

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 №4(6/17-П)ГК№3

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 108,9 кв.м., этаж: №1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

*Министерство
земельных и
отношений
области*

*инвестиций,
имущественных
Нижегородской*

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Дата составления отчета: 26 мая 2017 г.

*г.Н.Новгород
2017 год*

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Валентинович!

В соответствии с Государственным контрактом №3 от 12 января 2017 года ООО «Новсистем Консалт» произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 108,9 кв.м., этаж: №1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1.

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: 108,9 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1, по состоянию на 17 мая 2017г. составляет:

<i>Объект недвижимости, права на который оцениваются</i>	<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (с НДС), округленно</i>	<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС)</i>
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 108,9 кв.м., этаж: №1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1	4740000,00	4016949,15

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.....	7
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).....	8
2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка.....	8
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	8
3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	8
3.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона.....	9
4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	10
5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	11
6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки).....	11
7 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	12
8 Основные понятия и методология процесса оценки.....	13
8.1 Общие понятия оценки.....	13
8.2 Подходы к оценке.....	13
8.3 Методология процесса оценки.....	14
9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки).....	20
9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
9.3 Информация о текущем использовании объекта.....	29
9.4 Анализ наиболее эффективного использования.....	29
10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	31
10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	31
10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	34
10.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	35
10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	50
10.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	62
11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	62
12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	63
12.1. Сравнительный подход.....	63
12.2 Доходный подход	74
13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости.....	93
14 Вывод о итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки.....	97
Список использованной литературы.....	98
Приложения.....	99

1 Основные факты и выводы¹

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №3 от 12 января 2017 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 14.11.2016 №326-05-31834/16, 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: 108,9 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1. Более полная информация об объекте оценки представлена в разделе: «Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)» 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)	17 мая 2017 год
Место осмотра	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	17 мая 2017 год
Дата составления отчета	26 мая 2017 год
Порядковый номер отчета ³	№4(6/17-П)ГК№3

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 2: Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование параметров	Значение
Результат, полученный затратным подходом, руб. с НДС	Отказ от применения подхода
Удельный вес затратного подхода, %	-
Результат, полученный доходным подходом, руб. с НДС	5856661,26
Удельный вес доходного подхода, %	40
Результат, полученный сравнительным подходом, руб. с НДС	3996001,37
Удельный вес сравнительного подхода, %	60
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС	4740265

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 (округленно, шаг на сегменте 1000 рублей)	4740000
--	---------

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 108,9 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1, по состоянию на 17 мая 2017г. составляет, округленно:

Таблица 3: Итоговая величина стоимости объекта недвижимости

Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (с НДС), округленно	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС)
4740000,00	4016949,15

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: 108,9 кв.м., этаж: №1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1.

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

Объект: нежилое помещение. Объект оценки является единым объектом, не содержит частей, подлежащих идентификации в соответствии с данными публичной кадастровой карты. Подробное описание объекта оценки представлено в разделе: «Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)» настоящего отчета.

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

Объект недвижимости, права на который оцениваются, расположен в нежилом здании. Далее проведем краткое описание характеристик объекта недвижимости, представленного к оценке.

Таблица 4

Параметр	Описание
Первичный объект недвижимости ⁸	Здание гаража, назначение: нежилое, площадь: 217,4 кв.м., этажность — 1/0; кадастровый номер: 52:18:0040245:177 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, дом 8А
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 108,9 кв.м., этаж: №1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1.
Текущее использование	не используется
Памятник архитектуры и культуры	Нет
Год постройки здания ⁹	1960
Общая площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв.м.	108,9
Этажность (наземная/подземная)	1/0
Ссылки на доступные Оценщику документы, содержащие данные характеристики	1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права №52-52/124-52/012/720/2015-5362/1 от 07.09.2015г.; 2) Копия: Кадастровый паспорт помещения №К-В(ГКУ)/15-642753 от 25.08.2015г

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: https://egrp365.ru/reestr?egrp=152_285296031

⁹ Источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933215&y=10055441.599232892&z=3&text=52%3A18%3A0040245%3A177&type=5&app=search&opened=1>

2.4 ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ¹⁰

Субъект права: Нижегородская область
Вид права: собственность

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.
Оцениваемые права: право собственности.

2.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ¹¹

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки.

2.6 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ¹²

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)¹³

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

¹⁰ Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

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.21в)

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.21г)

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.21д)

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)¹⁴

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки) является 17 мая 2017 г.

2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка¹⁵

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 оценщике¹⁶

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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 от 14.11.2016 №326-05-31834/16
адрес (место нахождения) заказчика	603082, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Кремль, корп. 2
основной государственный регистрационный номер (ОГРН) ¹⁷	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 Саморегулируемой организации Союз оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный номер №337 от 09 ноября 2007г.(место нахождения: 105062, РОССИЯ, г.Москва, Фурманский переулок, 9), и застраховавший гражданскую ответственность оценщика: Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № Д-45207560-5.0-2-000021-16 от 09 ноября 2016г. выданного страховой компанией ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017г по 31.12.2017г. страховая сумма ответственности оценщика 30 000 000 рублей.

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.21е); Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

¹⁵ 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)

¹⁶ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11); ФСО-3 от 20.05.2015 №299 п.8г.

¹⁷ Источник информации: <https://egrul.nalog.ru/>

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Стаж работы в оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 629676, выдан 29.03.2006 г. Нижегородским государственным университетом им. Н.И.Лобачевского. с 22 мая 2006г.
Адрес (местонахождение) оценщика	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Контактный телефон	8-951-908-28-10
Адрес электронной почты	saha@dkef.com
Основание проведения оценки Оценщиком	Трудовой договор
Степень участия в проведение оценки	Оценка, составление отчета.
Юридическое лицо (исполнитель), с которым оценщик заключил трудовой договор Организационно правовая форма/полное наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	Общество с ограниченной ответственностью «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ» (ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»), ОГРН 1035204888806, дата присвоения ОГРН 22.08.2003г.
Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Реквизиты юридического лица	р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк г.Н.Новгород, к/с 30101810900000000603 БИК 042202603
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г. выданного страховой компанией филиал ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Отчет подготовлен Оценщиком Шибановым А.Н., без привлечения сторонних организаций и специалистов.

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

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

- 1) Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- 2) Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;

- 3) Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
- 4) Вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, не было.
- 5) Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения¹⁸

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 органической связи с полным текстом всего отчета об оценке.
2. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
3. Сведения, полученные Оценщиком, и исходные данные, использованные при подготовке данного отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность приводимой информации.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все обзорные материалы включены в 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 является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчёте.
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 отчёт 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.

¹⁸ 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)

5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения¹⁹

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 оферт 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. Тазикина, 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.

6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки)²⁰

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

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

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

²⁰ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11), Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299) (раздел III, п.8 б).

«Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.

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

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 Саморегулируемой организацией Союз оценщиков «СИБИРЬ» обосновано тем, что Оценщик является членом Саморегулируемой организацией Союз оценщиков «СИБИРЬ» и данные стандарты и правила наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

7 Последовательность определения стоимости объекта оценки²¹

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

²¹ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11), Федеральный стандарт оценки №1: Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297) (раздел V, п.23)

8 Основные понятия и методология процесса оценки²²

8.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2 от 20.05.2015г., №298)».

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

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

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

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

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

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

8.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

Сравнительный подход.

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

Затратный подход.

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание

²² Федеральный стандарт оценки №1: Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297)

точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

8.3 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки:

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

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

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

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

Таблица 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 приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Основные методы затратного подхода:

- Метод компенсации затрат
- Метод капитализации затрат

Описание методов приведено ниже.

- Метод компенсации затрат предусматривает суммирование рыночной стоимости права использования земельного участка как свободного с рыночной стоимостью улучшений, равной сумме издержек на создание последних и прибыли предпринимателя за вычетом потерь вследствие физического износа, функционального и внешнего устареваний.
- Метод капитализации затрат предусматривает определение рыночной стоимости объекта как будущей стоимости затрат (издержек) рассредоточенных по периодам, предшествовавшим дате оценки (продолжительность периода принимается равной одному кварталу или одному месяцу).

Алгоритм реализации методов затратного подхода:

При реализации затратного подхода работы выполняются в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

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

где:

PC – рыночная стоимость;

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

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

Пдев – прибыль девелопера;

И Σ – 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 требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

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

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

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

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

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

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

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

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по

основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основные методы оценки в сравнительном подходе:

- Метод сравнения продаж
- Метод моделирования рыночного ценообразования

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

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

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

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

Методы количественного анализа:

- метод компенсационных корректировок цен;
- метод факторного анализа.

Методы качественного анализа включают следующие техники:

- метод качественного сравнения цен;
- метод квалиметрического моделирования.

Методы моделирования рыночного ценообразования:

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

Алгоритм метода сравнения продаж

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

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

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

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

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

Для данного метода модель оценки имеет следующий общий вид:

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

где V - оценка рыночной стоимости

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

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

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

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

Методы доходного подхода:

- Метод прямой капитализации
- Метод дисконтирования денежных потоков

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.

9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)²³

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

Оценщик произвел осмотр оцениваемого имущества и анализ данных, предоставленных Заказчиком, и составил мнение о количественных и качественных параметрах, а также о состоянии объекта.

Данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики:

- 1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права №52-52/124-52/012/720/2015-5362/1 от 07.09.2015г.;
- 2) Копия: Кадастровый паспорт помещения №К-В(ГКУ)/15-642753 от 25.08.2015г

9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Описание города Нижний Новгород²⁴

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).

Транспортная инфраструктура, включающая международный аэропорт, пассажирский и грузовой речные порты,

²³ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11); Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299) (раздел III, п.8 ж).

²⁴ <https://www.admgor.nnov.ru/gorod/>

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.Новгорода²⁵

Автозаводский район на карте города Нижнего Новгорода²⁶

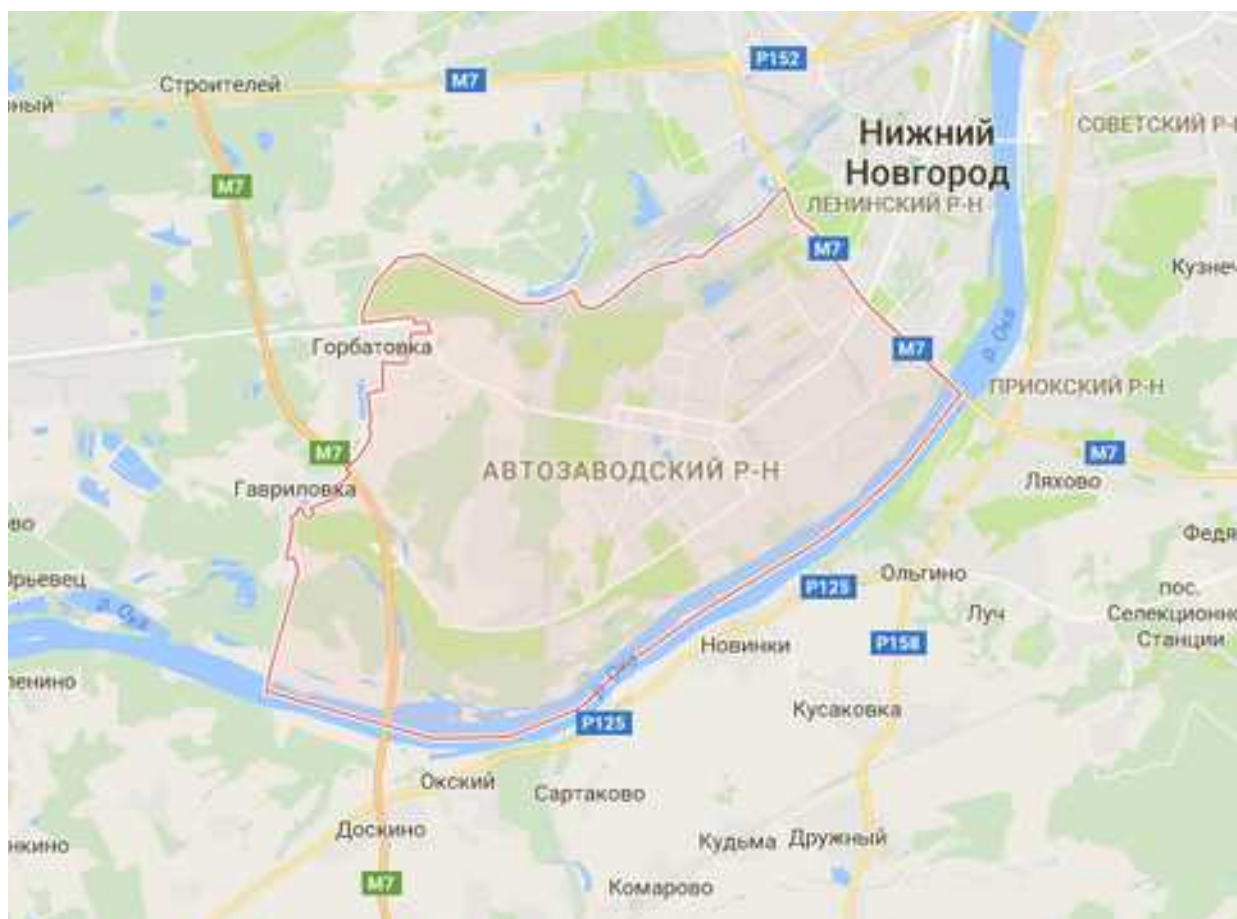


Рисунок 1

Автозаводский район — район в составе Нижнего Новгорода. Располагается в Заречной части города, занимая южную её часть.

Население — 300 436 чел. (2016). Является самым большим по численности населения районом Нижнего Новгорода.

²⁵ [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%B7%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%B7%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4))

²⁶ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%90%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%B7%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D1%80-%D0%BD,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./@56.2371973,43.6880013,11z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x414e2b8fabf825e9:0x4701ed696d657194!8m2!3d56.235605!4d43.8343115>

Возник на месте деревни Монастырка, в связи со строительством Горьковского автомобильного завода.

Микрорайоны и поселки, входящие в состав Автозаводского района

- микрорайон Соцгород I,
- микрорайон Соцгород II,
- 6-й микрорайон,
- микрорайон Юг,
- микрорайон Ворошиловский,
- поселок Нагулино,
- поселок Новое Доскино,
- Поселок совхоза «Доскино»,
- поселок Парижской коммуны,
- микрорайон Юго-Западный,
- микрорайон Мончегорский,
- микрорайон Северный,
- поселок Гнилицы,
- поселок Стригино,
- 35 квартал,
- 43 квартал,
- 52 квартал,
- поселок станции Петряевка.

Население

Численность населения						
1970 ^[3]	1979 ^[4]	1989 ^[5]	2002 ^[6]	2009 ^[7]	2010 ^[6]	2012 ^[8]
255 119	↗298 117	↗340 378	↘314 494	↘307 056	↘303 054	↘301 634
2013 ^[9]	2014 ^[10]	2015 ^[11]	2016 ^[1]			
↘301 069	↘300 647	↗300 737	↘300 436			

Рисунок 2

Предприятия района

- ОАО «Горьковский автомобильный завод» (Группа ГАЗ) — проспект Ленина, 88.
- Завод мостов грузовых автомобилей ОАО «ГАЗ» — ул. Монастырка, 17.
- Завод автокомпонентов ОАО «ГАЗ» — ул. Монастырка, 17а.
- Завод коробок скоростей завода трансмиссий и моторов ОАО «ГАЗ» — проспект Ленина, 88 (сам завод находится на территории Ленинского района Нижнего Новгорода на ул. Новикова-Прибоя, 18).
- Автозаводская ТЭЦ (входит в группу компаний «Волгаэнерго», которая находится под управлением крупнейшей независимой энергетической компании «ЕвроСибЭнерго».) — проспект Ленина, 88.
- Завод железобетонных конструкций (ЗЖБК) — ул. Монастырка, 13.
- ООО «Волга Керамик» — проспект Бусыгина, 1.
- ООО «ПТК „Автозаводстрой“» — ул. Вагутина, 11.
- ООО «Нижегородский завод „Старт“» (производство запорной арматуры для промышленных трубопроводов) — ул. Лесная, 5.
- ОАО «Колос-3» (хлебозавод) — проспект Кирова, 1.
- ООО «Нижегородская фирма „АтомСтрой“» — ул. Тропинина, 3б.
- ОАО «Волжский подводник» — ул. Ларина, 19а.

Транспорт

- Авиационный транспорт. На территории Автозаводского района в поселке Стригино расположен международный аэропорт Нижний Новгород. Из Нижнего Новгорода осуществляются регулярные и чартерные авиарейсы в Москву, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Адлер, Анапу, Пензу, Казань, Самару, Ижевск, Минеральные Воды, Уфу, Франкфурт-на-Майне, Бангкок, Даболим, Ереван, Баку, Анталию,

- Барселону, Ташкент, Душанбе и другие города России и мира. Новый международный терминал аэропорта построен к чемпионату мира по футболу, который пройдет в России в 2018 году. Строительство международного терминала началось в июле 2014 года, с 4 марта 2016 года — введен в эксплуатацию в тестовом режиме. Терминал обслуживает все внутренние перелеты. Прием международных рейсов запланирован на второй квартал 2016 года.
- Железнодорожный транспорт. Входит в структуру ГЖД. По территории Автозаводского района проходит новый ход Транссиба. На данной магистрали в Новом Доскине расположена станция Доскино. Также по территории Автозаводского района проходит железнодорожная ветка в направлении городов Арзамаса, Саранска, проложенная через станцию Петряевка и по Сартаковскому железнодорожному мосту через реку Оку. Отдельная ветка проложена в центр района от станции Доскино до станции Горький — Автозавод (на ветке расположены станции Орловка, Садовая, Счастливая, Кустовая, грузовая станция Горький-Автозавод). От станции Кустовая отправляются поезда Арзамасского направления до станций Сувороватиха и Шониha. Ранее осуществлялось сообщение до станции Доскино.
 - Автобусный транспорт На маршрутах Автозаводского района используются автобусы (ЛиАЗ и МАЗ) и маршрутные такси (ПАЗ, а также «ГАЗель», «Ивеко», «Форд»). Городской автобусный транспорт связывает Автозаводский район со всеми районами Нижнего Новгорода, аэропортом Нижний Новгород (автобусные маршруты № 11 и 20, маршрутные такси № 29 и 46), а также с удаленными частями Нижнего Новгорода — пос. Нагулином (автобусный маршрут № 31, маршрутное такси № 14), пос. сельхозпредприятия «Доскино» (маршрут № 54). Автобусный маршрут и маршрутное такси № 15 (Станция метро «Автозаводская» — Ивановка) не только связывают центр района с удаленной его частью — поселком Новым Доскиным, но и проходят по территории поселка Горбатовкм, находящегося на территории города Дзержинска. Микрорайон Соцгород II и поселок Гавриловка (относящийся к городу Дзержинску) соединяет маршрутное такси № 115. Кроме того, до города Дзержинска следуют пригородный автобус № 202, маршрутное такси № 307 (от станции метро Автозаводская), пригородный автобус № 103 и маршрутное такси № 308 (от поселка Нагулина), до города Богородска от дворца культуры ГАЗа — автобусный маршрут № 232.
 - Станция метро «Парк культуры»
 - Метрополитен. На территории Автозаводского района находятся станции Автозаводской линии Нижегородского метрополитена: «Автозаводская» (на проспекте Ленина, у Северной проходной Горьковского автозавода), «Комсомольская» (на проспекте Ленина, у Комсомольской проходной Горьковского автозавода), «Кировская» (на пересечении проспектов Кирова и Ленина, у Главной проходной Горьковского автозавода), «Парк культуры» (в начале проспекта Молодёжного, с выходом на площадь Ивана Киселева). В долгосрочных планах развития Нижегородского метрополитена — продление линии через микрорайон Мончегорский, до Южного шоссе с последующим строительством второго мостомоста через Оку.
 - Троллейбус. В Автозаводском районе большое количество троллейбусных маршрутов, курсирующих по территории района или соединяющие Автозаводский район с Ленинским. Внутренними троллейбусными маршрутами Автозаводского района являются: № 4 Ул. Минеева — Соцгород II, № 14 Ул. Патриотов — Соцгород II, № 22 Ул. Минеева — 7-я проходная ОАО «ГАЗ». От конечной остановки «Станция метро „Пролетарская“» (в Ленинском районе, по проспекту Ленина) в Автозаводский район следуют троллейбусные маршруты № 11 (до микрорайона Соцгород II), № 12 (до улицы Патриотов), а также транзитом через остановку «Станция метро „Пролетарская“» проложен маршрут № 2, следующий от станции Счастливой через микрорайон Северный к станции метро «Пролетарская», далее — по проспекту Ленина, улице Веденяпина до улицы Минеева. Маршрут № 2 образован в результате слияния троллейбусных маршрутов № 2 и 19.
 - Троллейбус на проспекте Октября
 - Пристань «Южная». Судно КС-140
 - Трамвай. На территории Автозаводского района находится трамвайное депо № 3, обслуживающее внутрирайонные трамвайные маршруты и маршруты, соединяющие Автозаводский район с Ленинским и Канавинским районами Нижнего Новгорода. В Автозаводском районе находится конечная остановка самого протяженного трамвайного маршрута Нижнего Новгорода № 417 (52 квартал — ул. Игарская — Московский вокзал). От остановки «Ул. Игарская» в Ленинском районе практически через весь Автозаводский район до поселка Гнилицы следует трамвай № 8. внутри района действует маршрут № 22 Соцгород II — станция метро «Автозаводская»
 - Трамвай № 3453 на остановке «Станция метро „Комсомольская“»
 - Речной транспорт. На реке Оке в Автозаводском районе расположена пристань «Южная», открытая 11 июня 2014 года. С июня по сентябрь 2014 года между микрорайоном Юг и Нижне-Волжской набережной работал внутригородской регулярный речной маршрут. На пассажироперевозках были задействованы водомётные катера представительского класса КС. Расстояние длиной в 20 км суда преодолевали за 40-50 минут[14]. В 2015 году маршрут возобновлён не был.

Торговля

Автозаводский район занимает второе место среди районов Нижнего Новгорода по объёму розничного товарооборота. В районе работают крупные предприятия торговли: Автозаводский универмаг, торговые центры «Семейный», «Квадрат», «Парк Авеню», «21 век», «Сочи», «Жирав», Автозаводский рынок, гипермаркеты «О'Кей», «Карусель», «Перекрёсток», Eurospar, «Новый Век».

Культура и досуг

- Парк культуры и отдыха Автозаводского района — проспект Молодёжный
- Проект парка — авторская работа академика архитектуры А. С. Никольского Проект разработан в 1934 году трестом «Горстройпроект» Главстройпрома Наркомата тяжелой промышленности СССР. Строительство парка официально началось с комсомольского субботника 12 апреля 1935 года. До настоящего времени сохранилась историческая авторская планировочная структура в северо-восточной части парка с взаимно пересекающимися аллеями, овальной площадью, фонтаном, партерами и арборетумом. На сегодняшний день площадь памятника ландшафтной архитектуры Автозаводский парк культуры и отдыха составляет 62,9 га. В парке работают аттракционы, кафе, летний роллердром, ледяной каток «Катушка».
- Парк имени 777-летия Нижнего Новгорода — ул. Львовская.
- Парк заложен администрацией города Нижнего Новгорода в сентябре 1998 г., открыт 28 июня 2000 г. Площадь — 14,79 га. На территории парка располагаются озеро, универсальный физкультурно-оздоровительный комплекс «Северная звезда», детский комплекс аттракционов, детская площадка, кафе.
- Мемориальный сквер Славы — на пересечении проспектов Ленина и Кирова.
- Лесопарковая зона «Стригинский бор» — ул. Стригинский Бор.
- Пляжная зона реки Оки — ул. Юлиуса Фучика.
- Пляж озера Земснаряд — ул. Смирнова.

Местоположение объекта недвижимости, в котором расположен объект оценки, на карте г. Нижнего Новгорода²⁷

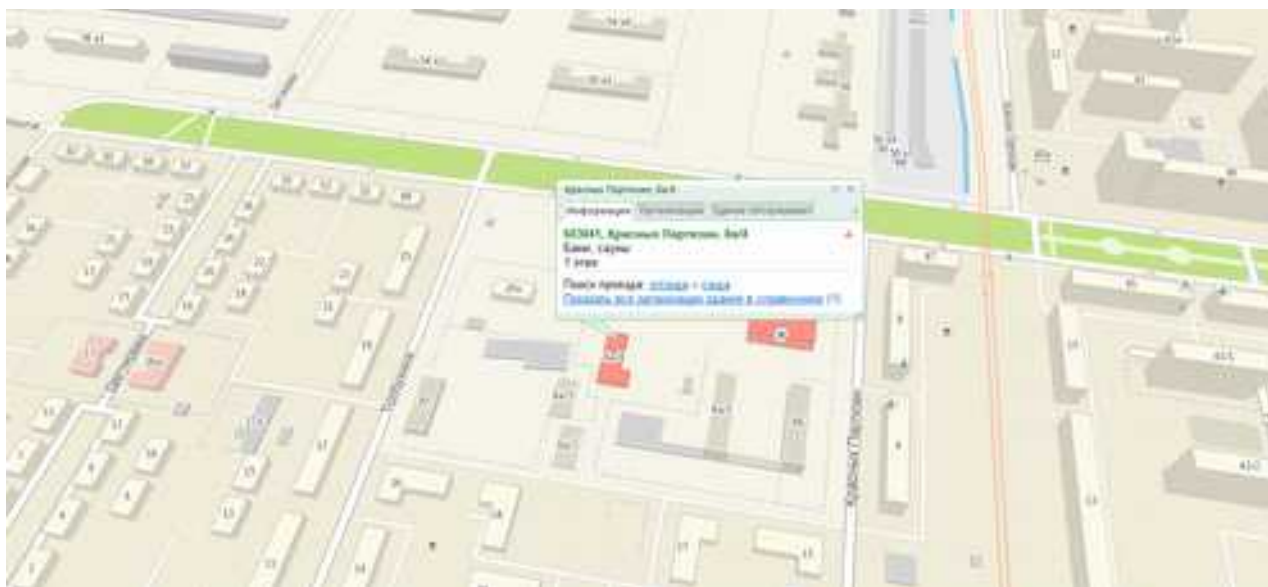


Рисунок 3: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, дом 8А

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

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон/местоположение в микрорайоне	г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, дом 8А
Правовое зонирование	Объект недвижимости, в котором расположен объект, представленный к оценке, расположен в зоне Ж-5. Зона среднеэтажной жилой застройки 5-10 этажей ²⁸

²⁷ Источник информации: Электронный справочник «Дубль Гис», май 2017г.

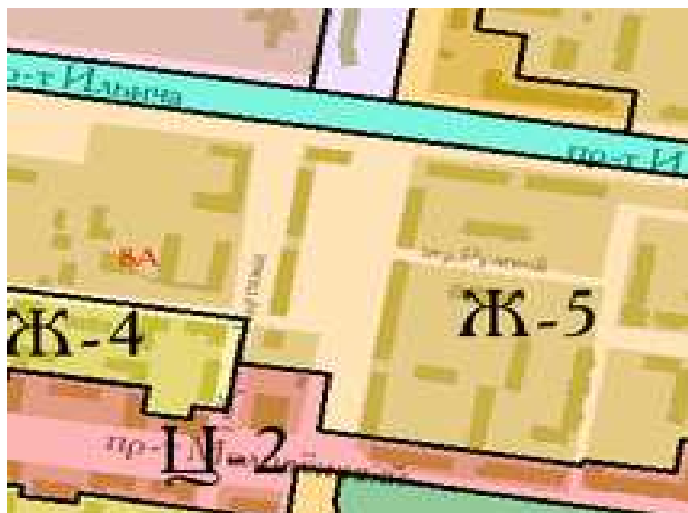


Рисунок 4: Объект недвижимости, в котором расположен объект, представленный к оценке, на карте градостроительного зонирования г. Нижнего Новгорода

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;
- многоквартирные дома со встроенными или пристроенными на

²⁸ Источник информации: <https://admgor.nnov.ru/map/map.php>

	<p>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 отправлением 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>	Хорошее
<i>Коммерческая привлекательность объекта</i>	Коммерческая привлекательность объекта средняя: здание, в котором расположено рассматриваемое помещение, находится в окружении жилых домов, имеет низкий пешеходный и автомобильный трафик.

9.2.2 Сведения об имущественных правах на объект оценки

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: Собственность.

9.2.3 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

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

9.2.4 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 9: Сведения о первичном объекте недвижимости

Параметр	Описание
Первичный объект недвижимости (здание)	Здание гаража, назначение: нежилое, площадь: 217,4 кв.м., этажность — 1/0; кадастровый номер: 52:18:0040245:177. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, дом 8А
Использование	По назначению
Назначение	Нежилое
Этажность здания	1/0
Год постройки	1960
Общая площадь объекта, кв. м	217,4
Техническое состояние здания ²⁹	Удовлетворительное
Группа капитальности ³⁰	II
Износ (из технических документов), литер А %	Данные не предоставлены
Балансовая стоимость, руб.	Информация о балансовой стоимости здания заказчиком не представлена, отсутствие данной информации не влияет на итоговую стоимость объекта оценки

Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

Таблица 10: Описание объекта, представленного к оценке (недвижимое имущество)

Параметр	Описание
Вид объекта оценки	нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 108,9 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1
Назначение	Нежилое помещение
Текущее использование на дату оценки	не используется
Этаж	1

²⁹ На основании визуального осмотра объекта недвижимости.

³⁰ Основание: экспертное мнение Оценщика

Общая площадь, кв. м	108,9
Номер помещения	Пом. 1
Общий или отдельный вход, ориентация входа	отдельный вход
Ориентация окон, вид из окон, витринные окна	Придомовая территория
Расположение помещения (изолированное, смежное, смежно-изолированное)	Изолированное помещение
Планировка	Отдельное помещение
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Простая
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Современное отечественное
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	Требует косметического ремонта
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	Требует замены
Физическое состояние помещений	Физическое состояние помещения можно охарактеризовать как «удовлетворительное (требует косметического ремонта) ³¹ » т.е. помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (трещины, единичные повреждения покрытий потолка и стен, местные нарушения плиточного покрытия, загрязнения, ржавчина местами).
Обеспеченность связью	Обеспечено
Подведенные коммуникации	Электроснабжение / отопление центральное / водоснабжение / канализация
Наличие парковки	Стихийная парковка
Фотографии помещения	В Приложении Оценщиком приведены фотографии в качестве наглядного пособия для более полного представления об объекте оценки.
Балансовая стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены

Таблица 11: 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	Подвесной типа «Амстронг» / реечный подвесной
Отделка полов в помещении	Кафельная плитка / линолеум
Отделка стен помещения	Кафельная плитка / обои / реечный ДСП
Проемы дверные	Филенчатые
Проемы оконные	Деревянные 2-створчатые
Входная дверь в помещение	Отдельный вход / Металлическая

³¹ Основание: визуальный осмотр помещения, информация, предоставленная Заказчиком

Благоустройства в помещении	Электроснабжение / отопление центральное / водоснабжение / канализация
-----------------------------	--

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

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

Отсутствуют.

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

Отсутствуют.

9.3 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА

не используется.

9.4 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 12: Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание
Физически возможные способы использования	Объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 108,9 кв.м., этаж: №1. К физически возможным вариантам использования объекта недвижимости отнесен вариант использования в качестве помещения свободного назначения (услуги, торговля, спорт).
Правомочные способы использования	Использование объекта по назначению не имеет законодательных ограничений.
Финансово осуществимые способы использования	Очевидно, что использование объекта оценки в соответствии с вышеуказанными вариантами способно приносить прибыль в качестве арендной платы.
Максимально эффективный способ использования	Максимальной продуктивностью обладает вариант использования, который создает большую доходность. Поскольку выявлен физически возможный, законодательно разрешенный и финансово целесообразный вариант использования объекта оценки, то он и будет являться наилучшим и наиболее эффективным.

Вывод: исходя из критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к заключению, что наилучшим использованием рассматриваемого объекта недвижимости будет использование его в качестве помещения свободного назначения (услуги, торговля, спорт).

10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость³²

10.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ³³

10.1.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации³⁴

Таблица 13: Основные показатели развития экономики(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Март 2017г.	В % к		I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.	Справочно		
		Февралю 2016г.	Февралю 2017г.		март 2016г. в % к		I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015г.
					марту 2015г.	февралю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	86043,6 ¹⁾	99,8 ²⁾			97,2 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,8	112,7	100,1	100,3	108,8	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	277,6	101,1	143,4	100,7	103,6	142,1	103,6
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	450,1	104	106,8	105,4	99,8	106,6	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215	108,4	113,5	107,3	99	107	100,6
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2352,7	99,6	107,9	98,2	95	105,4	95
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	712	98,7	103,4	99,7	99	102,5	98,8
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	41,3 ⁵⁾	125,3 ⁶⁾	106,5 ⁷⁾	133,6 ⁸⁾	73,6 ⁶⁾	122,2 ⁷⁾	70,7 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	25,8	128	102,5	136,6	68,5	117,4	65
импорт товаров	15,6	121,1	113,9	128,8	83,5	130,6	82,4
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	14639,8 ⁸⁾	99,1 ²⁾			89,9 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,3	100,1	104,6	107,3	100,5	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		111,3	99,7	113	102,1	103	105,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		97,5	101,4	99,8	99,1	100,1	96,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	37640 ¹⁰⁾	105,8 ¹⁰⁾	105,0 ¹⁰⁾	106,6 ¹⁰⁾	108,9	104,8	107,7
реальная		101,5 ¹⁰⁾	104,9 ¹⁰⁾	101,9 ¹⁰⁾	101,5	104,3	99,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	4,1 ¹¹⁾	90	97,2	94	101,4	103,1	102,6
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.	0,9	85,8	98,3	86,9	106	99,3	108

³² ФСО №3 от 20.05.2015 №299, п. 8з

³³ ФСО №7 от 25.09.2014 №611, п. 11а

³⁴ Официальный сайт Министерства Экономического развития <http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

человек							
<p>1) Данные за 2016г. (вторая оценка). 2) 2016г. в % к 2015 году. 3) 2015г. в % к 2014 году. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за февраль 2017 года. 6) февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-февраль 2017 года и январь-февраль 2016 года % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за январь-декабрь 2016 года. 10) Оценка. 11) Предварительные данные.</p>							

10.1.2 Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области³⁵

Таблица 14: Основные экономические и социальные показатели

	Март 2017г.	март 2017г. в % к марту 2016г.	Январь-март 2017г.	Январь-март 2017г. в % к январю-марту 2016г.	Справочно январь-март 2016г. в % к январю-марту 2015г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		107,3		105,4	100,8
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	3658,2	103	9439,2	98,4	103,8
Грузооборот транспорта ²⁾ , тыс.т-км	176065	184,3	365218,6	109,5	69,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	55965,5	99,3	161290,4	98,7	101,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	14117,5	100,2	39812,8	100,2	96,1
Внешнеторговый оборот, млн долларов США ³⁾	433,6 ⁴⁾	128,4 ⁵⁾	825,4 ⁶⁾	154 ⁷⁾	
в том числе:					
экспорт товаров	253,5	129,9	499,3	167,9	
импорт товаров	180	126,3	326,1	136,6	
Индекс потребительских цен		101,0 ⁸⁾		104,8	101,8 ⁸⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг ⁹⁾		102,5 ⁸⁾		109	100,2 ⁸⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹⁰⁾		98,7		95,1	97,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:					
номинальная, рублей	28423,7 ⁴⁾	107,7 ⁵⁾	27430,3 ⁶⁾	108,3 ⁷⁾	103,5 ¹¹⁾
реальная		102,8 ⁵⁾		103,2 ⁷⁾	96,6 ¹¹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	9,2	79	9,5 ¹²⁾	80,7 ¹²⁾	114,7 ¹²⁾
1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации					

³⁵ Источник информации: <http://minec.government-nnov.ru/?id=2293>, <http://minec.government-nnov.ru/?id=2294>

отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
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.
4) Данные за февраль 2017г.
5) Февраль 2017г. в % к февралю 2016г.
6) Данные за январь-февраль 2017г.
7) Январь-февраль 2017г. в % к январю-февралю 2016г.
8) Данные на конец периода за март 2017г. и март 2016г. в % к декабрю 2016г. и декабрю 2015г. соответственно.
9) Промышленные товары по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений», предназначенные для реализации на внутрисекторном рынке.
10) Предварительные данные.
11) Январь-февраль 2016г. в % к январю-февралю 2015г.
12) Данные за I квартал (в среднем за месяц).

Таблица 15: Промышленность

	март 2017г. в % к марту 2016г.	I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.
Добыча полезных ископаемых	142,6	120,7
Обрабатывающие производства	108,7	105,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	95	98,8
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	107	119,1

Таблица 16: Сельское хозяйство

	Март 2017г.	Март 2017г. в % к марту 2016г.	Январь-март 2017г.	Январь-март 2017г. в % к январю-марту 2016г.	Справочно январь-март 2016г. в % к январю-марту 2015г.
Скот и птица на убой (в живом весе), тыс.тонн	12,1	84,5	35,7	93,8	125,1
Молоко, тыс.тонн	51,9	99,4	145,8	100	98
Яйца, млн штук	112,1	96,3	314,9	96,9	102,6

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в марте 2017 года составил 6298,2 млн рублей, или 72,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале – 18364,2 млн рублей, или 73,8%.

Таблица 17: Торговля и сфера услуг

	Март 2017г.		Январь-март 2017г.		Справочно январь-март 2016г. в % к январю-марту 2015г.
	Млн. рублей	в % к марту 2016г.	Млн. рублей	в % к январю-марту 2016г.	
Всего	55965,5	99,3	161290,4	98,7	101,5
в том числе:					
оборот розничной торговли торговых организаций и индивидуальных предпринимателей вне рынка	53643,1	99,5	154307,6	99,0	101,5
продажа товаров на розничных рынках и ярмарках	2322,5	95	6982,8	93,4	102

Социальные показатели

Таблица 18: Уровень жизни

	Март 2017г.	В % к		I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.	Справочно		
		Марту 2016г.	Февралю 2017г.		март 2016г. в % к		I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015г.
					Марту 2015г.	Февралю 2016г.	
Денежные доходы (в среднем на душу населения), рублей	31747	103,6	109,2	100,3	105,3	99,6	104,3
Реальные располагаемые денежные доходы		98,7	110,2	95,1	99,9	99,5	97,9

1) Предварительные данные. Данные за 2016 год уточнены на основании корректировки годовых данных оборотов розничной торговли и общественного питания, а так же отдельных показателей Банка России.

Занятость населения

Численность рабочей силы в марте 2017г. составила, по итогам обследования рабочей силы 1776,1 тыс.человек, в их числе 1699,1 тыс.человек, или 95,7% рабочей силы были заняты в экономике и 77,0 тыс.человек (4,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Таблица 19: Цены

	К предыдущему месяцу		Март 2017г. к декабрю 2016г.	Справочно Март 2016г. к декабрю 2015г.
	Февраль 2017г.	Март 2017г.		
Индекс потребительских цен	100,1	100,1	101	101,8
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг ¹⁾	101,3	100,1	102,5	100,2 ²⁾
Индекс тарифов на грузовые перевозки	115,3	100,0	115,3	112,2

1) Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрироссийском рынке.
2) Пересчет индексов цен производителей за январь, февраль 2017г. согласно письму Росстата №13-13-4/953-ТО от 07.03.2017г.
3) Пересчет индексов в связи с переходом с 2017г. на ОКВЭД2.
4) Пересчет индексов тарифов на грузовые перевозки согласно уточнению данных ГТЦФТО СП ЦФТО-филиал ОАО «РЖД» (письмо №ГТЦ ФТООР-3/316 от 30.03.2017г.

Таблица 20: Демография¹⁾

	Январь-февраль				
	2017г.	2016г.	Прирост (+), снижение (-)	на 1000 человек населения	
				2017г.	2016г.
Родившиеся, человек	5436	5919	-483	10,4	11,1
Умершие, человек	8409	8802	-393	16	16,5
в том числе дети в возрасте до 1 года	24	34	-10	3,8 ²⁾	5,1 ²⁾
Естественный прирост (+), убыль (-), человек	-2973	-2883		-5,6	-5,4
Браков, единиц	2647	2310	337	5	4,3
Разводов, единиц	2015	1903	112	3,8	3,6

1) показатели месячной регистрации приведены в пересчете на год;
2) На 1000 родившихся живыми.

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ³⁶

Объект недвижимости, представленный к оценке, является нежилым помещением. Как показал визуальный осмотр, помещение используется в качестве сауны. Рассматриваемый объект находится в окружении жилых домов, имеет низкий пешеходный и автомобильный

³⁶ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 116

трафик. Объект, представленный к оценке, был отнесен Оценщиком к сегменту рынка: офисно-торговая недвижимость. Для дальнейшего расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщик применил поправочные коэффициенты для объектов офисно-торгового назначения.

10.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН³⁷

Данный аналитический обзор предоставлен АН Триумф³⁸

Предложение

На протяжении 2016 года, предложение коммерческой недвижимости в Нижнем Новгороде росло, достигнув к концу года уровня в 8087 объектов. Прирост числа предлагаемых к аренде объектов составил от 130% в сегменте офисной недвижимости до 185% в сегменте индустриальной недвижимости. По состоянию на 1 января 2017 года в структура предложения коммерческой недвижимости преобладают офисные помещения — 55%, доля street retail составляет 29%, на производственно-складские объекты приходится 16%.

Распределение предложения по сегментам



Рисунок 5 Распределение предложения по сегментам

Street retail

В общем объеме предложения лидирует Нагорная часть Нижнего Новгорода — 59% предлагаемых в аренду помещений находятся здесь, в том числе 36% - в Нижегородском районе. На втором месте Советский район с

³⁷ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11в

³⁸ <http://triumfnn.ru/>

показателем в 16%.

Хуже всего по состоянию на 1 января 2017 года представлен на рынке Московский район (5%). В течение года распределение предложения по площади практически не изменилось: 77% объектов имеют площадь до 250 кв. м, в том числе до 100 кв. м — 42% от общего числа.

Удельный вес крупногабаритных объектов (более 500 кв. м) вырос с 7% до 10%. Средняя площадь помещений формата street retail по состоянию на 1 января 2017 года составила 130 кв. м, что на 22 кв. м больше, чем год назад.

Распределение предложения по районам



Рисунок 6 Распределение предложения по районам

Офисная недвижимость

70% предлагаемых к аренде объектов находится в Верхней части города, в том числе 43% — в Нижегородском районе. В Нижней части города больше всего офисных помещений сдается в аренду в Канавинском районе (10%).

Более половины (57%) сдаваемых в аренду помещений имеют площадь до 100 кв. м, за год их доля выросла на 10 п.п. Еще четверть рынка (25%) приходится на помещения площадью от 100 до 250 кв. м. Доля крупноформатных помещений площадью более 500 кв. м за год снизилась на 3 п.п. и составляет 8% от общего числа офисных объектов. Средняя площадь офиса по состоянию на 1 января 2017 года составляет 82 кв. м, в течение 2016 года она снизилась на 28 кв. м.

Распределение предложения по районам



Рисунок 7 Распределение предложения по районам

Склады и производство

Около 80% представленных на рынке объектов производственно-складской недвижимости расположено в Нижнем Новгороде, на долю области приходится лишь пятая часть от общего числа. Большая часть предлагаемых в аренду складов и производственных помещений расположена в Нижней части города в Сормовском (18%), Ленинском и Канавинском (по 14%) районах. Хуже всего на рынке индустриальной недвижимости представлены Московский и Автозаводский районы (7% и 8% от общего числа объектов, соответственно). По площади помещений предложение распределено достаточно равномерно: наиболее представлены на рынке индустриальной недвижимости помещения от 250 до 500 кв. м (23% объектов). На объекты площадью от 100 до 250 кв. м приходится 21% объявлений. Крупные и производственные помещения площадью от 1000 кв. м составляют 18% предложения. По состоянию на 1 января 2017 года средняя площадь производственно-складских помещений в Нижнем Новгороде равна 370 кв. м. В области средняя площадь объектов индустриальной недвижимости почти в 3 раза больше — 1000 кв. м.

Распределение предложения по районам



Рисунок 8 Распределение предложения по районам

Спрос

Стремительный рост объемов предложения стал одной из причин дисбаланса на рынке и привел к тому, что на протяжении всего 2016 года отмечался значительный рост уровня вакантности коммерческой недвижимости. В сегменте street retail незанятыми остаются около трети помещений, для офисной недвижимости показатель несколько ниже — около 25%. Однако рекордсменом со знаком минус является промышленная недвижимость, до 40% производственно-складских помещений пустует. Причина этого — снижение деловой активности, сокращение доходов населения и, как следствие, падение розничного товарооборота. Так, в 2016 году оборот розничной торговли по Нижегородской области составил 652,8 млрд рублей, что на 1,2% ниже уровня 2015 года в сопоставимых ценах. Предпосылок динамичного развития ритейла практически нет. Потребители смещают фокус в сторону эконом-сегмента, меняется структура чека и покупок. Активность на рынке коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода в 1 полугодии 2016 года оставалась невысокой. Одним из факторов, сдерживающим активность на рынке, была неопределенность перспектив выхода из экономического кризиса в целом и восстановления позитивных тенденций на рынке недвижимости. В 3 и 4 квартале на рынке коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода был отмечен небольшой рост спроса. По сравнению с уровнем начала года число запросов на аренду выросло почти 10%. Наиболее популярными у арендаторов остаются помещения формата street retail (44% запросов), однако за квартал их доля снизилась на 14 п.п. При этом более чем в 2 раза вырос удельный вес промышленной недвижимости — с 9 до 22%. Доля офисных помещений более стабильна, на конец 2016 года она составила 38%. Происходят изменения и в структуре спроса. Так, в street retail сокращалось число арендаторов fashion-формата, высвобождались помещения, ранее занимаемых банками. С учетом снижения доходов населения, на смену этим операторам, как правило приходят продуктовые ритейлеры, товары для здоровья, товары для детей и фаст-фуд — то есть операторы, которые торгуют товарами, на которые всегда есть спрос. Сегмент общественного питания остается в Нижнем новгороде одним из немногих, который в последний год активно развивался, предлагались новые концепции ресторанов и фаст-фуда. За звание «ресторанных» улиц в настоящее время борются ул. Рождественская и Большая

Покровская, где за последний год обновился состав кафе и ресторанов 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» Географически более востребована Верхняя часть города, либо помещения на красной линии в Нижней части города, с витринными окнами и отдельным входом. Из районов города наиболее популярны были Нижегородский, а также Ленинский и Канавинский. В сегменте офисной недвижимости драйвером спроса по-прежнему остаются низкие арендные ставки. При этом 39% арендаторов офисных помещений также интересуют объекты площадью от 50 до 150 кв. м. Основные требования арендаторов: кабинетная система, качественный ремонт помещения, а также, желательно, наличие мебели, закрепленных парковочных мест. На рынке складской недвижимости в минувшем году более половины спроса формировали ритейлеры: операторы продуктовых сетей, представители сегмента электроники и техники. Некоторые из них арендовали складские помещения для развития формата электронной коммерции, который в последние годы становится все более популярным. Арендаторов складских помещений больше интересует Нижняя часть города, особенно Ленинский район. При этом почти 39% запросов приходится на помещения площадью от 250 до 500 кв. м. Наиболее популярны у арендаторов отопливаемые склады, с рампой и высотой потолка не менее 6 м. Также востребованы были помещения площадью от 2000 кв. м в пригороде Нижнего Новгорода.

Ценовые характеристики

Street retail

Стоимость аренды помещений формата street retail начиная с 1 квартала 2016 года снижалась, при этом за год арендная ставка упала на 9,3%. По состоянию на 1 января 2017 года она составила 674 руб. за 1 кв. м. Снижение стоимости аренды торговых помещений в 2016 году отмечалось во всех районах города, но наиболее значительное снижение (более чем на 100 руб. за 1 кв. м) произошло в Приокском и Сормовском районах. Лидером по арендным ставкам стал Автозаводский район — помещения здесь предлагаются по 714 руб. за 1 кв. м., соответственно.

Стоимость аренды 1 кв. м по районам, руб.



Рисунок 9 Стоимость аренды 1 кв.м. по районам, руб.

Бывший долгие годы лидером Нижегородский район делит вторую строчку с Сормовским районом, с

показателем в 700 руб. за «квадрат». Дешевле всего арендовать помещения street retail в Московском районе — в среднем, 566 руб. за 1 кв. м. Стоимость покупки торговых помещений формата street retail начиная с 1 квартала 2016 года падала, за год снижение составило 4,5%, до уровня в 66 234 руб. за 1 кв. м в 4 квартале. Доходность объектов street retail также за год сократилась с 12,8% до 12,2%. Средний срок возврата инвестиций вырос до 8,19 года.

Офисная недвижимость

На рынке офисных помещений Нижнего Новгорода в 2016 году также произошло снижение арендных ставок на 8,2%. По состоянию на 1 января 2016 года стоимость аренды сократилась до 556 руб. за 1 кв. м, при этом арендные ставки 43% предлагаемых объектов находятся в диапазоне от 500 до 750 кв. м. Самые дорогие помещения предлагались в Нижегородском районе — здесь ставки превышают среднерыночные показатели и составляют, в среднем, 600 руб. за 1 кв. м. Самые дешевые офисы предлагаются в аренду в Сормовском районе — в среднем, по 479 руб. за 1 кв. м. Следует отметить, что разброс ставок по районам города постепенно сокращается. Стоимость покупки офисной недвижимости в Нижнем Новгороде в 4 квартале 2016 года выросла на 1,5% и составила 65 071 руб. за 1 кв. м. Однако, по итогам года снижение составило 2%. Средняя доходность офисной недвижимости по состоянию на 1 января 2017 года была равна 10,3%, а срок окупаемости — 9,75 года.

Стоимость аренды 1 кв. м по районам, руб.

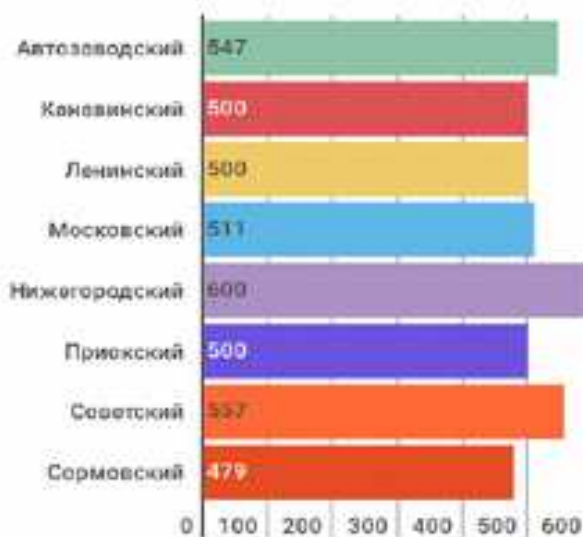


Рисунок 10

Стоимость аренды 1 кв. м по районам, руб.



Рисунок 11

Склады и производство

Стоимость аренды складской недвижимости в Нижнем Новгороде в 1 квартале 2016 года снизилась на 3,3%, составив 234 руб. за 1 кв. м, и до конца года практически не изменялась. По состоянию на 1 января 2017 года она составила 233 руб. за 1 кв. м, что на 3,6% ниже, чем в начале года. В области стоимость аренды складов почти в 2 раза ниже — в среднем, 130 руб. за 1 кв. м.

При этом более половины производственно-складских помещений в Нижнем Новгороде (59%) предлагаются по ставке от 100 до 250 руб. за 1 кв. м. Самые высокие арендные ставки характерны для центральных районов — Советского (280 руб. за 1 кв. м) и Нижегородского (270 руб. за 1 кв. м). Самые дешевые склады предлагаются в аренду в Автозаводском и Сормовском районах — по 200 руб. за 1 кв. м. Стоимость покупки индустриальной недвижимости в Нижнем Новгороде в 4 квартале выросла на 4,%, до 20 833 руб. за 1 кв. м. В области стоимость складской недвижимости составляет 12 050 руб. за 1 кв. м. Доходность индустриальной недвижимости за год изменилась незначительно, составив 13,4%, что соответствует сроку возврата инвестиций 7,44 года. В настоящее время доходность складской недвижимости остается самой высокой на рынке коммерческой недвижимости.

Тенденции и прогнозы

К концу 2016 года российская экономика несколько стабилизировалась, благодаря росту цен на нефть и укреплению рубля. Экономический рост ожидается и в 1 полугодии 2017 года. Эти позитивные изменения снижают неопределенность на рынке. Однако, исследование конъюнктуры и деловой активности, проведенное Нижегородстатом в 4 квартале 2016 года, показывает, что 72% респондентов считают, что экономическое положение в 1 квартале 2017 не изменится по сравнению с 4 кварталом 2016 года, тогда как 14,7% опрошенных дают негативный бизнес-прогноз. Рынок коммерческой недвижимости в 2016 году находился под влиянием негативных тенденций — уровень вакантности помещений рос, а арендные ставки — снижались. В 1 полугодии 2017 года эти тенденции продолжают действовать на рынке. В сегменте street retail основными арендаторами останутся предприятия общественного питания и сфера услуг. Что касается арендных ставок, то они продолжают снижение, в среднем на 2-3% за квартал. На рынке офисной недвижимости в настоящее время большая часть сделок на рынке — это оптимизация условий аренды за счет переезда либо продление текущих договоров на более интересных коммерческих условиях. В условиях поглощения качественных офисных площадей и с учетом снизившегося объема ввода новых офисов, ожидается сокращение уровня вакантности помещений в будущем году. В связи с этим говорить о росте арендных ставок на рынке офисной недвижимости, вероятнее всего, станет возможно не ранее лета 2017 года. В первом же полугодии 2017 года стоимость аренды офисных помещений может незначительно снизиться, но вероятнее всего не опустится ниже 530 руб. за 1 кв. м. Ситуация на рынке складской недвижимости обусловлена большим количеством свободных помещений. Спроса на склады

недостаточно, чтобы заполнить все имеющиеся на рынке объекты, поэтому уровень вакантности складских помещений продолжает расти, и в следующем году может достичь рекордных значений. Но на фоне снижения объемов спекулятивного строительства существующие вакантные площади все же начнут постепенно сокращаться к концу 2017 года, что поддержит арендные ставки. Стоимость аренды 1 кв. м в сегменте индустриальной недвижимости остается стабильной на протяжении долгого времени, и в 2017 году они вряд ли заметно изменятся. В ближайшие 3 месяца ожидается, что они продолжат колебаться на уровне около 230 руб. за 1 кв. м. Небольшой рост возможен лишь во втором полугодии 2017 года.

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

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

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

При проведении анализа рынка Оценщик рассматривал нежилые помещения офисно-торгового назначения, расположенные в Автозаводском районе г. Н. Новгорода, так как данные объекты наиболее сопоставимы по своим характеристикам с оцениваемым объектом недвижимости. Информация в таблицах далее.

Таблица 21: Информация о продаже помещений в Автозаводском районе г. Н. Новгорода (до даты оценки)

№	Дата	Объект	Адрес	Целевое назначение	Площадь (кв.м)	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Дополнительная информация	Источник информации
1	май 2017г.	Нежилое помещение	г.Н.Новгород, Автозаводский район	офисно-торговое	92,4	4000000	43290	под соц. гостиницу. блок в общежитии.	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/per-rulevoy-id2239660
2	май 2017г.	Нежилое помещение	г.Н.Новгород, Автозаводский район	офисно-торговое	85,3	3500000	41032	Два входа, состояние среднее, бывший продовольственный магазин.	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-bazhenova-id1329071
3	май 2017г.	Нежилое помещение	г.Н.Новгород, Автозаводский район	офисно-торговое	77	3500000	45455	Помещение универсального назначения находится на 1 этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома, высота потолков 3, 5 м, общая площадь 77 кв. м, мощность 10 кВт, 380 Вт, счетчик на холодную воду, 2 сан. узла, 2 входа, требует косметического ремонта. В данный момент используется под бытовые услуги.	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-bazhenova-id1329071
4	май 2017г.	Нежилое помещение	г.Н.Новгород, Автозаводский район	офисно-торговое	200	8900000	44500	Торговое помещение, свободная планировка, отдельный вход, рекламное место, первая линия домов, большой пешеходный и автомобильный трафик, под любой вид деятельности.	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-geroia-plotnikova-id2208950
5	май 2017г.	Нежилое помещение	г.Н.Новгород, Автозаводский район	офисно-торговое	150	6700000	44667	Помещение свободного назначения, разгрузочная зона, вытяжка, 40 Квт, отдельный вход, отлично подходит под пищевое производство, пекарню.	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-geroia-plotnikova-

									id2208949
6	май 2017г.	Нежилое помещение	г.Н.Новгород, Автозаводский район	офисно-торговое	256	12000000	46875	Продам торговое помещение, 256м2, в Автозаводском районе. Остановка ул. Лескова. Первый этаж, витринные окна. Красная линия, отдельный вход. Ар. ставка 500 руб за м2, в т. ч. НДС.	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ulyliusa-fuchika-id2052027
7	май 2017г.	Нежилое помещение	г.Н.Новгород, Автозаводский район	офисно-торговое	70,1	2900000	41369	Нежилое помещение свободного назначения под любой вид деятельности, можно под аптеку, отдельный вход, возможность перепланировки. Густонаселенный район. Срочная продажа. Торг возможен.	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/uldyakonova-id2226645
8	май 2017г.	Нежилое помещение	г.Н.Новгород, Автозаводский район	офисно-торговое	23	1100000	47826	Вход в помещение через подъезд, хороший ремонт, есть санузел с холодной и горячей водой, вывод под душевую кабину.	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ulmonchegorskaya-id1716246
9	май 2017г.	Нежилое помещение	г.Н.Новгород, Автозаводский район	офисно-торговое	670	28000000	41791,04	Предлагаем к продаже отдельно стоящее здание в Автозаводском районе. 670 кв. м. Очень удачное месторасположение - в 100 м от дороги, на красной линии. Можно использовать как офис+склад, можно оборудовать бильярд, боулинг, сауну, автомойку, автосервис или использовать под производственное помещение (офисная часть расположена в отдельном крыле). В здании проведён газ, канализация, центральное водоснабжение. Выгодное вложение с быстрой окупаемостью обеспечено. Общественный транспорт в шаговой доступности. Рядом посёлок Стригино. Земля в долгосрочной аренде. Участок обнесён забором. Все документы зарегистрированы. Один собственник. Торг. Рассматриваем Ваши предложения по цене.	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ulmeliorativnaya-id2189534
10	май 2017г.	Нежилое помещение	г.Н.Новгород, Автозаводский район	офисно-торговое	63	3200000	50794	Здравствуйте, продам коммерческое помещение на 1 этаже, 63 м. кв. с отдельным входом, по ул. Бурденко д. 42, (жилой сектор). Помещение можно использовать как	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-

								под магазин, так и под офис. При покупке остаются холодильники и витрины, для магазина продукты. Рядом транспортная развязка, удобное место подъезда. Все документы готовы, под любой вид расчета.	burdenko-id2147699
11	май 2017г.	Нежилое помещение	г.Н.Новгород, Автозаводский район	офисно-торговое	176	9000000	51136	Продается торговое помещение в центре Автозавода возле метро Парк культуры. 176 м2, 1 этаж, 2 отдельных входа, высокие потолки, санузел, электричество 30 кВт.	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ulchelyuskincev-id2238533
Минимальное значение, руб. кв.м.							41032		
Максимальное значение, руб. кв.м.							51136		
Средневзвешенное значение, руб. кв.м. (округленно)							45340		

Таблица 22: Информация об аренде помещений в Автозаводском районе г. Н. Новгорода (до даты оценки)

№	Дата	Описание объекта	Адрес	Площадь (кв.м)	Цена, руб. в месяц кв.м.	Ссылка на источник информации
1	май 2017г.	Сдам офисное помещение 200 м ² в здании класса В В чистом, светлом, со всеми коммуникациями сданы сдаются в аренду помещения, для конкретной информации звоните Оплата коммунальных услуг осуществляется арендатором дополнительно, сумма варьируется	г.Н.Новгород, Автозаводский район	200	700	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/ulborskaya-id1994503
2	май 2017г.	Сдается в аренду однообъемное помещение 104 кв. м., с отдельным входом в 10 этажной жилой новостройке с административными помещениями. Помещение новое требующего ремонта, который можно сделать под себя. Условия ремонта обговариваются с собственником. Высота потолков 3 м. Помещение подойдет под любой вид деятельности: магазин, офис, учебный центр, аптека и пр. Мощность эл. энергии 20 Квт. Отдельно оплачиваются коммунальные услуги около 5000 руб. Без	г.Н.Новгород, Автозаводский район	104	668	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/uldvorovaya-id2241509

		комиссии агенству.				
3	май 2017г.	Сдается помещение на пр. Молодежном. Помещение можно использовать под любой вид деятельности. В помещении имеется большой зал + множество небольших помещений, балкон, отдельный вход. Можно помесить вывеску, панорамные окна, хороший пешеходный трафик, парковка. Предоставляются каникулы под ремонт. Общая площадь 410 кв. м., стоимость 287000 + коммунальные услуги	г.Н.Новгород, Автозаводский район	410	700	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/prosp-molodezhnyy-id2115870
4	май 2017г.	Помещение 450 кв. м., ул. Веденяпина, цокольный этаж торгового центра, кафе с оборудованием, сдаю в аренду сетевой компании, аренда 200 000 руб+коммунальные платежи. (№4251)	г.Н.Новгород, Автозаводский район	290	621	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/ul-vedenyapina-id2220710
5	май 2017г.	Сдается готовый автосервис на Переходникова, помещение полностью оборудовано для автосервиса, есть 5 подъемников, а также оборудование для автомойки, шиномонтажа, покрасочная камера, помещение имеет свою котельную, подведено 380, по напряжению примерно 100 кВт. Так же присутствует вестибюль для приема клиентов. Помещение сделано для получения лицензии на ГосТехОсмotra. Для этого там все сделано. На 2 этаже есть небольшой офис Площадь 1000 кв. м., стоимость 600000 + коммунальные услуги.	г.Н.Новгород, Автозаводский район	1000	600	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/ul-perehodnikova-id2206908
6	май 2017г.	Сдам помещение свободного назначения, Автозаводский район, улица Аркадия Гайдара, дом 26, общая площадь 48, 7 м², есть еще 10, 6 кв. м., 1 этаж, общий вход с другими арендаторами, 2 санузла общий и свой. Подходит под любой вид бизнеса. Цена 48, 7 кв. м. - 25 000 руб./мес. + коммунальные услуги; 10, 6 кв. м. - 6 000 руб./мес. + коммунальные платежи.	г.Н.Новгород, Автозаводский район	48,7	513	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/ul-arkadiya-gaydara-id2220337

7	май 2017г.		г.Н.Новгород, Автозаводский район			
8	май 2017г.	Сдам помещение свободного назначения, Автозаводский район, улица Лескова, дом 48, общая площадь 45 кв. м., отдельный вход со стороны ул. Старых Производственников. Три отдельных комнаты, подсобное помещение, санузел. В помещении имеется: принудительная вытяжка, кондиционер, автоматические рольставни на 2 окнах, механические рольставни на входе. На полу плитка. К каждой комнате подведена вода. Электрический бойлер на 80 литров. Телефонная точка с городским номером. Цена 27 000 руб./мес. Коммунальные платежи — отдельно.	г.Н.Новгород, Автозаводский район	45	600	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/ulleskova-id2023916
9	май 2017г.	Помещение свободной планировки, есть возможность разделить на мелкие помещения (перегородки из гипсокартона). Электроснабжение 18 кВт. 2 отдельных входа. Санузел. Удобный подъезд. Парковка.	г.Н.Новгород, Автозаводский район	143,8	500	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/politboycov-id2174490
10	май 2017г.	Сдам торговое помещение, Автозаводский район, улица Краснодонцев, дом 19, корпус 1, площадь от 50 до 508 кв. м, расположенных на 2 этаже, красная линия, есть места для парковки. Хороший ремонт, помещения светлые, теплые, высота потолков 4, 5м, есть система кондиционирования, проходимость высокая. С предоставлением рекламных мест, хорошо просматриваемых с тротуара и проезжей части. Цена 600 руб. за кв. метр, в месяц + коммунальные услуги.	г.Н.Новгород, Автозаводский район	508	600	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/ulkrasnodoncev-id2146449
11	май 2017г.	г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Героя Васильева, д. 36 Площадь:Общая – 350,5 кв.м. Описание объекта:1 этаж, новый ремонт, 2 входа, возможна перепланировка, все коммуникации. Стоимость: Аренда 500 руб. 1м2 (175 000 руб. в мес. + ком.пл.)	г.Н.Новгород, Автозаводский район	350	500	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/ulgeroya-vasileva-id1799082

		Продажа 60 000 руб. 1 м2 (21 000 000 руб.)				
12	май 2017г.	Аренда торгового помещения на ул. Краснодонцев, рекламное место, красная линия, хороший ремонт, мощность 15 кВт, торговый зал Площадь 200 кв. м 120000 рублей + электроэнергия.	г.Н.Новгород, Автозаводский район	200	600	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/ulkrasnodoncev-id2115955
13	май 2017г.	Сдается торговое помещение на Лескова. Отдельный вход, витражные окна, есть выход на противоположную сторону, на время ремонта предоставляются каникулы. Общая площадь 245 кв. м., стоимость 171500 + коммунальные услуги.	г.Н.Новгород, Автозаводский район	245	700	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/ulleskova-id2150051
14	май 2017г.	Сдается торговое помещение на Львовской. Помещение находится на цокольном этаже, сан узел на этаже, хороший ремонт. Подойдет для любого вида деятельности. Общая площадь 47 кв. м., стоимость 30000 + коммунальные услуги.	г.Н.Новгород, Автозаводский район	47	638	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/ullvovskaya-id2188846
15	май 2017г.	Сдаем в аренду отдельно-стоящее здание по адресу г. Н. Новгород, ул. Старикова 5А. От собственника! Общая площадь 240 кв. м земельный участок 757кв. м. Арендная площадь 115 кв м., арендная плата - 550руб/кв. м. Все коммуникации, большая парковка рядом со зданием. Помещение свободного назначения. Удобное месторасположение (одно торговое помещение на огромный частный сектор).	г.Н.Новгород, Автозаводский район	115	550	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/ulgeroya-starikova-id2138571
16	май 2017г.	Сдается кафе с оборудованием, 50 000 руб. + ком-ые пл-жи. На 3 этаже расположен бильярд (сдается отдельно)	г.Н.Новгород, Автозаводский район	511	500	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/ulpermyakova-id1489160
17	май 2017г.	Сдается офисное помещение на пр. Молодежном, Отдельный вход, парковочное место, охраняемая территория неплохой офисный ремонт, сан узел, душевая, свое отопление. общая площадь 83 кв. м., стоимость 41500 + коммунальные услуги	г.Н.Новгород, Автозаводский район	83	500	http://www.gipernn.ru/arendapomescheniy/monchagorskaya-ulica-id2188863

18	май 2017г.	Сдается помещение свободного назначения на Мончегорской, предоставление каникул под ремонт, сан узлы, отдельный вход, хорошо подойдет по кафе. Можно снять часть помещения. Общая площадь 470 кв. м., стоимость 258500 + коммунальные услуги	г.Н.Новгород, Автозаводский район	470	550	http://www.gipernn.ru/ar-enda-zdaniy/monchagorskaya-ulica-id2188863
Минимальное значение, руб. кв.м.					500	
Максимальное значение, руб. кв.м.					700	
Средневзвешенное значение, руб. кв.м. в месяц					558	

10.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ³⁹

Срок экспозиции объекта недвижимости

У каждого объекта на рынке недвижимости существуют сроки экспозиции. Срок экспозиции это время от начала публикации объявления до момента совершения сделки.

Высокая ликвидность (до 6 мес) Покупка

Встроенные нежилые помещения

Валовый рентный мультипликатор от 6 до 8.

Офисные и торговые здания площадью до 5 000 – 7 000 кв.м.

Окупаемость от 6 до 8 лет.

Земельные участки под жилищное строительство

Земельные участки под торговые объекты до 5 Га Вблизи жилых массивов, на перекрестках или крупных магистралях

Объекты и земельные участки под сферу развлечений: центр, дешево.

Средняя ликвидность (от 6 до 12 мес) Продажа

Производственно-складские здания площадью до 5 000 кв.м В хорошем техническом состоянии или старые, но дешево

Офисные здания площадью 6 000 – 15 000 кв.м Окупаемость до 7 лет

Торговые центры разной площади, концептуальные или с возможностью быстрой реконцепции. Окупаемость до 7 лет

Здания гостиниц или с возможностью реконструкции под сетевую гостиницу от 150 номеров

Участки под производство до 5 Га до 5 км от КАД с коммуникациями Дешево

Низкая ликвидность (свыше 12 мес) Продажа

Крупные земельные участки с/х и бывшие с/х, в т.ч.

Земли промышленности без дорог и коммуникаций

Земли под все виды малоэтажного строительства

Земли под сельскохозяйственное производство

Производственные комплексы и с/х объекты. Крупные в плохом и среднем техническом состоянии. Специализированные современные в отрыве от бизнеса

Крупные и дорогие объекты коммерческой недвижимости (от 1 млрд) За исключением первоклассных объектов с идеальной концепцией

Несетевые гостиницы

По мнению Оценщика, объект недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 108,9 кв.м., этаж: №1 (адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1) имеет среднюю ликвидность, срок экспозиции составляет от 6 до 12 месяцев.

Ставки доходности рынка

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

Найденная информация представлена в следующей таблице.

³⁹ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11г

Таблица 23 Ставки капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости

Значение ставки капитализации	Источник информации
Ставки капитализации в сегменте офисной недвижимости достигли 10,5%, в торговой недвижимости - 10,0-11,0%, в складской недвижимости 12,0-13,0%.	http://www.knightfrank.ru/news/
Ставки капитализации для московской премиальной недвижимости остаются: на уровне 10% для торгового и офисного сегментов, и 12,5% для складского, в Санкт-Петербурге это 11,5 и 11,25% для офисных и торговых центров соответственно и 13,5% для складских комплексов.	http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/09/19/657574-kakuyu-nedvizhimot-vibirayut-investorikrizis
Ставки капитализации составили: офисные здания – 10,50%, торговые центры – 11,00%, складские объекты – 12,75%.	http://cwrussia.ru/netcat_files/93/38/2017_Q1_MarketBeat_RUS_PPT_.pdf

Как видно из таблицы выше, по мнению крупнейших компаний ставка капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости варьируется от 10% до 11,25% для офисно-торговых объектов и от 12% до 13,5% для складских объектов.

Ценообразующие факторы

В справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.) произведен анализ ценообразующих факторов по степени их влияния на цены офисно-торговых объектов. Авторами приведены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости из группы «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Исходными данными для расчета этих весов послужили результаты ранжирования оценщиками-экспертами этих факторов, представленные в ответах на вопросы анкет.

Таблица 24: Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения⁴⁰

№	Название фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,30
2	Расположение относительно красной линии	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
5	Физическое состояние здания	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,05
7	Состояние отделки	0,05
8	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,05
9	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,05

⁴⁰ Источник информации: Офисно-торговые объекты свободного назначения. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г., стр. 48

10	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
11	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
14	Отношение арендопригодной к общей площади	0,04
15	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,04

В таблицах/ на рисунках ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁴¹.

Местоположение

Статус населенного пункта

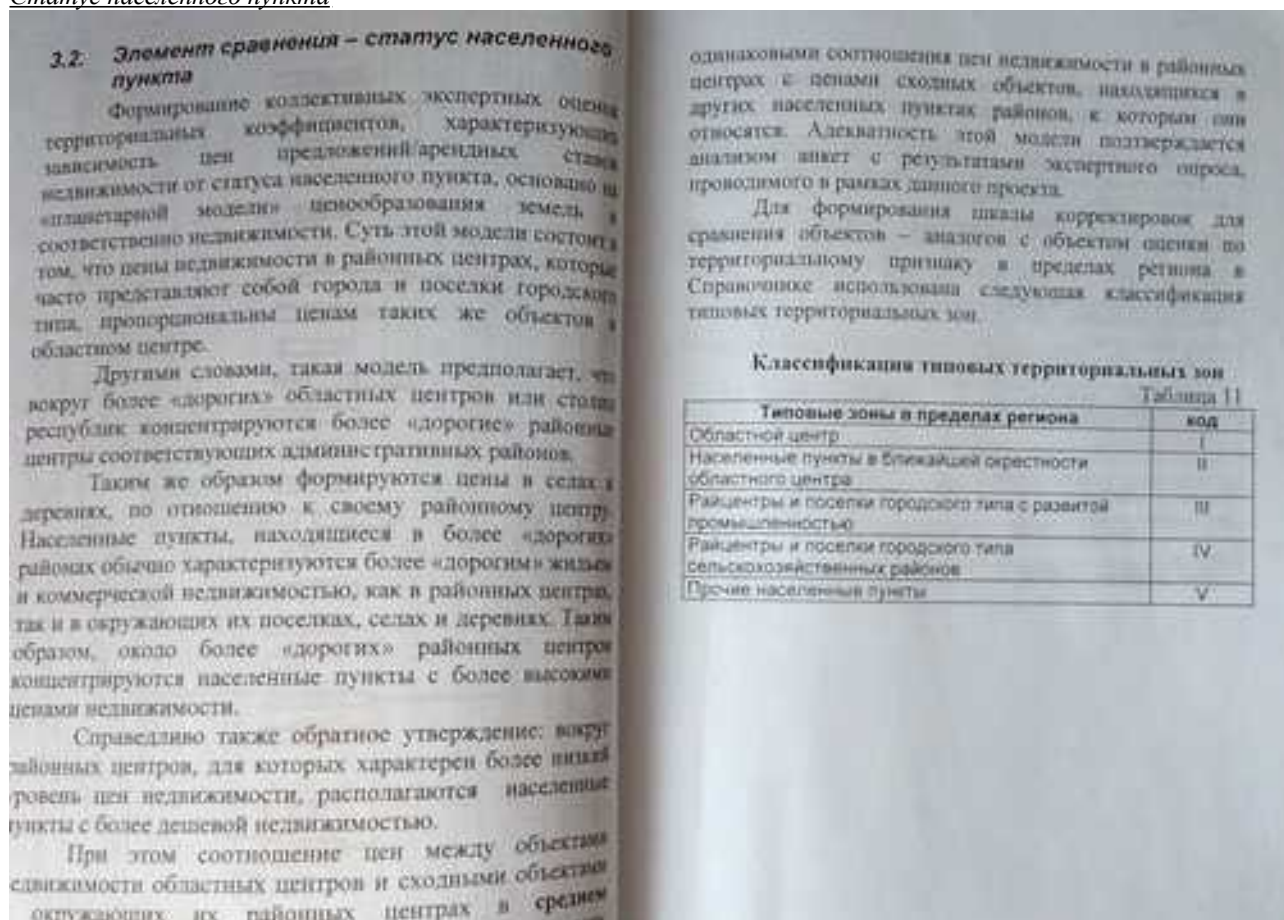


Рисунок 12

⁴¹ Источник информации: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,44	1,81	2,29
	II	0,76	1,00	1,25	1,57	1,99
	III	0,69	0,80	1,00	1,41	1,79
	IV	0,55	0,64	0,71	1,00	1,63
	V	0,44	0,50	0,56	0,61	1,00

Таблица 15

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,44	1,81	2,29
	II	0,76	1,00	1,25	1,57	1,99
	III	0,69	0,80	1,00	1,42	1,79
	IV	0,55	0,64	0,71	1,00	1,63
	V	0,44	0,50	0,56	0,61	1,00

Рисунок 13

Местонахождение в пределах города

4. Локальные характеристики местоположения объекта

Предварительные замечания

В данном разделе рассмотрены территориальные коэффициенты, характеризующие местоположение или между различными типовыми зонами в городе, а также корректирующие коэффициенты (корректировка), касающиеся локальных особенностей местоположения: расположение относительно «красной» линии, расположение относительно основного общественного транспорта, доступ к объекту. Наличие таких коэффициентов позволяет выделять зоны оценки объектов – анализ, сделанный в объектом оценки по всем вышеперечисленным параметрам, и выделяющиеся зоны по одной из характеристик, связанной с эти локальным местоположением, для оценки объекта в рамках сравнительного метода. Такие характеристики могут рассматриваться как варианты градуса, а значения являются относительной, как корректирующие коэффициенты.

4.1. Элемент градостроения - местонахождение в пределах города

Местонахождение недвижимости – наиболее важный фактор, а статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. Как отмечалось выше, в каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к одному или более классам. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать определенными градостроительными факторами. Приведенная ниже

таблица территориальных коэффициентов содержит значения, применяемые к типовым зонам.

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 20

Типовые зоны в пределах города	кэф
Условно-новый и исторический центр (самые дорогие земли, может включать зоны, находящиеся в границах административных районов города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес-центров и крупных торговых центров)	II
Типовые многоквартирные высотные застройки (новостройки застройки после 90-х годов старинные многоэтажные здания)	III
Средние многоквартирные среднеточечной застройки (новостройки застройки до 90-х годов объединенные здания 3-5 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промышленных (промазны, старые города, территории старых застроек)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Рисунок 14

Матрицы коэффициентов

Таблица 23

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,28	1,41	1,67	1,37
	II	0,87	1,00	1,11	1,22	1,45	1,19
	III	0,78	0,90	1,00	1,10	1,30	1,07
	IV	0,71	0,82	0,91	1,00	1,19	0,97
	V	0,60	0,69	0,77	0,84	1,00	0,82
	VI	0,73	0,84	0,94	1,03	1,22	1,00

Таблица 24

ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,16	1,29	1,41	1,68	1,37
	II	0,86	1,00	1,12	1,22	1,46	1,19
	III	0,77	0,89	1,00	1,10	1,32	1,07
	IV	0,71	0,82	0,91	1,00	1,20	0,97
	V	0,59	0,68	0,76	0,83	1,00	0,81
	VI	0,73	0,84	0,93	1,03	1,23	1,00

Рисунок 15

Расположение относительно красной линии

Таблица 25

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,8

Общая площадь (фактор масштаба)

Матрица коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект сравни	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект сравни	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

133

Рисунок 16

Этаж (для встроенных помещений)

Матрица коэффициентов

Таблица 50

Цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект сравни	подвал	1	0,87	0,71	0,62
	цоколь	1,15	1	0,82	0,67
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Таблица 51

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект сравни	подвал	1	0,88	0,72	0,63
	цоколь	1,14	1	0,82	0,66
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

Рисунок 17

Физическое состояние здания

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

Таблица 55

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,70
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

Рисунок 18

Наличие отдельного входа

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 46

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,23	1,26
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,21	1,25

Рисунок 19

Состояние отделки

Таблица 26

Цены офисно-торговых объектов		аналог			
		Без отделки	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект оценки	Без отделки	1,00	0,93	0,79	0,65
	Требуется косметического ремонта	1,08	1,00	0,86	0,70
	Среднее состояние	1,26	1,17	1,00	0,82
	Отделка «люкс»	1,54	1,43	1,22	1,00

Таблица 27

<i>Арендные ставки офисно-торговых объектов</i>		<i>аналог</i>			
		<i>Без отделки</i>	<i>Требуется косметического ремонта</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Отделка «люкс»</i>
<i>Объект оценки</i>	<i>Без отделки</i>	1	0,91	0,78	0,64
	<i>Требуется косметического ремонта</i>	1,09	1	0,86	0,7
	<i>Среднее состояние</i>	1,28	1,17	1	0,82
	<i>Отделка «люкс»</i>	1,57	1,43	1,23	1

Концентрация населения в районе нахождения объекта

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

Таблица 16

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта оценки																
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
15-25	1.00	0.98	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66	0.62	0.59	0.56	0.53	0.50	0.48	0.45	0.43
25-40	1.06	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66	0.62	0.59	0.56	0.53	0.50	0.48	0.45
40-60	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66	0.62	0.59	0.56	0.53	0.50	0.48
60-90	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66	0.62	0.59	0.56	0.53	0.50
90-135	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66	0.62	0.59	0.56	0.53
135-200	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66	0.62	0.59	0.56
200-280	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66	0.62	0.59
280-420	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66	0.62
420-630	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66
630-950	1.61	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73	0.69
950-1400	1.68	1.61	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	0.73
1400-2100	1.76	1.68	1.61	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77
2100-3200	1.85	1.76	1.68	1.61	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81
3200-4800	1.95	1.85	1.76	1.68	1.61	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85
4800-7200	2.05	1.95	1.85	1.76	1.68	1.61	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90
7200-10800	2.20	2.05	1.95	1.85	1.76	1.68	1.61	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95
10800-16200	2.32	2.20	2.05	1.95	1.85	1.76	1.68	1.61	1.52	1.45	1.37	1.30	1.23	1.17	1.11	1.05	1.00

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

Таблица 17

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта оценки																
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800	10800-16200
15-25	1.00	0.98	0.91	0.86	0.82	0.78	0.73	0.71	0.68	0.65	0.61	0.58	0.55	0.51	0.48	0.46	0.44
25-40	1.05	1.00	0.95	0.91	0.86	0.82	0.78	0.73	0.71	0.68	0.65	0.61	0.58	0.55	0.51	0.48	0.46
40-60	1.10	1.05	1.00	0.95	0.91	0.86	0.82	0.78	0.73	0.71	0.68	0.65	0.61	0.58	0.55	0.51	0.48
60-90	1.16	1.10	1.05	1.00	0.95	0.91	0.86	0.82	0.78	0.73	0.71	0.68	0.65	0.61	0.58	0.55	0.51
90-135	1.21	1.16	1.10	1.05	1.00	0.95	0.91	0.86	0.82	0.78	0.73	0.71	0.68	0.65	0.61	0.58	0.55
135-200	1.28	1.21	1.16	1.10	1.05	1.00	0.95	0.91	0.86	0.82	0.78	0.73	0.71	0.68	0.65	0.61	0.58
200-280	1.34	1.28	1.21	1.16	1.10	1.05	1.00	0.95	0.91	0.86	0.82	0.78	0.73	0.71	0.68	0.65	0.61
280-420	1.41	1.34	1.28	1.21	1.16	1.10	1.05	1.00	0.95	0.91	0.86	0.82	0.78	0.73	0.71	0.68	0.65
420-630	1.48	1.41	1.34	1.28	1.21	1.16	1.10	1.05	1.00	0.95	0.91	0.86	0.82	0.78	0.73	0.71	0.68
630-950	1.55	1.48	1.41	1.34	1.28	1.21	1.16	1.10	1.05	1.00	0.95	0.91	0.86	0.82	0.78	0.73	0.71
950-1400	1.63	1.55	1.48	1.41	1.34	1.28	1.21	1.16	1.10	1.05	1.00	0.95	0.91	0.86	0.82	0.78	0.73
1400-2100	1.71	1.63	1.55	1.48	1.41	1.34	1.28	1.21	1.16	1.10	1.05	1.00	0.95	0.91	0.86	0.82	0.78
2100-3200	1.79	1.71	1.63	1.55	1.48	1.41	1.34	1.28	1.21	1.16	1.10	1.05	1.00	0.95	0.91	0.86	0.82
3200-4800	1.88	1.79	1.71	1.63	1.55	1.48	1.41	1.34	1.28	1.21	1.16	1.10	1.05	1.00	0.95	0.91	0.86
4800-7200	1.98	1.88	1.79	1.71	1.63	1.55	1.48	1.41	1.34	1.28	1.21	1.16	1.10	1.05	1.00	0.95	0.91
7200-10800	2.07	1.98	1.88	1.79	1.71	1.63	1.55	1.48	1.41	1.34	1.28	1.21	1.16	1.10	1.05	1.00	0.95
10800-16200	2.19	2.07	1.98	1.88	1.79	1.71	1.63	1.55	1.48	1.41	1.34	1.28	1.21	1.16	1.10	1.05	1.00

Рисунок 20

Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)

Таблица 28

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта, со свободным доступом	0,77	0,76	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,76	0,78

Близость к остановкам общественного транспорта

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

Таблица 27.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,16	1,19
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,18	1,17	1,20

Рисунок 21

Возможность парковки (для объектов в городах)

Матрицы коэффициентов Таблица 35

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1	0,90
	организованная	1,23	1,11	1

Рисунок 22

Материал стен

Матрицы коэффициентов Таблица 44

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,23	1,45
	сэндвич	0,81	1	1,17
	дерево	0,69	0,85	1

Матрицы коэффициентов Таблица 45

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,16	1,32
	сэндвич	0,86	1	1,13
	дерево	0,76	0,88	1

Рисунок 23

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Рисунок 24

Отношение арендопригодной к общей площади

Таблица 29

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

Площадь земельного участка, относящегося к объекту⁴²**МЕТОДИКА РАСЧЕТА НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНОЙ ДОЛИ ЗЕМЛИ В РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где

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

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

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

Коэффициент K_1 определяется планировкой здания, а K_2 — плотностью застройки квартала. На основании норм градостроительства города Нижнего Новгорода для типовых застроек K_1 приняты = $K_2 = 1,2$. В этом случае для квартиры стандартной планировки в 9-этажном доме соотношение :

$$S_z / S_{\text{об}} = 5.$$

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

⁴² <http://inform-ocenka.ru/wp-content/uploads/2016/03/22.pdf>; Вопросы оценки №2 2003 г.

10.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта⁴³

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

- Диапазон цен на объекты: нежилые помещения, расположенные в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет от 41032 до 51136 руб./кв.м., среднее значение — 45340 руб./кв.м.;
- Диапазон арендных ставок на объекты офисно-торгового назначения, расположенные в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет от 500 до 700 руб./кв.м. в месяц, среднее значение — 558 руб./кв.м. в месяц;
- Основным ценообразующим фактором рассматриваемого сегмента рынка является местоположение.
- Ликвидность объекта оценки определяется Оценщиком как средняя. Средний срок экспозиции составляет до 12 месяцев.

11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке⁴⁴

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов⁴⁵

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

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

Доходный подход

Метод прямой капитализации. Применение данного метода обусловлено тем, что оцениваемый объект недвижимого имущества способен генерировать доходы, стабильные по

⁴³ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11д

⁴⁴ Федеральный стандарт оценки №3 п.8и: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299)

⁴⁵ ФСО №3 от 20.05.2015г. №299 п.8и

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

Отказ от применения затратного подхода.

Согласно ФСО №1 от 20.05.2015г., №297: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Согласно ФСО №7 п. 24 а «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений». Исходя из того что объектом оценки является нежилое помещение, Оценщик не применял затратный подход.

Затратный подход не был применен.

12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

12.1. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Основные этапы применения метода сравнения продаж

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того

сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

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

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

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

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

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

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

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения незастроенных земельных участков:

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

Единицы сравнения объектов капитального строительства:

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

Классификация и суть корректировок

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

сопоставимым аналогом.

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

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

Расчет и внесение корректировок

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок

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

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

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определенно установлено, что покупатели на рынке будут оценивать

корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе.

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

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

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

Процесс оценки

1 этап

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов⁴⁶.

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

Из всех объектов-аналогов, рассматриваемых при проведении анализа рынка, в качестве объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного к оценке, в рамках сравнительного подхода использовались объекты-аналоги №2, №4, №9, №10 и №11, так как указанные объекты-аналоги Оценщик считает наиболее сопоставимыми по своим характеристикам с рассматриваемым объектом недвижимости.

2 этап

Выбор элементов сравнения

⁴⁶ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

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

3 этап

Обоснование выбора единиц сравнения

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

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

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

$X = X1B1 + X2B2 + \dots XnBn$, где:

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

$B1, B2, \dots Bn$ — веса.

Внесение корректировок

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

Таблица 30: Описание подобранных объектов - аналогов

параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5
местоположение объекта-аналога	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Бурденко, 42	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Челюскинцев, 2	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Баженова	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Героя Плотникова	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Мелиоративная, 10
размер (площадь) объекта аналога, м ²	63	176	85,3	200	670
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

<i>состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>текущее назначение</i>	офисное торговое общепит	офисное торговое общепит услуги учебный центр	торговое	свободное	производственное складское автобизнес баня, сауна развлечения
<i>состояние объекта недвижимости(здания)</i>	Среднее состояние	Среднее состояние	Требует косметического ремонта (удовлетворительное)	Среднее состояние	Требует косметического ремонта (удовлетворительное)
<i>описание объекта аналога⁴⁷</i>	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже здания, отдельный вход	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже здания, отдельный вход	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже здания, отдельный вход	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже здания, отдельный вход	Нежилое отдельно стоящее здание, этажность: 1
<i>подведенные коммуникации</i>	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газ
<i>состояние рынка(цена/оферта)</i>	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта
<i>условия рынка (дата оферты /дата продажи)</i>	май 2017г.	май 2017г.	май 2017г.	май 2017г.	май 2017г.
<i>источник информации</i>	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/ul-burdenko-id2147699	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/ul-chelyuskincev-id2238533	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/ul-bazhenova-id1329071	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/ul-geroya-plotnikova-id2208950	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/ul-meliorativnaya-id2189534
<i>контактная информация</i>	Роман Владимирович Удача НН 8-950-604-34-17	Михаил SKY Недвижимость 8-953-415-47-60	Марина Доверие-АН 8-910-790-43-52 8-831-259-25-50	Ольга Валерьевна Балакина Монолит Истейт. 8-920-253-72-08	Оксана Романовна Авторитет 8-930-805-20-46
<i>НДС</i>	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен

Таблица 31: Внесение корректировок

<i>корректировки</i>	<i>объект -аналог 1</i>	<i>объект -аналог 2</i>	<i>объект -аналог 3</i>	<i>объект -аналог 4</i>	<i>объект -аналог 5</i>
<i>Величина оферты (рубли)</i>	3200000	9000000	3500000	8900000	28000000
<i>Величина оферты (рубли/м2)</i>	50793,65	51136,36	41031,65	44500	41791,04
<i>Корректировка на условия финансирования</i>	1	1	1	1	1

⁴⁷ Информация получена по результатам интервьюирования лиц, разместивших объявления о продаже нежилых помещений./зданий

Откорректированная величина (руб/м ²)	50793,65	51136,36	41031,65	44500	41791,04
Корректировка на условия продажи	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м ²)	50793,65	51136,36	41031,65	44500	41791,04
Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м ²)	50793,65	51136,36	41031,65	44500	41791,04
Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м ²)	50793,65	51136,36	41031,65	44500	41791,04
Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг)	0,898	0,898	0,898	0,898	0,898
Откорректированная величина (руб/м ²)	45612,7	45920,45	36846,42	39961	37528,36
Корректировка на местоположение	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м ²)	45612,7	45920,45	36846,42	39961	37528,36
Корректировка на состояние объекта недвижимости	0,86	0,86	1,00	0,86	1,00
Откорректированная величина (руб/м ²)	39226,92	39491,59	36846,42	34366,46	37528,36
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м ²)	39226,92	39491,59	36846,42	34366,46	37528,36
Корректировка на масштаб (площадь)	0,93	1	0,93	1	1,17
Откорректированная величина (руб/м ²)	36481,04	39491,59	34267,17	34366,46	43908,18
Корректировка на функциональное назначение помещения/здания	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м ²)	36481,04	39491,59	34267,17	34366,46	43908,18
Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м ²)	36481,04	39491,59	34267,17	34366,46	43908,18
Корректировка на расположение в здании	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м ²)	36481,04	39491,59	34267,17	34366,46	43908,18
Корректировка на тип объекта	1	1	1	1	0,90
Откорректированная величина (руб/м ²)	36481,04	39491,59	34267,17	34366,46	39517,36
Вес аналога	0,17	0,22	0,22	0,22	0,17
Вклад аналога (руб/м ²)	6080,17	8775,91	7614,93	7636,99	6586,23
Откорректированная величина (руб/м ²)	36694,23				
Площадь оцениваемого объекта (м ²)	108,9				
Величина рыночной стоимости объекта, полученная методом рыночного сравнения (руб/м ²)**	3996001,37				

* - 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 формуле⁴⁸:

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

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 32: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5	сумма
количество корректировок	3	2	2	2	3	12
вес аналога (K)	0,17	0,22	0,22	0,22	0,17	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 33

Показатель	Значение показателя	$C = C_{т.кв.м.} * S, \text{ руб.}$
Ст	36694,23	3996001,37
S	108,9	

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на условия финансирования Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

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

Корректировка на условия продажи

Поправки на условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца, условия продажи существенно влияют на цены сделки. В цены аналогов корректи-

⁴⁸ Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

ровка по данному фактору не вводилась, поскольку не выявлено наличие нерыночных отношений между продавцом и покупателем.

Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)

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

Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)

Величина корректировки на дату продажи была принята равной 1 по всем объектам, т.к. за период времени между датой оферты (датой сделки) и датой проведения оценки не было серьезных изменений конъюнктуры рынка рассматриваемых объектов. Объекты аналоги выставлены на продажу в мае 2017г.

Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг)

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Оценщик для расчетов принимает корректировку на торг в размере 10,2% или «0,898»⁴⁹.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение не вносится в связи с тем, что все аналоги (как и рассматриваемый объект недвижимости) находятся в г. Нижнем Новгороде (Автозаводский район), обладают одинаковой деловой активностью, развитой инфраструктурой, практически однотипным окружением и сравнимой инвестиционной привлекательностью.

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка применяется к объектам-аналогам на основании матрицы коэффициентов⁵⁰.

Таблица 34

Цены офисно-торговых объектов		аналог			
		Без отделки	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект оценки	Без отделки	1,00	0,93	0,79	0,65
	Требуется косметического ремонта	1,08	1,00	0,86	0,70
	Среднее состояние	1,26	1,17	1,00	0,82
	Отделка «люкс»	1,54	1,43	1,22	1,00

Таблица 35: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние помещения)⁵¹

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

⁴⁹ Источник информации: Скидка на торг. Активный рынок. Цены предложений, таб. 90, стр.299. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁵⁰ Источник информации: Корректировка на состояние отделки. Цены предложений, таб. 58, стр.185 Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁵¹ На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога

	который оцениваются					
Состояние объекта оценки	удовлетворительное (требует косметического ремонта)					
Состояние объекта-аналога		Среднее состояние	Среднее состояние	Требует косметического ремонта (удовлетворительно)	Среднее состояние	Требует косметического ремонта (удовлетворительно)
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)		0,86	0,86	1	0,86	1

В объявлениях о продаже объектов-аналогов №1, №2 и №4 имеются фотографии объектов недвижимости, по которым Оценщиком было определено состояние отделки помещений.

В объявлении о продаже объекта-аналога №3 фото объекта отсутствуют, состояние продавец указывает как «среднее». Как правило, состояние, не требующее проведения косметического ремонта, рассматривается продавцом как «хорошее». В связи с этим, состояние отделки объекта-аналога №3 Оценщиком рассматривается как «удовлетворительное (требует косметического ремонта)».

В объявлении о продаже объекта-аналога №5 не указано о состоянии внутренней отделки помещений. В связи с тем, что, как правило, в объявлении принято указывать самые важные характеристики объекта (в том числе: потребуется ли делать дополнительный ремонт), то в случае, если продавец не отражает информацию о необходимости дополнительных затрат на ремонт, Оценщик принимает допущение, что состояние внутренней отделки объекта-аналога удовлетворительное (пригодное к использованию по функциональному назначению). Таким образом, на основании вышесказанного, состояние отделки объекта-аналога №5 Оценщиком рассматривается как «удовлетворительное (требует косметического ремонта)».

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Корректировка не применяется, так как объекты-аналоги имеют все необходимые коммуникации, как и объект недвижимости, права на который оцениваются. Корректировка не применяется.

Корректировка на масштаб (площадь): Чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше его стоимость. Корректировка приводится в виде матрицы.

Таблица 36: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁵²

Площадь, кв.м.		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1	1,04	1,09	1,11

⁵² Источник информации: Корректировка на площадь. Цены предложений, таб. 38, стр.133. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1

Таблица 37: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости 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	108,9	63	176	85,3	200	670
Корректировка на масштаб		0,93	1	0,93	1	1,17

Корректировка на функциональное назначение помещения/здания

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

Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа

Объекты-аналоги имеют отдельный вход, корректировка не применяется.

Корректировка на расположение в здании

Достаточно сильное влияние на стоимость нежилого помещения оказывает такой ценообразующий фактор как расположение в здании. Он подразумевает под собой этаж, на котором расположены объекты недвижимости. При ранжировании данного показателя учитывался тот факт, что наиболее привлекательными для коммерческой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже. Если рассматривать зависимость данного показателя и стоимости недвижимости, то можно выделить следующие группы: 1. Подвал и цоколь; 2. Крайний и средние этажи; 3. Первый этаж. Данные группы упорядочены в соответствии с увеличением стоимости.

Таблица 38: Корректировка на этаж⁵³

Объект оценки	Объект-аналог			
	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
подвал	1,00	0,88	0,72	0,83
цоколь	1,14	1,00	0,82	0,95
1 этаж	1,39	1,22	1,00	1,16
2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1,00

Корректировка на тип объекта

Объект-аналог №5 является отдельно стоящим зданием, в связи с чем необходимо применение корректировки на тип объекта. Корректировка составляет 0,90⁵⁴.

Объекты-аналоги №1, №2, №3 и №4 являются нежилыми помещениями, корректировка не применяется.

⁵³ Источник информации: Корректировка на этаж. Удельная арендная ставка, таб. 48, стр.163. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁵⁴ Источник информации: Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта, таб. 40, стр.145. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

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

Таблица 39: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С(сравнительный подход), руб.
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 108,9 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1	3996001,37

12.2 Доходный подход

Методика оценки

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

Использование доходного подхода основано на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. Доходный подход обычно используется для оценки комплекса объектов, так как доход приносит не единичный объект, а целый комплекс объектов, и вычлнить доход для конкретного объекта не представляется возможным.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость имущества определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный метод путем пересчета ожидаемых доходов от объекта оценки в настоящую стоимость.

Определение стоимости недвижимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости. Собственник не продаст свой объект недвижимости по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

В общем виде формула для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода может быть представлена в виде:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{D_t}{(1+r)^t} + \frac{FV_n}{(1+r)^n}$$

где:

PV – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода;

FV_n - прогнозная стоимость объекта недвижимости, относящаяся к n-му периоду (стоимость реверсии, терминальная стоимость);

r – ставка дисконтирования, равная требуемой доходности вложений, отражает характерную для данного сегмента рынка доходность инвестиций в недвижимость с учетом неопределенности и риска;

D_t – чистый операционный доход, который ожидается получить от использования объекта недвижимости в t-й прогнозный период (год). Предполагается, что доходы фиксируются на конец года. В случае авансовых платежей или ежемесячных платежей эту величину следует соответствующим образом корректировать.

n – прогнозный период времени.

Однако для многих типовых ситуаций, характерных для оценки доходной недвижимости, общая формула переходит в компактное выражение:

$$PV=DI / R$$

где:

PV – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода;

DI – чистый операционный доход, который ожидается получить от использования объекта недвижимости в 1-ый прогнозный период (год);

R – коэффициент, который характеризует соотношение между рыночной стоимостью объекта недвижимости и ожидаемым в первый прогнозный год чистым доходом, который рассчитывает получить собственник недвижимости от сдачи ее в аренду по рыночным ценам. Этот коэффициент называют коэффициентом капитализации, а метод, основанный на расчете рыночной стоимости по формуле – методом прямой капитализации. Для практической реализации такого метода необходимо предварительно определить коэффициент капитализации.

Чтобы рассчитать коэффициент капитализации, следует установить влияние на него различных факторов.

Прежде всего, его численное значение определяется доходностью альтернативных инвестиций с рисками, равными риску, ассоциируемому с получением дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, которая используется как ставка дисконтирования. Во-вторых, он зависит от ожиданий рынка относительно роста/падения цен на недвижимость и ожидаемых изменений рыночных арендных ставок в прогнозный период. Также важным фактором, влияющим на величину коэффициента капитализации, является остаточный срок службы или величина обесценивания объекта за прогнозный период. Используя расчетные формулы для конкретных типовых ситуаций, можно в каждом конкретном случае рассчитать коэффициент капитализации и на основании него оценить рыночную стоимость объекта недвижимости. Однако практическая реализация такого способа сталкивается с серьезными затруднениями: весьма сложно оценить ожидания рынка относительно дальнейшего движения цен недвижимости, трудно спрогнозировать остаточный срок службы объекта и т. п.

На практике получил распространение метод определения коэффициента капитализации, основанный на анализе рыночных данных – метод рыночной экстракции.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

В данном отчете применен метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации.

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

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

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

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

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

Метод дисконтирования денежных потоков не применялся, так как не предоставляется возможным без значительной погрешности в вычислениях спрогнозировать потоки доходов, которые рассматриваемый объект недвижимости способен обеспечивать в будущем.

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

При данном методе для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем. Данный метод не применялся, так как не предоставляется возможным проследить динамику изменения доходов рассматриваемого объекта недвижимости в будущем.

Процесс оценки

Метод прямой капитализации выражается следующей формулой (компактное выражение):

$$PV=DI / R$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта недвижимости;

DI - чистый операционный доход (ЧОД);

R - общая ставка капитализации.

Таким образом, метод прямой капитализации представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Для определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации необходимо:

1. Определить среднюю величину чистого операционного дохода от использования объекта

за год (ЧОД).

2. Рассчитать коэффициент капитализации применительно к данному доходу (R).

Расчет чистого операционного дохода

Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

1. определение потенциального валового дохода;
2. определение 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 Автозаводском районе г. Нижнего Новгорода.

Следует отметить, что в качестве аналогов были отобраны объекты, схожие с объектом оценки по основным параметрам с учетом результатов анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Ставка (цена) аренды, обычно указывается в рублях за кв. м общей площади в год, либо за все помещение в месяц (последнее чаще встречается при аренде торговых площадей). Ставка аренды различна для разных классов помещений, она зависит от расположения здания и других факторов на рынке недвижимости.

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{Аст} \times S, \text{ где}$$

Аст - средняя ставка аренды Объекта оценки;

S - площадь Объекта оценки.

Расчет арендной ставки производился сравнительным подходом, методом сравнения продаж

Методика применения метода сравнения продаж, а также основные этапы применения метода сравнения продаж приведены в пункте: «Сравнительный подход» настоящего отчета об оценке.

Подбор объектов аналогов

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов⁵⁵.

В процессе реализации 1-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию различных источников, содержащих предложения по сдаче в аренду недвижимости за май 2017г.

⁵⁵ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г. №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках по аренде аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе арендной ставки объекта оценки Оценщик использовал данные по арендным ставкам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. 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».

На основе анализа предложений, Оценщик выявил объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемых объектов.

Как отмечалось выше в анализе рынка, объявлений о сдаче в аренду помещений/зданий расположенных в Автозаводском районе г. Нижнего Новгорода велико (рынок объекта оценки — активный), из данной выборки проведенной в анализе рынка в качестве объектов-аналогов при расчете арендной ставки объекта недвижимости, представленного к оценке, в рамках сравнительного подхода использовались объекты-аналоги №2, №3, №13, №17 и №18, так как подобранные объекты-аналоги Оценщик считает наиболее сопоставимыми по своим характеристикам с рассматриваемым объектом недвижимости.

Обоснование выбора единиц сравнения

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

За единицу сравнения принимаем арендную ставку одного квадратного метра в месяц общей площади объекта.

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

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

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

$B1, B2, \dots, Bn$ — веса.

Внесение корректировок

Арендные ставки аналогов были скорректированы с учетом отличий от оцениваемой недвижимости. Поправки рассчитываются по методикам, изложенным в пункте «Сравнительный подход». Корректировки проводятся на кумулятивной основе.

Таблица 40: Описание подобранных объектов-аналогов

параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5
местоположение объекта аналога	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Лескова, 54	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, Мончегорская улица, 156	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, просп. Молодежный, 4а	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Дворовая	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, просп. Молодежный, 80

размер (площадь) объекта аналога, м ²	245	470	410	104	83
размер арендной платы, (руб/м ² *месяц)	700	550	700	668	500
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
текущее назначение	торговое общепит услуги	офисное общепит услуги спорт другое	под любой вид деятельности	офисное торговое общепит услуги учебный центр	офисное другое
состояние объекта недвижимости (здания)	требует косметического ремонта (удовлетворительное)	среднее состояние	среднее состояние	без отделки (неудовлетворительное)	среднее состояние
описание объекта недвижимости	нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, имеется отдельный вход	нежилое отдельно стоящее здание, этажность: 2, материал стен: кирпич	нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, имеется отдельный вход	нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, имеется отдельный вход	нежилое помещение, расположенное на 1 этаже, имеется отдельный вход
подведенные коммуникации	Электроснабжение /отопление / водоснабжение / канализация	Электроснабжение /отопление / водоснабжение / канализация	Электроснабжение /отопление / водоснабжение / канализация	Электроснабжение /отопление / водоснабжение / канализация	Электроснабжение /отопление / водоснабжение / канализация
состояние рынка(цена/оферта)	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта
условия рынка (дата оферты /дата продажи)	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.
источник информации	http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/ulleskova-id2150051	http://www.gipern.ru/arenda-zdaniy/monchagorskaya-ulica-id2188863	http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/prosp-molodezhnyy-id2115870	http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/ul-dvorovaya-id2241509	http://www.gipern.ru/arenda-zdaniy/prosp-molodezhnyy-id2188856
контактная информация	Никита Вячеславович	Никита Вячеславович	Никита Вячеславович	Игорь Центр	Никита Вячеславович

	WINNER 8-908-153-03-08	WINNER 8-908-153-03-08	WINNER 8-908-153-03-08	Коммерческой Недвижимости 8-910-140-44-84	WINNER 8-908-153-03-08
коммунальные платежи	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен

Таблица 41: Внесение корректировок

корректировки	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5
Величина оферты (руб/м2*месяц)	700	550	700	668	500
Корректировка на условия финансирования	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	700	550	700	668	500
Корректировка на условия продажи	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	700	550	700	668	500
Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	700	550	700	668	500
Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	700	550	700	668	500
Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг)	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	641,2	503,8	641,2	611,89	458
Корректировка на местоположение	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	641,2	503,8	641,2	611,89	458
Корректировка на состояние объекта недвижимости	1	0,86	0,86	1,09	0,86
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	641,2	433,27	551,43	666,96	393,88
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	641,2	433,27	551,43	666,96	393,88
Корректировка на масштаб	1	1,09	1,09	1	0,94
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	641,2	472,26	601,06	666,96	370,25
Корректировка на функциональное назначение помещения/здания	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	641,2	433,27	551,43	666,96	393,88
Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	641,2	433,27	551,43	666,96	393,88
Корректировка на расположение в здании	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	641,2	433,27	551,43	666,96	393,88
Корректировка на состав арендной ставки	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	641,2	433,27	551,43	666,96	393,88
Корректировка на НДС	1	1	1	1	1

Откорректированная величина (руб/м ² *месяц)	641,2	433,27	551,43	666,96	393,88
Корректировка на тип объекта	1	0,93	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м ² *месяц)	641,2	402,94	551,43	666,96	393,88
Вес аналога	0,33	0,13	0,16	0,22	0,16
Вклад аналога (руб/м ² *месяц)	209,09	52,56	89,91	144,99	64,22
Откорректированная величина (руб/м ² *месяц) с НДС*	560,76				

* - 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 формуле⁵⁶:

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

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 42: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5	сумма
количество корректировок	1	4	3	2	3	13
вес аналога (K)	0,33	0,13	0,16	0,22	0,16	1

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

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

Корректировка на условия продажи

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

⁵⁶ Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)

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

Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)

Величина корректировки на дату продажи была принята равной 1 по всем объектам, т.к. за период времени между датой оферты (датой сделки) и датой проведения оценки не было серьезных изменений конъюнктуры рынка рассматриваемых объектов. Объекты аналоги выставлены на продажу в мае 2017г.

Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг)

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Оценщик для расчетов принимает корректировку на торг в размере 8,4% или «0,916»⁵⁷.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение не вносится в связи с тем, что все аналоги, как и рассматриваемый объект недвижимости, находятся в г. Нижнем Новгороде (Автозаводский район), имеют одинаковую деловую активность и развитую инфраструктуру, обладают практически однотипным окружением и сравнимой инвестиционной привлекательностью.

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка применяется к объектам-аналогам на основании матрицы коэффициентов⁵⁸.

Таблица 43

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		Без отделки	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект оценки	Без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	Требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,7
	Среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	Отделка «люкс»	1,57	1,43	1,23	1

Таблица 44: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние здания)⁵⁹

Параметр	Объект недвижимости, права на который оцениваются	объект-аналог №1	объект-аналог №2	объект-аналог №3	объект-аналог №4	объект-аналог №5
Состояние объекта оценки	удовлетворительное (требуется косметического ремонта)					

⁵⁷ Источник информации: Скидка на торг (Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов), таб. 90, стр.299. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁵⁸ Источник информации: Корректировка на состояние отделки, таб. 59, стр.185 Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁵⁹ На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога

Состояние объекта аналога		требует косметического ремонта (удовлетворительно)	среднее состояние	среднее состояние	без отделки (неудовлетворительно)	среднее состояние
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)		1	0,86	0,86	1,09	0,86

В объявлениях о продаже объектов-аналогов имеются фотографии, на основании которых Оценщиком было определено состояние отделки помещений.

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Корректировка не применяется, так как объекты-аналоги имеют все необходимые коммуникации, как и объект недвижимости, права на который оцениваются.

Корректировка на масштаб (площадь): Чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше его стоимость. Корректировка приводится в виде матрицы.

Таблица 45: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁶⁰

Площадь, кв.м.		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Таблица 46: 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	108,9	245	470	410	104	83
Корректировка на масштаб		1	1,09	1,09	1	0,94

Корректировка на функциональное назначение помещения/здания

Корректировка не применяется, т.к. при поиске и выборе сравнимых объектов Оценщик

⁶⁰ Источник информации: Корректировка на площадь. Арендная ставка, таб. 39, стр.133. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

руководствовался тем, что объекты сравнения в первую очередь были сопоставимы по признаку их потенциального использования (основного функционального назначения площадей).

Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа

Корректировка не применяется, объекты-аналоги нежилые помещения с отдельным входом.

Корректировка на расположение в здании

Сильное влияние на арендные ставки нежилых помещений оказывает такой ценообразующий фактор как расположение в здании. Он подразумевает под собой этаж, на котором расположены объекты недвижимости. При ранжировании данного показателя учитывался тот факт, что наиболее привлекательными для коммерческой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже. Если рассматривать зависимость данного показателя и арендной ставки недвижимости, то можно выделить следующие группы: 1. Подвал и цоколь; 2. Крайний и средние этажи; 3. Первый этаж. Данные группы упорядочены в соответствии с увеличением стоимости.

Таблица 47: Корректировка на этаж⁶¹

Объект оценки	Объект-аналог			
	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
подвал	1,00	0,88	0,72	0,83
цоколь	1,14	1,00	0,82	0,95
1 этаж	1,39	1,22	1,00	1,16
2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1,00

Поправка на состав арендной ставки

Корректировка не применяется, так как цена арендной ставки объектов-аналогов указана без учета коммунальных платежей.

Корректировка на НДС

В стоимость арендной ставки объектов-аналогов включен НДС. Корректировка не применяется.

Корректировка на тип объекта

Объект-аналог №2 является отдельно стоящим зданием, в связи с чем необходимо применение корректировки на тип объекта. Корректировка составляет 0,93⁶².

Объекты-аналоги №1, №3, №4 и №5 являются нежилыми помещениями, корректировка не применяется.

Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

Таблица 48: Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Площадь помещения, которое можно сдать в аренду, м ²	Средняя арендная ставка по аренде помещения (рублей/м ² *месяц)	ПВД _{аренда} (рублей в год)*
нежилое помещение, назначение: нежилое,	108,9	561	732803,86

⁶¹ Источник информации: Корректировка на этаж. Удельная арендная ставка, таб. 48, стр.163. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁶² Источник информации: Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта, таб. 40, стр.145. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

площадь: 108,9 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1			
---	--	--	--

*- $PВД_{аренда}$ = 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 12,3%⁶³ (коэффициент 0,877)

Таблица 49: ДВД от объекта недвижимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы, коэф.	ДВД_{аренда}, рублей в год ДВД_{аренда}=ПВД_{аренда} (рублей в год) - Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 108,9 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1	0,877	642668,98

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.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на

⁶³ Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов, таб. 68, стр.215. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Операционные расходы составляют 17,9%⁶⁴.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта недвижимости

Таблица 50

Объект недвижимости, права на который оцениваются	ДВД_{всего} улучшения	ОР, % от ДВД	ЧОД= ДВД_{всего} улучшения – ОР, рублей в год
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 108,9 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1	642668,98	17,9	527631,23

Определение коэффициента капитализации для чистого операционного дохода⁶⁵

В данном отчете применяется **метод прямой капитализации** (определение стоимости объекта недвижимости путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации).

Коэффициент капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта недвижимости к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер и их величина существенно не изменяется.

Для практической реализации метода прямой капитализации необходимо предварительно определить коэффициент капитализации. В данном отчете ставка капитализации определяется с помощью **метода рыночной экстракции**.

Рыночная экстракция - метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже⁶⁶.

Согласно статье Л. А. Лейфера «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)» (Регистр оценки, №1, 2010), прямой метод определения может использоваться в том случае, когда для интересующего класса объектов

⁶⁴ Источник информации: Величина операционных расходов, в % от валового дохода. Активный рынок, таб. 72, стр.229. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁶⁵ Источник информации: Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 76 с.

⁶⁶ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=514>

оценки можно подобрать достаточное количество объектов, по которым имеются одновременно данные предложений по их продаже и сдаче их же в аренду. Такие данные обычно можно найти по объектам недвижимости, относящимся к развитому сегменту рынка, например, офисные или торговые помещения в крупных городах, где рынок продаж и рынок аренды достаточно развит.

Рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле:

$$PV = D_1 / R$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта недвижимости;

D1 - чистый операционный доход;

R - общая ставка капитализации.

Приведенная выше формула показывает, что коэффициент капитализации может быть рассчитан следующим образом:

$$R = D_1 / PV$$

Определенный таким образом коэффициент капитализации характеризует **текущую отдачу** актива. Для объектов недвижимости, принадлежащих к сегменту рынка объекта оценки, факторы, влияющие на коэффициент капитализации, примерно одинаковые. На открытом рынке можно наблюдать цены предложений по продаже и аренде, которые являются случайными величинами, поэтому рассчитанные значения коэффициентов капитализации будут иметь разброс. В связи с этим, следует рассчитать усредненное значение коэффициента капитализации для различных объектов рассматриваемого сегмента рынка.

Сложность при реализации данного метода может возникнуть по причине отсутствия на открытом рынке информации о чистом доходе для каждого объекта. Поэтому Оценщик, чтобы обойти упомянутую сложность, принял решение рассчитать значения арендных ставок по каждому объекту и среднерыночные параметры различных видов затрат, связанных со сдачей объектов в аренду.

Далее следует определить чистый операционный доход, который определяется как действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов.

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

В связи с тем, что рассчитать численное значение операционных расходов не предоставляется возможным (информация на открытом рынке отсутствует), вывод о величине операционных расходов можно сделать только на основании усредненных данных о доле операционных расходов в доходе.

В случае если на открытом рынке указана величина затрат, то она, как правило, выражается в процентах от базовой арендной ставки (потенциального дохода).

Таким образом, переменные расходы можно выразить в процентах от валового годового дохода⁶⁷

$$VE = B * A$$

⁶⁷ Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

Тогда чистый операционный доход (D) от эксплуатации недвижимости с учетом недозагрузки определяется по формуле:

$$D = b * A - B * A$$

где:

A - годовая арендная ставка без НДС;

b - коэффициент загрузки;

V - рыночная стоимость актива на начало периода;

B - операционные расходы, определяемые как доля от общей суммы ПВД.

Текущая отдача актива a определяется как отношение чистого годового дохода к стоимости недвижимости на начало периода⁶⁸:

В результате мы получаем следующую формулу:

$$a = A/V * (b - B)$$

Таким образом, необходимо рассчитать

1) соотношение A/V ;

2) коэффициент загрузки;

3) величину операционных расходов.

В настоящем отчете использовался прямой метод расчета, основанный на сопоставлении средних цен и арендных ставок по выделенным локациям сети Интернет (интернет-сайт: <http://www.gipernn.ru/>).

В настоящем отчете использовался прямой метод расчета, основанный на сопоставлении средних цен и арендных ставок по выделенным локациям сети Интернет (база данных оценщика за период 2017 гг. - интернет-сайт: <http://www.gipernn.ru/>).

Данный метод предполагает формирование выборки по объектам, принадлежащим к сегменту рынка: офисно-торговая недвижимость, с указанием информации о годовой ставке арендной платы (A) и цене предложения (V). За удельную единицу принимается 1 кв.м. Далее рассчитывается соотношение A / V по каждому объекту. В итоговом результате выводится максимальное, минимальное и среднеарифметическое значение.

В таблице далее приведен расчет значения величины: A / V по офисно-торговой недвижимости, где:

A - годовая ставка арендной платы;

V - цена предложения

⁶⁸ Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

Таблица 51: Расчет мультипликатора по офисно-торговой недвижимости города Нижнего Новгорода

№	описание объекта недвижимости	местоположение	источник информации	общая площадь	Арендная ставка, руб. в год с НДС (без комм. платежей) (A) ⁶⁹	скидка на торг, коэф. ⁷⁰	A/V*торг, %
					Цена предложения, руб. с НДС (V)		
1	Продаю торговое помещение 110 м2 в Ленинском районе с арендатором Аптека, крупная федеральная сеть, пятилетний договор с 5% ежегодной индексацией, в аренде около года, очень проходное место, дополнительный приток трафика привлекает магазин пятачок и павловская курочка находившиеся в одном доме с продаваемым объектом, эксклюзивное предложение срочная продажа, чистая продажа документы готовы. Аренда в месяц 100000 руб. плюс коммунальные платежи	г.Н.Новгород, Ленинский район, ул.Кировская	http://www.gipernn.ru/p/rodazha-pomescheniy/ul-kirovskaya-id2221143	110	1200000	0,916	11,55
					10600000	0,898	
2	Продаю нежилое торговое помещение, площадью 45, 3 кв. м на ул. Чкалова, д. 7, Красная линия Одно объемное квадратное помещение, торговый зал 39 кв. м, санузел. Отдельный вход с фасада здания. Электричество: Присоединенная мощность 10 кВт Непосредственная близость ЦУМ, Канавинский рынок, ж/д вокзал. Удобная транспортная и пешая доступность. Большие людские потоки. В данное время сдано в аренду магазину колбас (100 тыс. руб./мес)	г.Н.Новгород, Канавинский район, ул.Чкалова, 7	http://www.gipernn.ru/p/rodazha-pomescheniy/ul-chkalova-id2107284	45,3	1200000	0,916	12,24
					10000000	0,898	

⁶⁹ Арендная ставка, руб. в год рассчитывалась математическим методом $A = A_p \text{ в месяц} * 12$, где 12-месяцев в году.

⁷⁰ Источник информации: Скидка на торг, т.90 стр.299 Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г. По продаже -10,2 % или коэф.0,898; по аренде -8,4% или коэф.0,916

	Цена: 10 млн. руб.						
3	Продам помещение у кремля площадью 125. 3 кв. м. Возможна продажа как отдельно помещения, так и готового бизнеса. Помещение сдано в аренду сети хостелов федерального значения Хостелы Рус. Располагается на 1 этаже. Имеет отдельный вход с красной линии. Удобный и понятный подъезд. Удобно добираться и гостям хостела на городском транспорте. Парковка перед входом. Есть дополнительное парковочное место во дворе. В помещении выполнен качественный ремонт. Планировка помещения: ресепшен, холл, кухня, 5 номеров, 2 с. у. Каждое из помещений с окном. Высокие потолки. Арендная плата 75 000 рублей в месяц. Коммунальные платежи оплачивает Арендатор. Возможна продажа как отдельно помещения, так и готового бизнеса. Стоимость 11 900 000 рублей.	г.Н.Новгород, Нижегородский район, ул.Рождественская,3	http://www.gipernn.ru/p/rodazha-pomescheniy/ul-rozhdestvenskaya-id2061837	125,3	900000	0,916	7,71
					11900000	0,898	
4	Продажа торгового помещения, расположенного по красной линии пр. Октября (пересечение с пр. Кирова). Первый этаж жилого дома, отдельный вход. Запасной выход во двор. Помещение с ремонтом. Возможность размещения рекламной вывески. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Рядом находятся остановки общественного транспорта. Помещение арендовано (аренда 50. 000 руб/мес + коммунальные услуги)	г.Н.Новгород, Автозаводский район, пр.Октября	http://www.gipernn.ru/p/rodazha-pomescheniy/prosp-oktyabrya-id2194079	46	600000	0,916	10,2
					6000000	0,898	
5	Помещение по красной линии имеет отдельный вход со двора . Состояние помещения удовлетворительное. В данный момент сдается в аренду под склад Магазина Сантехники с арендной платой 22 000 руб/мес. Коммунальные платежи оплачивает Арендатор	г.Н.Новгород, Сормовский район, ул.Коминтерна	http://www.gipernn.ru/p/rodazha-pomescheniy/ul-kominternaya-id844660	87,1	264000	0,916	11,22
					2400000	0,898	
Максимальное значение							12,24

<i>Минимальное значение</i>						7,71
<i>Среднее значение</i>						10,58

Определение коэффициентов **B** и **б**

Коэффициент **B** отражает операционные расходы, необходимые для нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства ДВД.

Операционные расходы составляют 17,9%⁷¹.

Коэффициент **б** - коэффициент загрузки, который определяется из анализа рынка аренды.

Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 12,3%⁷²

При этом процент загрузки **б** будет составлять 87,7%.

Определение процента текущей отдачи

Таблица 52: расчет текущей отдачи

сегмент		A/V (среднее значение), %	б, %	B, %	A, %
офисно-торговая	недвижимость	10,58	87,7	17,9	7,39

Определение коэффициента капитализации

Как отмечалось ранее, коэффициент капитализации в данном случае совпадает со значением текущей отдачи. В связи с этим, рассчитанное значение текущей отдачи принимается в качестве коэффициента капитализации **R** при определении рыночной стоимости объекта оценки: $R=a$

Таблица 53: расчет коэффициента капитализации

сегмент	A, %	R, %
офисно-торговая недвижимость	7,39	7,39

Также показатели ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости (офисно-торговой) на дату оценки рассматривались при анализе рынка объекта оценки. Ставка капитализации в сегменте офисно-торговой недвижимости варьируется от 10% до 11,25% для офисно-торговых объектов, средневзвешенное значение составляет 10,63 %.

Оценщик, таким образом, принимает решение для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовать средний показатель ставки капитализации.

Таблица 54: расчет коэффициента капитализации

R, %	R, %	R, %
10,63	7,39	9,01

⁷¹ Источник информации: Величина операционных расходов, в % от валового дохода. Активный рынок, таб. 72, стр.229. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁷² Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов, таб. 68, стр.215. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

Капитализация чистого операционного дохода

Таблица 55

Показатель	Значение показателя	$C_{\text{(доходный подход)}} = \text{ЧОД} / R_{\text{улучшения}}$, руб.
ЧОД	527631,23	5856661,26
R улучшения	9,01	

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

Таблица 56: 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: 108,9 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1	5856661,26

13 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 57: Результаты оценки

Подход	Результат подхода, рублей с НДС
Загратный	Отказ от применения подхода
Сравнительный	3996001,37
Доходный	5856661,26

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:

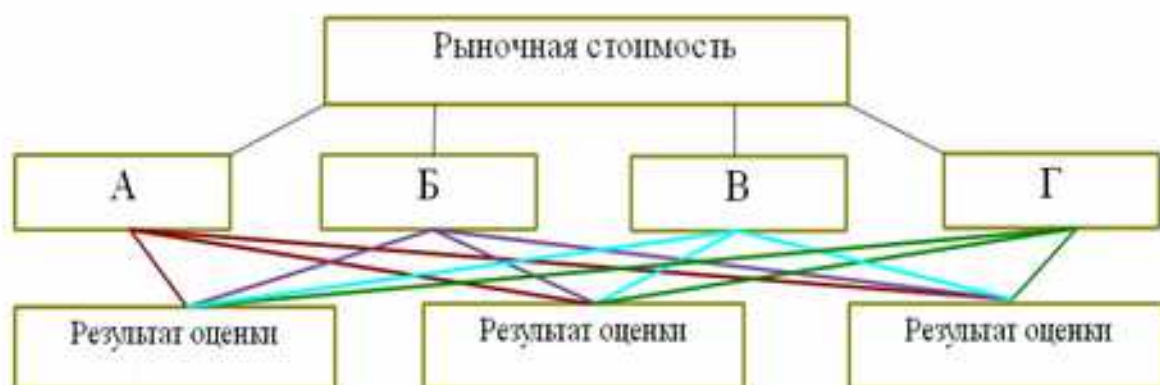


Рисунок 25

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 58: 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 59: Оценка подходов по критерию А (учет цели оценки).

Подходы оценки	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию А
Сравнительный	1	1	1	0,50
Доходный	1	1	1	0,50
Сумма			2	1

Таблица 60: 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	9	3	0,90
Доходный	0,11	1	0,33	0,10
Сумма			3,33	1

Таблица 61: 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	0,50
Доходный	1	1	1	0,50
Сумма			2	1

Таблица 62: 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	0,50
Доходный	1	1	1	0,50
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 63: 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	0,9	0,5	0,5	0,6
Доходный	0,5	0,1	0,5	0,5	0,4

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

Таблица 64

Подходы	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный	0,6
Доходный	0,4

Рыночная стоимость определяется по следующей формуле:

$$PC = PC \text{ сравн.} * 0,6 + PC \text{ дох.} * 0,4$$

Таблица 65: Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

Подход	Вес подхода	Результат подхода руб.	Итоговая стоимость, руб. с НДС
Сравнительный	0,6	3996001,37	2397600,82
Доходный	0,4	5856661,26	2342664,5
Итоговая стоимость, руб.			4740265,33
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (округленно, шаг на сегменте 1000 рублей)			4740000

14 Вывод о итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 108,9 кв.м., этаж: №1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1, по состоянию на 17 мая 2017 г. составляет:

Таблица 66: 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>
4740000,00	4016949,15

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.
- Справочник Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г.
- Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года. Приложение к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога.

Приложения

Таблица 67: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа⁷³

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 68: Шкала оценки физического состояния помещения⁷⁴

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

⁷³ Источник информации: www.proocenka.ru/documents (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

⁷⁴ 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 заполнения 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

*Фото объекта недвижимости, права на который оцениваются
Внешний вид здания, в котором расположен объект недвижимости, права на который
оцениваются, вход в оцениваемое помещение*

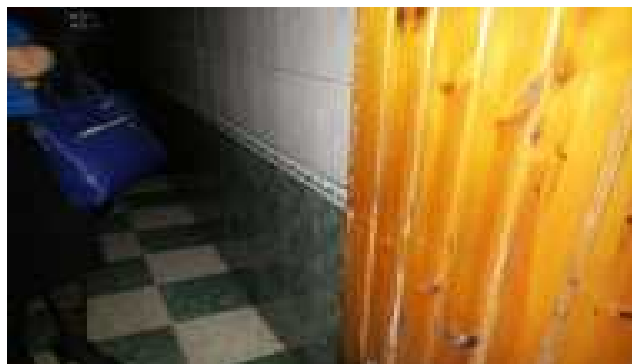


Фото объекта оценки













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

U



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 №311-05-17-20679/15, 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 №311-05-19-1187/15

Субъект (субъекты) права: Нижегородская область

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 52:18:0040245:773

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое; площадь 108,9 кв.м., этаж: №1, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, р-н Автозаводский, ул. Красных Партизан, д. 8А, пом. 1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 52-52/124-52/012/2015-5362/1

Государственный регистратор

[Signature]
(подпись, м.п.)



Воронова Е. А.

52-52/124-52/012/2015-5362/1

Федеральное государственное бюджетное учреждение «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
№15 августа 2015 г. № К-НиГКУ/15-642753			
Кадастровый номер:	52:18:0040245:773		
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:	108,9	
4	Адрес (топикание местоположения):	Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Автозаводский, ул Красных Партизан, д 8А, пом 1	
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)	
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)	
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1145964,60	
9	Сведения о правах:	—	
10	Особые отметки: Согласно заключению кадастрового инженера Помещению присвоен номер 1. 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.	10-2397242	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Шершова Анастасия Олеговна, 52-11-119, 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 в помещении). Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные		

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

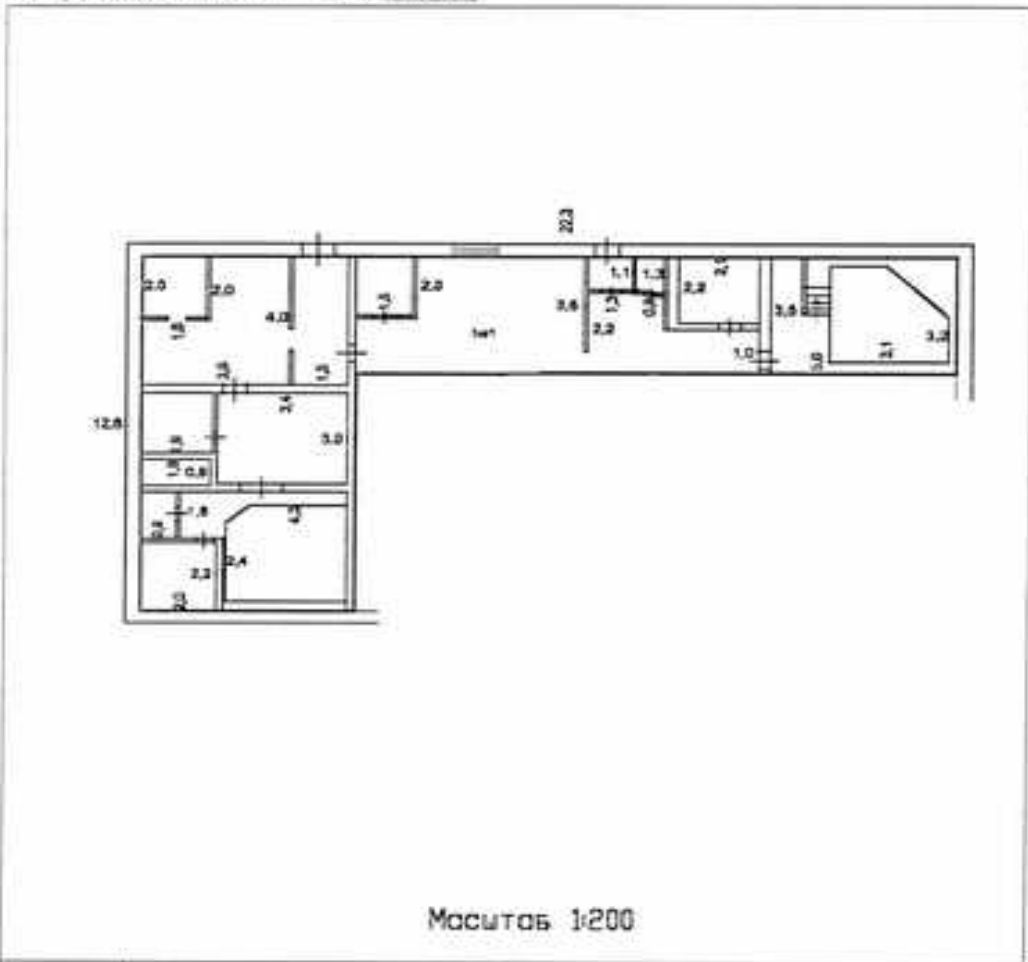


кп.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"25" августа 2015 г. № К-В/ГКУ/15-642753			
Кадастровый номер:		52:18:0040245:771	

План расположения помещения на этаже (этаж, № 1):



Масштаб 1:200

Масштаб 1:	
Начальник отдела (подпись и наименование должности)	О. В. Фроленкова (подпись, фамилия)




Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов
Аналоги, подобранные в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-burdenko-id2147699>

www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-burdenko-id2147699



(831) 220-14-07

Продажа помещения на ул. Бурденко, 42

Автозаводский район, Нижний Новгород

3 200 000 руб.

50 794 руб./кв.м

№ объявления: 21-47699

Район: Автозаводский

Адрес: ул. Бурденко, д. 42

Площадь: 63 кв.м


Этаж / этажности: 1/5

Высота помещения: 2,5 м

Отдельный вход: есть

Назначение: офисное, торговое, общепит

Фото Карта



Роман Владимирович
 Владелец

8-950-604-34-17

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересуют помещения по адресу ул. Бурденко

Отправить сообщение

В избранное
Распечатать
Подписаться на ленте
Популярно:
Сообщить о нарушении

Подробное описание:

Здравствуйте, продам коммерческое помещение на 1 этаже, 63 м. кв. с отдельным входом, по ул. Бурденко д. 42, (жилой сектор). Помещение можно использовать как под магазин, так и под офис. При покупке остаются холодильники и витрины, для магазина продукты. Рядом транспортная развязка, удобное место подъезда. Все документы готовы, под любой вид расчета.

Ремонт
есть

Телефон
есть

Интернет
есть

Дата размещения: 24.03.2017

Дата обновления: 09.05.2017

Просмотров за последние 7 дн.: 418

ГАЗ

ГРУППА

АСТКИ

295-68-68

295-87-88

ГАЗ

ГРУППА

Объект-аналог №2

http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-chelyuskincev-id2238533

www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-chelyuskincev-id2238533

Доступные
ОФИСЫ
в Н. Новгороде

в Центре города
от собственника
500 руб./м²
8-920-001-15-28

Продажа помещения на ул. Челюскинцев, 2

Автозаводский район, Нижний Новгород

9 000 000 руб.
51 136 руб./кв.м

№ объявления: 2238533

Район: Автозаводский

Адрес: ул. Челюскинцев, д. 2

Площадь: 176 кв.м

Этаж / этажность: 1/4

Высота помещения: 3 м

Отдельный вход: есть

Назначение: офисное, торговое, общепит, услуги, учебный центр

Фото Планерка Карта

Михаил
500 недвижимости
8-953-415-47-60

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует помещение по адресу ул. Челюскинцев

Отправить сообщение

GAZ группа

GAZ группа

Производственно-складские помещения

Выбранное Распечатать Подписаться на посылки

Платежи: Д F E B E Сообщить о нарушении

Подробное описание:
Продается торговое помещение в центре Автозавода возле метро Парк культуры. 176 м2, 1 этаж, 2 отдельных входа, высокие потолки, санузел, электричество 30 кВт.

Ремонт есть

Мобель нет

Телефон есть

Интернет есть

Дата размещения: 20.04.2017

Дата обновления: 05.08.2017

Просмотров за последние 7 дн.: 136

Объект-аналог №3

http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-bazhenova-id1329071

The screenshot shows a real estate listing on the website www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-bazhenova-id1329071. The listing is for a commercial property located in the Avtozavodskiy district of Nizhny Novgorod. The price is 3,500,000 rubles, with a unit price of 41,632 rubles per square meter. The property has an area of 85.3 square meters and is located on the 1st floor of a 2-story building. The height of the room is 3.00 meters. There is a separate entrance and the property is intended for commercial use. The listing includes a photo gallery (currently empty, showing 'Нет фото') and a map. The contact information for Marina Dmitriyevna is provided, including two phone numbers: 8-910-790-43-52 and 8-831-259-25-50. There are also input fields for the user's name, phone number, and email, along with a button to send a message. The listing is categorized as 'Продать' (For Sale) and includes icons for favorite, print, and subscribe. The detailed description states: 'Два входа, состояние среднее, бывший продовольственный магазин.' (Two entrances, average condition, former food store). The listing was created on 11.11.2014 and last updated on 05.05.2017. The page number is 11.

Доступные офисы в Н. Новгороде

Продажа помещения на ул. Баженова

Автозаводский район, Нижний Новгород

3 500 000 руб.
41 632 руб./кв.м

№ объявления: 1329071

Район: Автозаводский

Адрес: ул. Баженова

Площадь: 85,3 кв.м

Этаж / этажность: 1/2

Высота помещения: 3,00 м

Отдельный вход: есть

Назначение: торговое

Фото

Карта

Нет фото

Марина Дмитриевна

8-910-790-43-52
8-831-259-25-50

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует помещение по адресу ул. Баженова

Отправить сообщение

ГАЗ

ГАЗ

Избранное · Распечатать · Подписаться на посылки

Поделись: [Иконки социальных сетей]

Сообщить о нарушении

Подробное описание:

Два входа, состояние среднее, бывший продовольственный магазин.

Дата размещения: 11.11.2014 Дата обновления: 05.05.2017 Просмотр за последние 7 дней: 11

Объект-аналог №4

http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-geroya-plotnikova-id2208950

www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-geroya-plotnikova-id2208950

Доступны офисы в Н. Новгороде

Продажа помещения на ул. Героя Плотникова

Автозаводский район, Нижний Новгород

8 900 000 руб.
44 500 руб./кв.м

№ объявления: 2208950

Район: Автозаводский

Адрес: ул. Плотникова

Площадь: 200 кв.м


Этаж: Угловой

Высота помещений: Понизь

Отдельный вход: Угловой

Назначение: другое

Фото Карта



Ольга Валерьевна Балакина
Новгородский

8-920-253-72-08

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует помещение по адресу ул. Плотникова

Отправить сообщение

GAZ группа

GAZ группа

Выборки Распечатать Подписать на посылки

Поделиться: [Иконки соцсетей]

Сообщить о нарушении

Подробное описание:

Торговое помещение, свободная планировка, отдельный вход, рекламное место, первая линия домов, большой пешеходный и автомобильный трафик, под любой вид деятельности.
Номер объекта: #41/554390/1813

Дата размещения: 29.05.2017 Дата обновления: 08.08.2017 Просмотр за последние 7 дней: 8

Объект-аналог №5

http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-meliorativnaya-id2189534

www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-meliorativnaya-id2189534

Аренда от 300 Р за 1 м²
уровень парковки и все коммуникации

Продажа помещения на ул. Мелиоративная, 10

Автозаводский район, Нижний Новгород

28 000 000 руб.
41.791 руб./кв.м

№ объявления: 2189534

Район: Автозаводский
Адрес: ул. Мелиоративная, д. 10
Площадь: 670 кв.м
Этаж / этажности: 1/1
Высота помещений: 5 м
Отдельный вход: есть
Назначение: производственное складское, автобизнес, баня, сауна, развлечения

Фото | Карта

Оксана Романовна
Автор объявления
8-930-805-20-46

Ваше имя
Номер телефона
E-mail

Меня интересует помещение по адресу ул. Мелиоративная

Отправить сообщение

ГАЗ
группа

Лучшие предложения от собственника
295-87-28

ГАЗ
группа

295-68-68
295-87-88

Выборное | Распечатать | Подписаться на новости | Поделиться | Сообщить о нарушении

Подробное описание:
Предлагаем к продаже отдельно стоящее здание в Автозаводском районе. 670 кв. м. Очень удачное месторасположение - в 100 м от дороги, на красной линии. Можно использовать как офис+склад, можно оборудовать бильярд, боулинг, сауну, автомойку, автосервис или использовать под производственное помещение (офисная часть расположена в отдельном крыле). В здании проведен газ, канализация, центральное водоснабжение. Выгодное вложение с быстрой окупаемостью обеспечено. Общественный транспорт в шаговой доступности. Рядом поселок Стригино. Земля в долгосрочной аренде. Участок обнесен забором. Все документы зарегистрированы. Один собственник. Торг. Рассматриваем Ваши предложения по цене.

Торг уместен
да

Дата размещения: 07.03.2017 | Дата обновления: 08.05.2017 | Просмотров за последние 7 дн.: 365

Объекты-аналоги подобранные в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-leskova-id2150051>

The screenshot shows a real estate listing on the website www.gipernn.ru. The listing is for a commercial space for rent at 54 Leskova Street, Autovodskiy district, Nizhny Novgorod. The price is 171,500 rubles per month (700 rubles per sq.m). The space is 245 sq.m, has a height of 2.5 m, and includes a separate entrance. The listing is categorized as 'торговое обслуживание услуги' (retail services). The listing is by Nikita Vasilyevich, with a phone number 8-908-153-03-08. The listing was published on 07.05.2017. The website also features a 'ГАЗ' (Gazprom) advertisement with the text 'Лучшие предложения от собственника 295-87-28'.

Аренда помещения на ул. Лескова, 54
Автоводский район, Нижний Новгород

171 500 руб./мес.
700 руб./кв.м

№ объявления: 2150051
Район: Автоводский
Адрес: ул. Лескова, д. 54
Площадь: 245 кв.м
Этаж: 1 этаж
Высота помещения: 2,5 м
Отдельный вход: есть
Назначение: торговое обслуживание услуги

Никита Васильевич
узнал
8-908-153-03-08

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

Отправить сообщение

ГАЗ
ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ СОБСТВЕННИКА
295-87-28

ГАЗ

Объект-аналог №2

<http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/monchagorskaya-ulica-id2188863>

Аренда здания (Мончагорская улица, 156)
Алтайский район, Нижний Новгород

258 500 руб./мес.
550 руб./кв.м

№ объявления: 2188863

Район: Алтайский

Адрес: Мончагорская улица, д. 156

Площадь: 470 кв.м

Этажность: 1 этаж

Материал стен: кирпич

Назначение: офисное, общепит, услуги спорт, другое

Никита Вячеславович
ИП
8-908-153-03-08

Ваше имя:

Номер телефона:

E-mail:

Мне интересно здание по адресу Нижний Новгород, Алтайский район

Отправить сообщение

ГАЗ
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ

ГАЗ

Детальное описание:
Сдается помещение свободного назначения на Мончагорской, предоставлено канюкл под ремонт, сан узлы, отдельный вход, хорошо подойдет по кафе. Можно снять часть помещения. Общая площадь 470 кв. м., стоимость 258500 + коммунальные услуги

Дата размещения: 01.02.2017 Дата обновления: 01.02.2017 Просмотр и сохранение: 100 / 11

Объект-аналог №4

http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-dvorovaya-id2241509

The screenshot shows a real estate listing on the website www.gipernn.ru. The listing is for a rental property located at **ул. Дворовая** in the **Автозаводский район, Нижний Новгород**. The price is listed as **69 500 руб./мес.** (568 руб./кв.м). The property details include: ID: 2241509, Area: 104 кв.м, Floor: 1/10, Height: 3 m, and separate entrance. The intended use is listed as office, trade, service, or educational center. A large photo shows an empty room with a window and a door. To the right, there is a contact card for **Игорь** (Group Commercial Real Estate) with phone number 8-910-140-44-84. Below the photo are social media sharing icons and a 'Save' button. A detailed description follows, stating the property is in a new building with administrative offices, needs renovation, and is suitable for various activities. At the bottom, it indicates 'Ремонт: нет' and provides dates: 'Дата размещения: 06.05.2017' and 'Дата обновления: 09.05.2017'. The page number 'Страница 1 из 10' is visible at the bottom right.

Объект-аналог №5

http://www.gipernn.ru/arenda-zdaniy/prosp-molodezhnyy-id2188856

The screenshot shows a real estate listing for office space rental. The main title is "Аренда здания на просп. Молодежный, 80" (Office building rental on Prospekt Molodezhnyy, 80). The price is listed as "41 500 руб./мес." (41,500 rub./month) plus "500 руб./кв.м." (500 rub./sq.m). The location is "Автозаводский район, Нижний Новгород" (Autovozovskiy district, Nizhny Novgorod). The address is "просп. Молодежный, д. 80". The area is "83 кв.м." (83 sq.m). The listing includes a photo of the building and a contact person, Nikita Vecheslavovich, with a phone number 8-908-153-03-08. There are also social media sharing options and a "GAZ" logo.

Аренда здания на просп. Молодежный, 80
Автозаводский район, Нижний Новгород

41 500 руб./мес.
500 руб./кв.м.

ИД объявления: 2188856

Район: Автозаводский

Адрес: просп. Молодежный, д. 80

Площадь: 83 кв.м.

Этаж/этажи: 1/общий

Назначение: офисное, другое

Никита Вячеславович
ИД объекта: 8-908-153-03-08

Отправить сообщение

GAZ

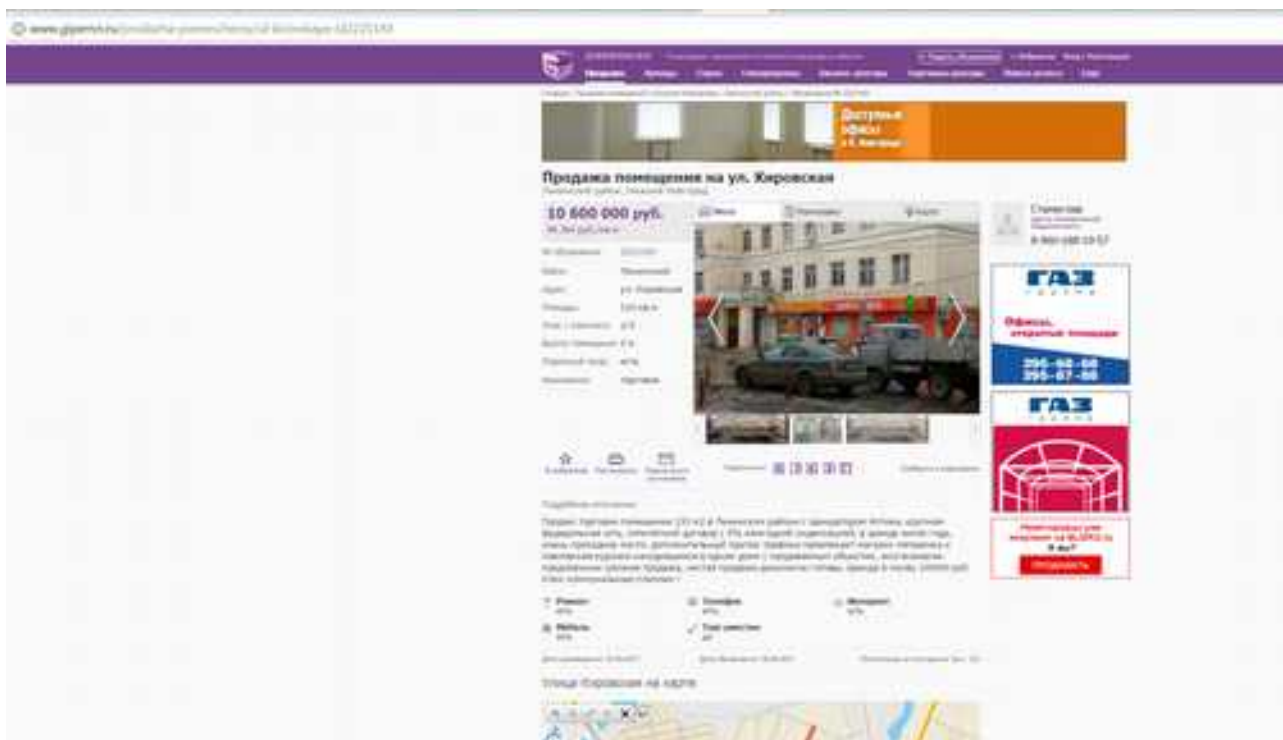
68
88

GAZ

Подобное описание:
Сдается офисное помещение на пр. Молодежном. Отдельный вход, парковочное место, охраняемая территория, неплохой офисный ремонт, сан узел, душ/ванн, свое отопление. общая площадь 83 кв. м., стоимость 41500 + коммунальные услуги

Дата размещения: 01.03.2017 Дата обновления: 01.03.2017 Прогноз по количеству просмотров: 0

Аналоги для расчета коэффициента капитализации
<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-kirovskaya-id2221143>



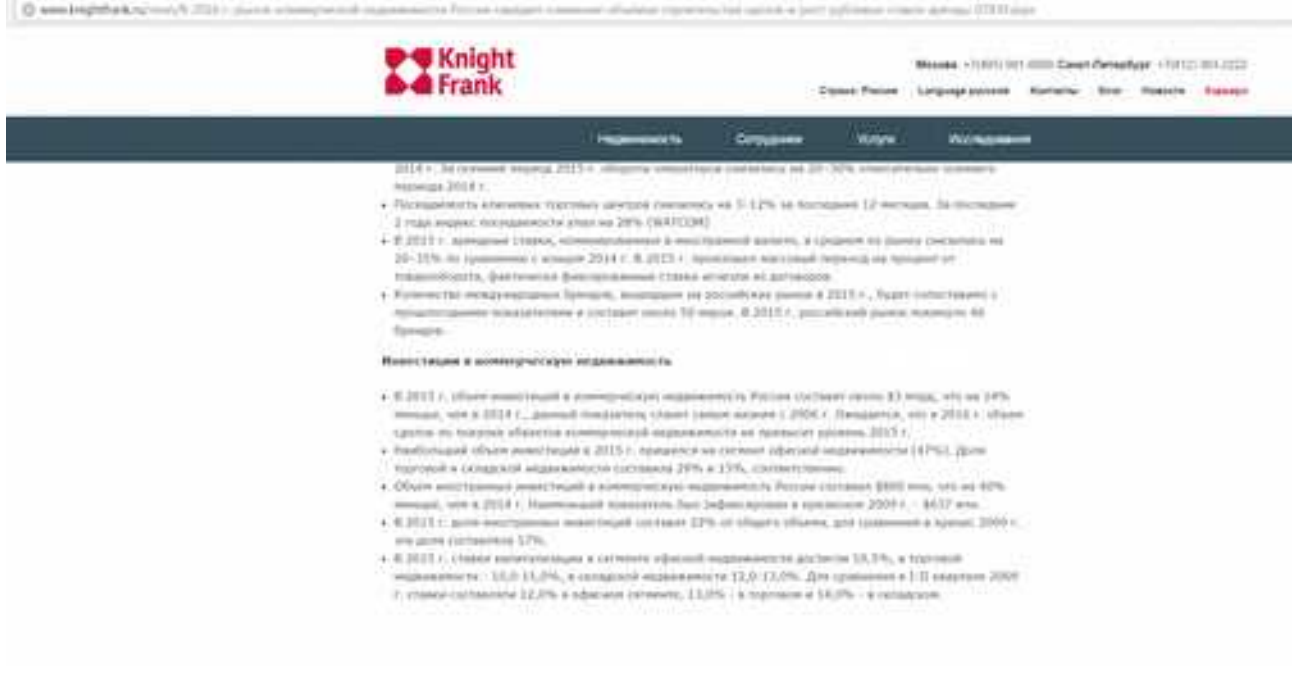
<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-chkalova-id2107284>



<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-kominterny-id844660>

The screenshot shows a real estate listing on the website www.gipernn.ru. The listing is for a property located on Kominterny Street (ул. Коминтерна). The price is listed as 2,400,000 rubles. The property is a building with a modern facade, shown in a photograph. The listing includes a contact number (812) 220-14-07 and a phone number 8 821 430 00 00. There are also several advertisements for real estate agencies like FAS and National Business. A map of the location is visible at the bottom of the listing.

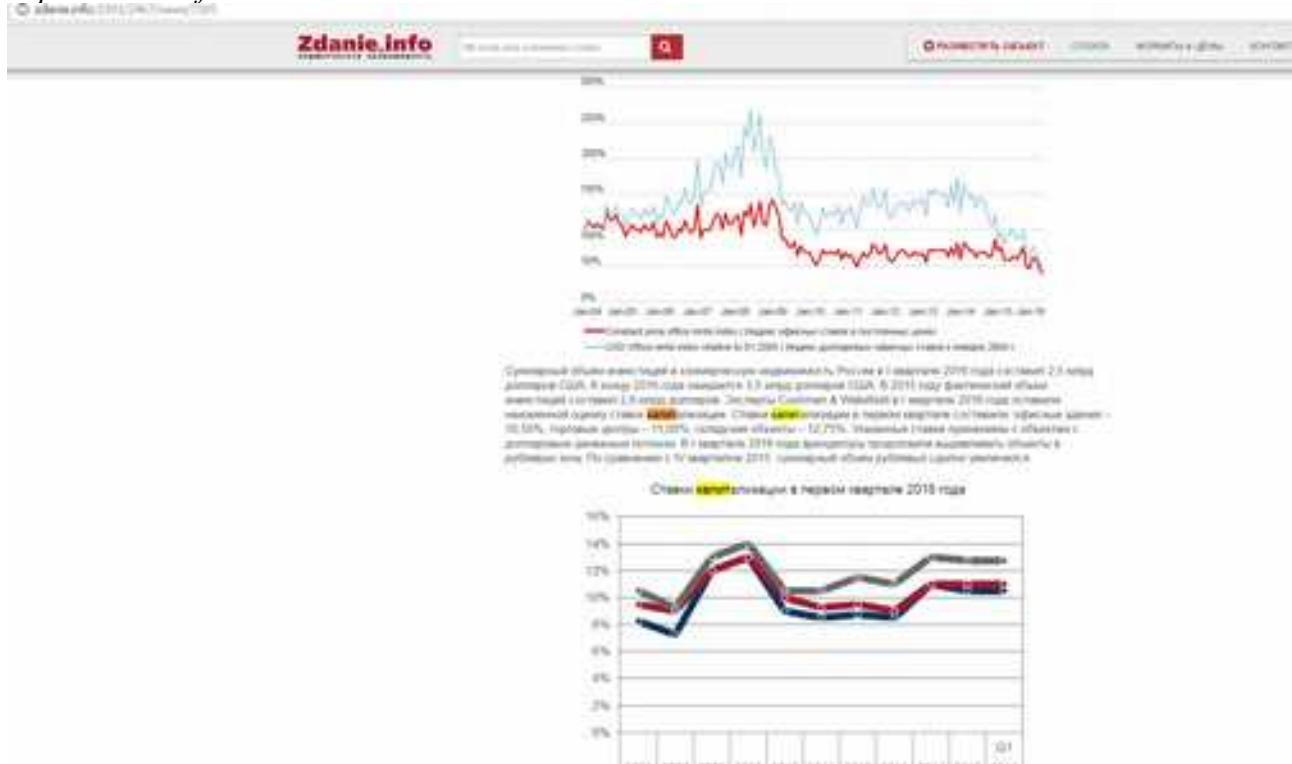
<http://www.knightfrank.ru/news/%D0%92-2016-%D0%B3.-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8-%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D0%B5%D1%82-%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D0%B2-%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0-%D1%81%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%BA-%D0%B8-%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%82-%D1%80%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D1%8B%D1%85-%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%BA-%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B-07839.aspx>



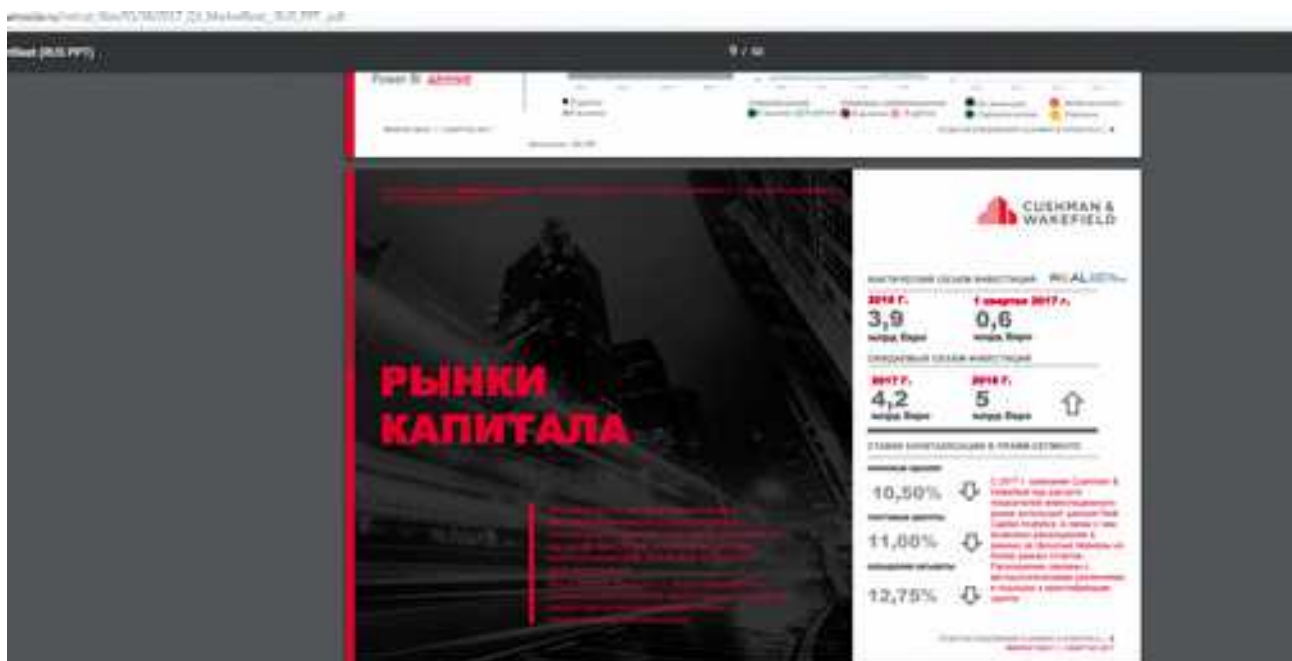
<http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/09/19/657574-kakuyu-vedvizhimot-vibirayut-investorikrizis>



<http://zдание.info/2393/2467/news/7305>



http://cwrussia.ru/netcat_files/93/38/2017_Q1_MarketBeat_RUS_PPT_.pdf



Материалы справочной литературы

Выборка из справочника Оценщика недвижимости: Материалы справочной литературы
Выборка из справочника

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

9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
 Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,6% - 10,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2% - 10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8% - 9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения распределенного вида бизнеса	12,7%	12,0% - 13,3%
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9% - 8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	6,2%	7,6% - 8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,6%	7,3% - 8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения распределенного вида бизнеса	10,7%	10,1% - 11,3%

учесть специфику рынков продаж и аренды скидки на торг, торговых объектов недвижимости принципиально различного функционального назначения.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработок мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение оценщиков. В среднем значения этих скидок существенно больше. Следуя общей направленности ФСО №9 о недостоверности использования исходных данных, приводящих к максимизации расчетной величины стоимости, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

7.3.1. Активный рынок

Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода

К операционным расходам относятся: ежегодные затраты на текущий ремонт, затраты на су, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, а мусора, на содержание территории и автостоянок, г на имущество, плата за землю, страхование, расходы на коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее упрощенный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов к рыночной стоимости, характеризующий долю рыночных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Усредненные данные по результатам исследования составили, представленные в доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости. Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от общего дохода.

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Свободно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% - 18,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,6%	17,0% - 18,6%
3. Высококласовая торговля недвижимости	18,4%	17,5% - 19,2%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Свободно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% - 23,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,6%	12,4% - 23,3%
3. Высококласовая торговля недвижимости	18,4%	12,6% - 24,1%

Дополнительные факторы
 влияющие на выбор конкретного значения
 корректировки внутри расширенного интервала

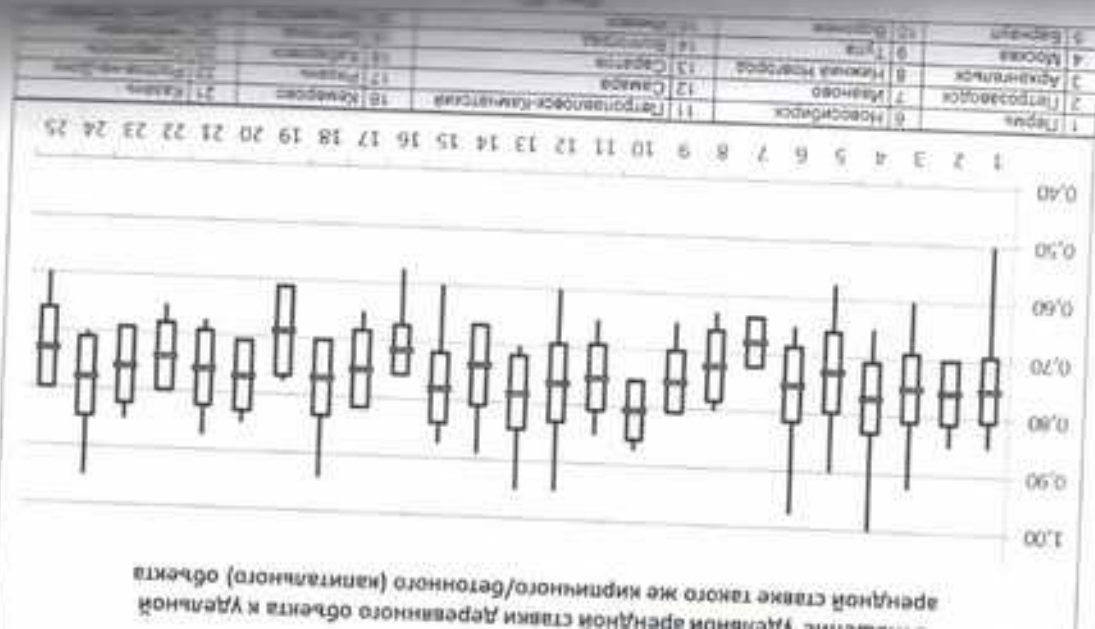
- качественные характеристики объекта,
- возраст при его эффективном использовании,
- характеристики материала стен
- (акустическая проницаемость, энергетические параметры и пр.)
- тип соединительных элементов;
- формальная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

Элемент сравнения – наличие отдельного входа

значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Усредненные значения удельной цены объекта из отдельного входа в удаленной зоне такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,23 1,26
Усредненные значения арендной ставки по отношению к удельной арендной ставке объекта без отдельного входа в удаленной зоне такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,21 1,25



Матрица коэффициентов

цены офисно-торговых объектов	аналог		
	подвал	цоколь	1 этаж
объект оценки	1	0,87	0,71
1 этаж	1,15	1	0,82
2 этаж и выше	1,40	1,22	1

вредные статьи офисно-торговых объектов	аналог		
	подвал	цоколь	1 этаж
объект оценки	1	0,88	0,72
1 этаж	1,14	1	0,82
2 этаж и выше	1,40	1,22	1

Гистограмма

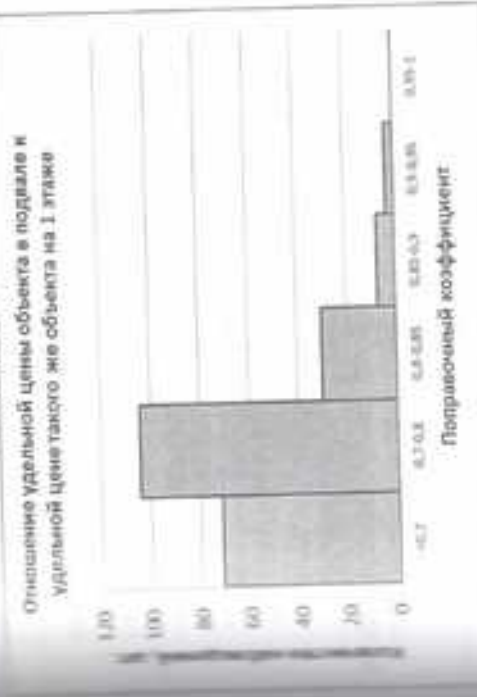


Рис. 88.

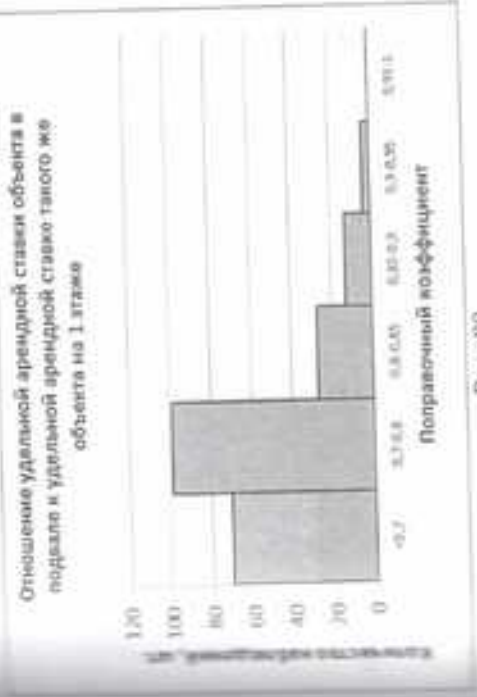


Рис. 89.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 37.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
		нижний	верхний
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м.	0,85	0,79	0,92
Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м.	0,61	0,75	0,68
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 500 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м.	0,86	0,80	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв. м.	0,82	0,75	0,88

132

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

133

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- масштаб объекта;
- конфигурация помещений (размер входной группы, ширина лестниц, коридоров).

7.2. Процент недозагрузки при сдаче в аренду

Степень загрузки объектов офисно-торгового коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду - один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Опрос экспертов показал, что мнения различных оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки процента недозагрузки существенно о существующем но сравнительно с предыдущими годами снижены в зависимости от офисно-торговой недвижимости. Это связано с тем, что в связи с общим падением офисной и торговой недвижимости и снижением деловой активности многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают. Ниже приведены результаты обработки мнений оценщиков относительно уровня недозагрузки объектов офисно-торгового назначения, характерного для конца 2015 года.

7.2.1. Активный рынок
 Изучены процент недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складские типы объектов недвижимости	12,5%	11,7%	13,0%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	11,8%	13,3%
3. Высокотехнологичная торговля	11,7%	10,9%	12,4%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты складского назначения и складские типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высоко технологичные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0%	18,1%
3. Высокотехнологичная торговля	11,7%	6,3%	17,0%

7.3. Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и содержание договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры: например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующий долю на рынке недвижимости, характерную для объектов операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для специализации объектов недвижимости. Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от общего дохода.

7.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и свободные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высокотарифные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,5%
3. Высокотарифная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и свободные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%
2. Высокотарифные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высокотарифная торговая недвижимость	18,4%	12,5%	24,1%

Копии документов Оценщика



РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР (ПОЛИС) № Д-45287560-5.0-2-00021-16
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Ижевск

«09» ноября 2016 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Автотехосские» Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности №7, от «25» декабря 2016г. с одной стороны, и Шибанов Александр Николаевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 09.11.2016г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридическим лицам, заключающих договоры на проведение оценки (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, противостоят условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют приоритетную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:
Предметом Договора страхования является обязательство Страхователя за обусловленную вышестоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренных в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба третьему, 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:
Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба;
- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществом третьим лицам действиями (бездействиями) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований и возмещением ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком;
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет;
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА	
4.1. Для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям;	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время	200 000,00 руб.

выполнения работ по оценке объекта оценки	
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования	300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом	20 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для компенсации ущерба, причиненного действительным (бездействием) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных конкурентной организацией оценщиков – по одному страховому случаю	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

12 672 (Двадцать тысяч шестьсот семьдесят два) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ, ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «01» января 2017 г. по 24.00 часа «31» декабря 2017 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1, настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1, настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочной прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае уплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхованию по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полная), подлежит уплате единовременным платежом не позднее **30.12.2016г.**

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «...» 201 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки стоимости (словами) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

«...» Двухсторонний договор № Д-45207560-5 0-2-000028-15 от 16.12.2015г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получены. Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страхователем в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленного в настоящем Договоре и в п.8.7. Правила страхования персональные данные Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, и при этом в целях проверки достоверности указанных сведений, услуг и услугирования убытков по Договору, односторонними Договором, а также в целях информирования Страхователя и других потребителей услуг Страхователя.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес: 140002, Московская область, г. Люберцы,
ул. Парковая, д.3
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области
603000, г.Н.Новгород, ул. Звездная, д.28/13
Агентство «Автоинваско» в г.Н.Новгород
603004, г.Н.Новгород, пр. Кирова, д.21
ИНН 770706781 КПП1907950001
р/с 40701810900000000187
в ПАО «РГС Банк» г. Москва
ИНН 044325174
о/с 30101810945250000174

Руководитель Агентства «Автоинваско» филиала
ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области



«Корженев А.Г.»
М.П. договорности №7 от 25.12.2019г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Шибанов Александр Иванович

603018, г.Н.Новгород, ул.Косметическая, д.60, кв.191
ИНН 525628512133
Паспортные данные: серия 22 02 № 901478
выдан «06» ноября 2002г. РУВД Автоинваско района
г.Н.Новгород

Шибанов А.И.

Узнавливает (претензии) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр
Росгосстраха;

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР № Д-45207560-5.0-2-000020-16
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Н. Новгород

«09» ноября 2016г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Автотранспортное» Физлица ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности № 7 от «23» декабря 2015г., с одной стороны, и ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от «09» ноября 2016г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, типовых (стандартных) №174 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;

б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или орешанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действительными (бездействием) оценщиком, заключившего со Страхователем трудовой договор, в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке, в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договора страхования лимита возмещения суммы судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. Для ущерба в результате нарушения договора по проведению оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. Вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
Итого в виде по одному страховому случаю:	35 000 000,00 руб.
4.1. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком, заключившего со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	300 000,00 руб.
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	300 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

26 500 (Двадцать шесть тысяч пятьсот) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в размере по договору):

не устанавливается

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» января 2017г. по 24.00 часов «31» декабря 2017г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (порочно ее вклада), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончания срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае наступления страховой (премии (ее первого взноса) и предусмотренные настоящим Договором страхования сроки и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 3 настоящего Договора (Платеж), подлежит уплате: *заплатить платежом по почте «30» декабря 2016г.*

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.

9.3. Если убытки или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности водителя, то выплаты страхового возмещения по настоящему договору страхования производятся после того, как будет измерена страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам водитель.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Правила страхования ответственности водителя и водителями, это, заключающих договоры на проведение оценки, (информация содержится) №134 в редакции, действующий на дату заключения договора.

10.2. Законные Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора №Д-45207560-5.0-2-00027-15 от 16.12.2015г.

С условиями страхования ознакомиться и заказать Выпускные Правила можно:

Наименование Страхователя: *заполнить*, или на сайте *заполнить* Федеральной службы «Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека» (далее – «Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека») на официальном сайте Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.



Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
ПАО СК «Росгосстрах»
Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
Подразделение Страховщика:
Банковские реквизиты:
р/с 504070181090000000187
в ПАО «РГС Банк» г. Москва,
БИК 044525171
к/с 30101810900000000174

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
Адрес местонахождения: 403041, г.Н.Новгород, ул.Стефанова, д.13, кв.33
Банковские реквизиты:
р/с №40702810442040901682 в Волго-Вятском банке Сбербанка России г.Н.Новгород
БИК 042202603
к/с 30101810900000000603

Руководитель подразделения «Информационно-финансы» филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области
Адресован М.П.
М.П. договор №7 от 25.12.2015г.



Шабалин А.И.

Уведомление (известие) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
8 (800) 200 99 77
Телефонный на территории всей Российской Федерации (бесплатный)