-не.

Дата размещения: 30.08.2016 Дата обновления: 03.10.2016 Просмотров за последние 7дн.: 107



Объект-аналог №5

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-perehodnikova-id1967871>

Аренда помещения на ул. Переходникова, 4

Автозаводский район, Нижний Новгород

25 000 руб./мес.
568 руб./кв.м

№ объявления: 1967871

Площадь: 44 кв.м


Этаж: Уточнить

Высота помещения: Уточнить

Отдельный вход: Уточнить

Назначение: автобизнес

Фото Карта



Курочкин Олег Валерьевич
ЖСВ
8-930-813-00-33
8-831-437-10-37

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует помещение по адресу ул. Переходникова

Отправить сообщение

GAZ группа

Земельные участки

8-68
7-88

GAZ группа

В избранное Распечатать Подписаться на похожие

Поделиться: В f e g r

Сообщить о нарушении

Подробное описание:
Ул. Переходникова, дом 4 ориентир дом 6, сдам бокс под слесарные работы на территории автосервиса с подъемником. Общая площадь 43,7 кв.м, 1-й этаж, свободный доступ, интернет, круглосуточная охрана. Цена 25 000р/мес.

Дата размещения: 03.08.2016 Дата обновления: 03.10.2016 Просмотров за последние 7дн.: 14

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



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

07.09.2015

Документы-основания: • Выписка из реестра имущества государственной собственности Нижегородской области от 27.08.2015 №311-05-17-20675/15, выдавший орган: Министерство государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области

• Распоряжение Министерства государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области "О преобразовании нежилого здания" от 06.08.2015 №311-05-09-1187/15

Субъект (субъекты) права: Нижегородская область

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 52:18:0040245:775

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 26,8 кв.м., этаж: №1, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, р-н Автозаводский, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 5

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 52-52/124-52/012/720/2015-5366/1

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)



Барунова Е. А.

52-52/124-52/012/720/2015-5366/1

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской
области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"25" августа 2015 г. № К-В(ГКУ)/15-642483	
Кадастровый номер:	52:18:0040245:775
Номер кадастрового квартала:	52:18:0040245
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	24.08.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	52:18:0040245:177
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	26.8
4	Адрес (описание местоположения):	Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Автозаводский, ул Красных Партизан, д 8А, пом 5
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	281034.45
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: Согласно заключению кадастрового инженера: Помещению присвоен номер 5 При отсутствии регистрации прав (обременения) на объект недвижимости (здание, либо помещение, либо сооружение, либо объект незавершенного строительства) сведения о данном объекте недвижимости подлежат аннулированию из Государственного кадастра недвижимости по истечении пяти лет со дня постановки на государственный кадастровый учет. 30-2397271	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Шеронова Анастасия Олеговна, 52-11-139, 19.08.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
	13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

Начальник отдела (полное наименование должности)		О. В. Фроленкова (инициалы, фамилия)
---	--	---



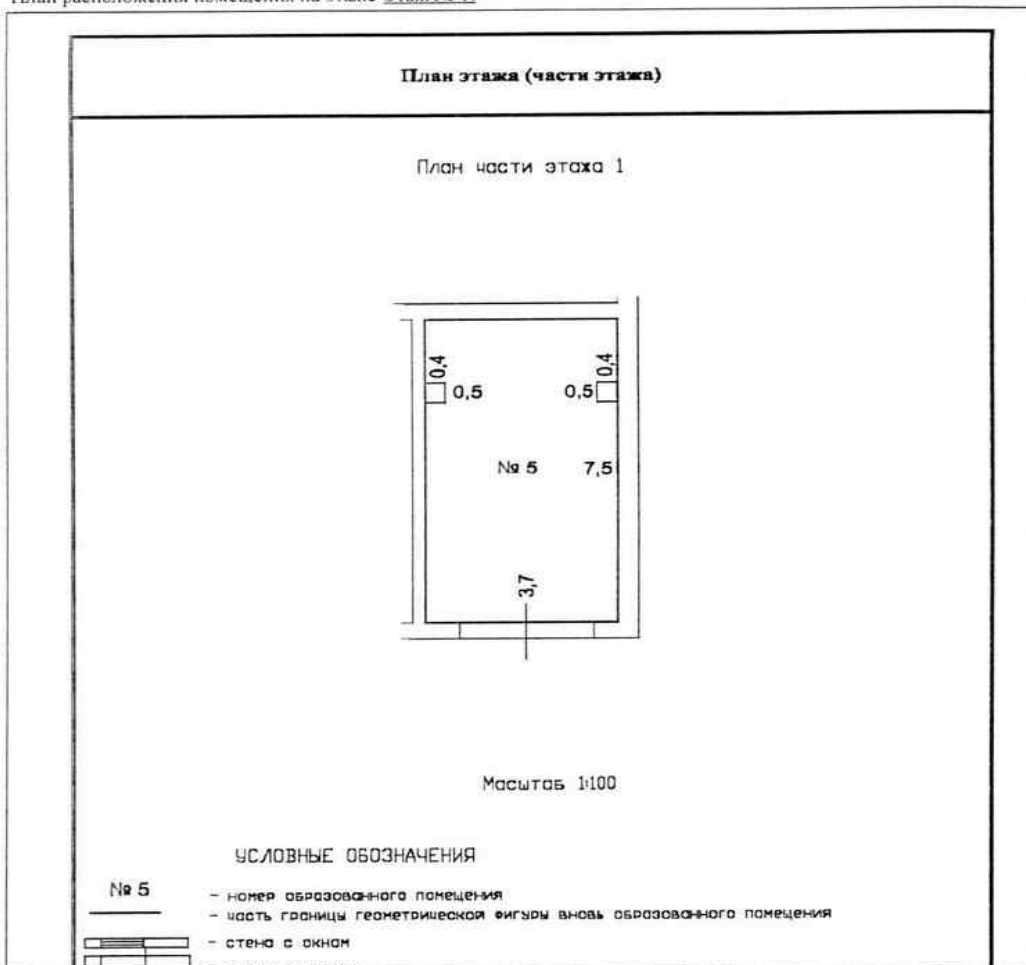
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"25" августа 2015 г. № К-В(ГКУ)/15-642483
Кадастровый номер: 52:18:0040245:775

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

Начальник отдела (полное наименование должности)	О. В. Фроленкова (инициалы, фамилия)
---	---



Копии документов Оценщика





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурманский, д. 9, оф. 503, 506
тел.: (495) 788-14-18
e-mail: soosib@mail.ru, www.soosib.ru

**Выписка
из реестра**

Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков
«СИБИРЬ»
на 14 января 2016 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению Шибанова Александра Николаевича

о том, что **Шибанов Александр Николаевич**
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация
оценщиков «СИБИРЬ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков **НП СОО «СИБИРЬ»** 09.11.2007г.
за регистрационным № 337

Президент
НП СОО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова

14.01.2016 г.

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР (ПОЛИС) № Д-45207560-5.0-2-000028-15 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Н. Новгород

«16» декабря 2015 г.

ООО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Автозаводское» Филиала ООО «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности № 371 от «16» июня 2014г и лицензии Федеральной службы страхового надзора С №0977 50 от 07 декабря 2009 г. с одной стороны, и Шибанов Александр Николаевич, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 16.12.2015г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»), Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) порчи имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения Страхователем работ по оценке объекта оценки.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах страховой суммы согласованные со Страховщиком судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
4.2. Для судебных расходов и издержек:	Лимит возмещения 1 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	Лимит возмещения 300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	31 300 000,00
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных	30 000 000,00 руб.

стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	
---	--

- 5. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;**
11 000 (Одиннадцать тысяч) руб.
- 6. **ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):**
не установлена.
- 7. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
 - 7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «01» января 2016 г. по 23 часа 59 минут «31» декабря 2016 г.
 - 7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.
 - 7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.
 - 7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.
 - 7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.
- 8. **ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
 - 8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:
единовременным платежом не позднее 31.12.2015г.
- 9. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**
 - 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
 - 9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
- 10. **ПРИЛОЖЕНИЯ:**
 - 10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «16» декабря 2015г. (Приложение 1).
 - 10.2. Правила страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.
- 11. **ПРИЗНАК ДОГОВОРА.**
Возобновление договора П-45207560-5.0-2-000037-14 от 24.12.2014г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил. Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ООО «Росгосстрах»
 Адрес: 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д.3
 Филиал ООО «Росгосстрах» в Нижегородской области
 603000, Нижний Новгород, ул. Звездника 28/13
 агентство «Автозаводское» в г. Н. Новгород
 603004, г. Н. Новгород пр. Кирова д.21
 ИНН 5027089703 КПП 502701001
 р/с 40701810900000000187
 в ПАО «РГС Банк» г. Москва
 БИК 044525174
 К/с 30101810945250000174

Шибанов Александр Николаевич
 603018, г. Нижний Новгород, ул. Космическая, д. 60, кв. 191.
 ИНН 525628512133
 Паспорт: серия 22.02 № 901478 выдан 06 ноября 2002г. РУВД
 Автозаводского р-на г. Н. Новгород

Руководитель Агентства «Автозаводское» филиала ООО «Росгосстрах» в Нижегородской области
Корженков М.Г.
 доверенность №371 от 16.06. 2014 г



(Шибанов А.Н.)

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)



ДОГОВОР (Полис)
№ Д-45207560-5.0-2-000027-15

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Россия, г. Н. Новгород

«16» декабря 2015 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователей от 16 декабря 2015 г. (далее по тексту именуемого «Заявление»), «Правил страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (типовые (единые))» № 165 от 23 декабря 2010 г. (в редакции, утвержденной 27 февраля 2014 г.), далее по тексту именуемых «Правила страхования № 165»,
Настоящий Полис является Договором страхования, Правила страхования № 165, прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

СТРАХОВЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Росгосстрах»

Лицензия С № 0977 50 от 07 декабря 2009 г.

Место нахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.

ИНН: 5027089703

ОГРН: 1025003213641

Расч. счет: 40701810000000000187 в БАНКЕ ПАО «РГС Банк» г. Москва

Корр. счет: 30101810945250000174, БИК: 044525174

Филиал ООО «Росгосстрах» в Нижегородской области

Место нахождения Филиала: 603000, Нижний Новгород, ул. Звездинка 28/13
Агентство «Автозаводское» филиала ООО «Росгосстрах» Нижегородской области.

Адрес: 603004, г. Н. Новгород пр. Кирова д.21

Адрес для корреспонденций: 603004, г. Н. Новгород пр. Кирова д.21

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Место нахождения: 603041, г. Нижний Новгород, ул. Сазанова, д. 13, кв. 33

ИНН 5256046010

ОГРН 1035204888806

р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке Сбербанка России г.Н.Новгорода,

БИК 042202603,

к/с 30101810900000000603

Адрес для корреспонденций: 603041, г. Нижний Новгород, ул. Сазанова, д. 13, кв. 33

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Проведение оценки в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности согласно условиям договоров на проведение оценки, заключаемым между Страхователем и заказчиками Страхователя.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация.

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

Начало: 01 января 2016 г.

Окончание: 31 декабря 2016 г.

СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

Общая страховая сумма по Полису составляет 50 000 000,00 рублей.

Лимит возмещения вреда по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям по риску наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки составляет 5 000 000,00 рублей.

Лимит возмещения вреда по одному страховому случаю по риску наступления ответственности за причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности составляет 50 000 000,00 рублей.

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:
Франшиза не применяется.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является предъявление Страхователю требования о возмещении убытков, причиненных третьим лицам вследствие ошибки и/или упущения, допущенной Страхователем в ходе осуществления Застрахованной деятельности, повлекшей нарушение договора на проведение оценки или причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии, что:

- требование (требования) о возмещении причиненных убытков было впервые предъявлено в течение срока страхования;
- ошибка (упущение) Страхователя, в связи с которой предъявлено требование, была совершена в течение срока страхования
- Датой ошибки (упущения) считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, датой оценки), то есть, дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
- у Страхователя наступила в силу закона обязанность возместить убытки, причиненные третьим лицам, в связи с ошибкой (упущением) Страхователя.

Требование считается впервые предъявленным, независимо от сроков совершения последующих юридических процедур, связанных с возмещением ущерба, в момент, когда Страхователем, либо Страховщиком впервые получено письменное извещение о предъявлении получившему такое извещение требования (в расчет принимается более ранний момент времени). Событие может считаться страховым случаем только при соблюдении всех условий Правил страхования № 165 в отношении событий, являющихся страховым случаем.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

Страховая премия по Полису составляет **26 500 (Двадцать шесть тысяч пятьсот) рублей** и подлежит уплате Страхователем до 31 декабря 2015 г. включительно.

ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

Все страховые суммы, лимиты ответственности, франшизы и страховая премия указаны в настоящем Полисе в рублях РФ. Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях и обстоятельствах, которые могли бы явиться основанием для предъявления требования о возмещении вреда, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии. Например, такими обстоятельствами являются: обнаружение Страхователем обстоятельств, подтверждающих причинение вреда третьим лицам; предъявление требований о возмещении вреда; уведомление о намерении предъявить такие требования.
2. Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются Правилами страхования № 165 и действующим законодательством РФ. В случае расхождений между положениями, указанными в настоящем Полисе, и положениями Правил страхования № 165 преимущественную силу имеют положения настоящего Полиса.
3. Помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165, не могут считаться страховым случаем по настоящему Полису события, вызванные ошибкой и/или упущением лица, не являющегося штатным сотрудником Страхователя.
4. В случае если убыток является возмещаемым по настоящему договору и также является возмещаемым по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится сверх сумм страховых выплат, осуществленных или подлежащих осуществлению по соответствующему договору страхования ответственности оценщика.
В целях настоящего договора под оценщиком понимается физическое лицо, соответствующее требованиям к оценщикам, установленным законодательством Российской Федерации и состоящее со Страхователем в трудовых отношениях.
5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
6. Независимо от положений п. 6.7.2 Правил № 165 возмещаемые убытки и расходы включают ущерб вследствие повреждения, уничтожения, утраты имущества (в том числе, утраты имуществом полезных свойств) и (или) документов других лиц, вверенных Страхователю в связи с осуществлением Застрахованной деятельности.

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННО ВЛЯЮЩИЕ НА СТЕПЕНЬ СТРАХОВОГО РИСКА:

Существенно влияющими на степень риска, застрахованного по настоящему Полису, считаются следующие обстоятельства (помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165):

1. Изменение наименования, адреса места нахождения, адреса для корреспонденции, организационно-правовой формы Страхователя;
2. Увеличение количества оценщиков Страхователя, при котором общее количество сотрудников Страхователя превышает 10 (десять) человек;
3. Изменение перечня оказываемых Страхователем услуг;
4. Наём Страхователем на работу оценщика с профессиональным стажем менее 3 (трех) лет по профилю занимаемой у Страхователя должности.
5. Наём Страхователем на работу оценщика, в отношении действий которого ранее предъявлялись претензии третьими лицами о возмещении вреда, вызванного его ошибками / упущениями.
6. Получение Страхователем предписаний контролирующих органов.

ПРИЗНАК ДОГОВОРА

Возобновление: №Д-45207560-5.0-2-000036-14 от 22.12.2014г.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Правила страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (типовые (единые)) № 165. Дополнительные условия № 3 страхования расходов на юридическую защиту.
2. Заявление Страхователя от 16 декабря 2015 г.

Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает свое согласие с условиями страхования и получение Правил

ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
ООО «Росгосстрах»



м.п. _____
Корженков М.Г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»



м.п. _____
Шибанов А.Н.

Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – сотрудников Страхователя) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения Договора страхования.



м.п. _____
Шибанов А.Н.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр ООО «Росгосстрах»:
8 (800) 200 99 77
Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)