

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 №2(5/17-П)ГК№3

*об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: встроенное
помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м.,
этаж: 1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости:
Нижегородская область,
г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1*

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

*Министерство
земельных и
отношений
области*

*инвестиций,
и
имущественных
Нижегородской*

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Дата составления отчета: 25 апреля 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: встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1.

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: встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1, по состоянию на 24 апреля 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>
<i>встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: 1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1</i>	9471000,00	8026271,19

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.....	5
2.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	6
2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав.....	6
2.5 Цель оценки.....	7
2.6 Предполагаемое использование результатов оценки.....	7
2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки).....	7
2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки).....	7
2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка.....	8
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	8
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.....	31
9.4 Анализ наиболее эффективного использования.....	31
10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	33
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.....	33
10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	37
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.....	42
10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	48
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.....	77
13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости.....	99
14 Вывод о итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки.....	103
Список использованной литературы.....	104
Приложения.....	105

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	встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1. Более полная информация об объекте оценке представлена в п.9 настоящего отчета
Собственник объекта	Субъект права: Нижегородская область Вид права: собственность
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предоставить Заказчику сведения о рыночной стоимости объекта оценки с целью совершения сделки гражданско-правового характера (приватизация).
Балансовая стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Дата обследования (дата осмотра)	24 апреля 2017 год
Место осмотра	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	24 апреля 2017 год
Дата составления отчета	25 апреля 2017 год
Порядковый номер отчета ³	№2(5/17-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	12086667,55
Удельный вес доходного подхода, %	10
Результат, полученный сравнительным подходом, руб. с НДС	9180450,02
Удельный вес сравнительного подхода, %	90
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС	9471072
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС (округленно, шаг на сегменте 1000 рублей)	9471000

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)

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1, по состоянию на 24 апреля 2017г. составляет, округленно:

Таблица 3: Итоговая величина стоимости объекта недвижимости

<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (с НДС), округленно</i>	<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС)</i>
9471000,00	8026271,19

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: встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: 1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1.

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 9 настоящего отчета.

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)

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)

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

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

Таблица 4

Параметр	Описание
Наименование первичного объекта недвижимости	Жилое здание. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а
Текущее использование	По назначению
Памятник архитектуры и культуры	Данные не предоставлены
Год постройки здания	1964
Общая площадь объекта (первичного объекта), кв.м.	Данные Заказчиком не предоставлены
Этажность (наземная/подземная)	5
Объект недвижимости, права на который оцениваются	встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: 1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1.
Общая площадь, кв.м.	650,86
Ссылки на доступные Оценщику документы, содержащие данные характеристики	1) Копия: Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №90-3922072 от 06.11.2014г.; 2) Копия: Справка №1291 о техническом состоянии нежилого помещения №П1 от 28.08.2001г.; 3) Копия: Инвентаризационный план домовладения по состоянию на 28.08.2001г.; 4) Копия: Экспликация к поэтажному плану строения от 28.08.2001г.

2.4 ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ⁸

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

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

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

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 ОЦЕНКИ⁹

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки.

2.6 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ¹⁰

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

2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки)¹¹

Вид определяемой стоимости

Оценке подлежит **рыночная стоимость**.

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

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

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

2.8 ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ)¹²

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки) является 24 апреля 2017 г.

⁹ 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)

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

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.21д)

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

2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка¹³

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 оценщике¹⁴

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 нахождение)заказчика	603082, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Кремль, корп. 2
основной государственный регистрационный номер (ОГРН) ¹⁵	1155260014623 от 09.11.2015г.
Сведения об оценщике (об оценщике, работающем на основании трудового договора)	
Фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Шибанов Александр Николаевич, именуемый далее ОЦЕНЩИК, являющийся членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «СИБИРЬ», свидетельство №507 от 08.10.2009 г., включен 09.11.2007г. за регистрационным № 337 в реестр оценщиков НП СОО «СИБИРЬ» (место нахождение: 105062, РОССИЯ, г.Москва, Фурманский переулок, 9), и застраховавший гражданскую ответственность оценщика: Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № Д-45207560-5.0-2-000021-16 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
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

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.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)

¹⁴ 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.

¹⁵ Источник информации: <https://egrul.nalog.ru/>

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 допущения¹⁶

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

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.

¹⁶ 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 получения¹⁷

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)¹⁸

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

¹⁷ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

¹⁸ 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 Некоммерческим партнерством СОО «СИБИРЬ».

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

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

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

7 Последовательность определения стоимости объекта оценки¹⁹

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.

¹⁹ 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 оценки²⁰

8.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

²⁰ 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)²¹

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

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

Основными источниками информации являлись копии следующих документов:

- 1) Копия: Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №90-3922072 от 06.11.2014г.;
- 2) Копия: Справка №1291 о техническом состоянии нежилого помещения №П1 от 28.08.2001г.;
- 3) Копия: Инвентаризационный план домовладения по состоянию на 28.08.2001г.;
- 4) Копия: Экспликация к поэтажному плану строения от 28.08.2001г.

9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Краткое описание Нижегородской области²²

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

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

Уникальный научно-технический потенциал оборонно-промышленного комплекса в сочетании с мощной образовательной базой позволяют области занимать 4 место в России по инновационному потенциалу. Многие достижения нижегородцев имеют мировую известность: первый в мире промышленный реактор на «быстрых нейтронах», радиолокационные станции пятого поколения, мировое лидерство в проектировании судов на подводных крыльях и экранопланов и т.д.

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

Значительный вклад в экономику области вносит и малый бизнес. Сегодня область входит в

²¹ 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).

²² <http://www.government-nnov.ru/>; https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

десятку лучших регионов России по развитию малого предпринимательства, в котором работает свыше четверти экономически активного населения области.



Рисунок 1

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

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

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

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

Специализация. Нижегородская область специализируется на производстве продукции машиностроения и химической промышленности.

Основные отрасли промышленности: машиностроение, химическая, передельная черная металлургия, лесная, целлюлозно-бумажная, легкая, пищевая промышленность. Предприятия машиностроения и металлообработки производят грузовые и легковые автомобили, автобусы, гусеничные тягачи, автомобильные узлы, детали и агрегаты, речные и морские суда, автомобильные и судовые двигатели внутреннего сгорания, самолеты, станки, приборы, инструменты, оборудование для химической, пищевой, легкой промышленности, телевизоры и др. (Нижний Новгород, Павлово, Арзамас); химические предприятия производят продукты органического синтеза, пластмассы и синтетические смолы, оргстекло, лаки, ядохимикаты и др. (Дзержинск, Нижний Новгород). Предприятия передельной черной металлургии находятся в городах Выкса, Кулебаки, Нижний Новгород, Бор, цветной металлургии — в Нижнем

Новгороде, целлюлозно-бумажной промышленности — в Правдинске, Балахне, нефтеперерабатывающей промышленности — в Кстове. Нижегородская область известна старинными центрами металлообработки (Павлово, Ворсма), центрами художественных промыслов (хохломянская роспись, городецкая резьба и роспись). На территории области находится Горьковская ГЭС. Нижегородская область является монополистом в России по производству 8 видов промышленной продукции, в том числе листовой инструментальной стали, ангидрида сернистого, этиловой жидкости, бортовых грузовых автомобилей.

Краткое описание г.Дзержинска²³

Город Дзержинск на карте Нижегородской области²⁴



Рисунок 2

Город Дзержинск расположен на левом берегу Оки, в 40 километрах от Нижнего Новгорода. Площадь современного города 42,2 тыс.га включает в себя территории 16 населенных пунктов. Дзержинск – второй по численности и промышленному значению город Нижегородской области. В нем проживает 262. тыс. человек.

За годы развития Дзержинск превратился в крупный индустриальный центр страны, стал вторым по численности населения и промышленному значению городом в Нижегородской области. Основу экономики продолжают составлять химические предприятия. Их доля составляет около 70% в общем объеме промышленного производства города. Некоторые виды продукции, производящиеся в Дзержинске, являются монопольно уникальными для России – этаноламины, поликарбонаты, карбонильное железо, гидриды бора и др. Однако дзержинские предприятия не останавливаются на достигнутом – осваивается новая продукция, расширяются деловые связи. Положительный симптом – бурное развитие в последние годы малых производственных предприятий.

²³ <http://dzt.xxweb.ru/>; [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA_\(%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA_(%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C))

²⁴ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%94%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./@56.2581984,43.364657,11z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x414e253e21d575eb:0x5ac6631245419a8!8m2!3d56.2440992!4d43.4351804>

Экономика

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за 2016 год составил 90,9 млрд рублей. На крупных и средних предприятиях в 2015 году было занято 44,5 тысяч человек, что составляет 43 % от общего количества занятых в экономике города.

Основой экономики города является обрабатывающая промышленность, за 2016 год объём отгруженной продукции составил 74,2 млрд руб (82 % от общего объёма отгрузки). В структуре обрабатывающих производств на химическое производство приходится 51,9 % от объёма отгрузки, производство резиновых и пластмасс — 12,3 %, оборонная продукция - 10,3 %, производство пищевых продуктов — 6,5 %, производство машин и оборудования - 5,1%.

Наиболее крупными предприятиями города по отраслям являются:

Химическое производство: ФКП «Завод им. Я. М. Свердлова», ОАО «Дзержинское Оргстекло», ЗАО «Химсорбент», ОАО «Авиабор», ООО «Синтез Ока», ООО «Синтез ПКЖ», ЗАО «Экструдер», ООО «Экопол», ООО «Завод синтанолов», ООО «Капелла», ООО «Корунд-Циан», ООО «Тосол-Синтез-Инвест».

Производство резиновых и пластмассовых изделий: ОАО «ДПО Пластик», ЗАО «Биохимпласт», ООО «Нижполимерупак», ООО «Завод герметизирующих материалов», ЗАО «Тико-Пластик», ЗАО «Гермаст», ЗАО «Хемкор», ГОСП ЦЕХ ОАО «ВХЗ».

Производство машин и оборудования, металлоизделий: ООО «Даниели Волга», ОП ОАО «ДЗХМ», ООО ЗХО «Заря», ЗАО ДЗХО «Заря».

Производство пищевых продуктов: ОАО «Дэмка», ОАО «Дзержинскхлеб», ООО «Калинов мост», ООО «Дзержинский пивоваренный завод».

Текстильное и швейное производства: ОАО «Канат»[7], ЗАО «Дзержинская швейная фабрика Русь», ООО «ТД Алёнка».

Производство электрических машин и оборудования: ОАО «Нипом», ООО «Либхерр — Нижний Новгород».

Производство стройматериалов: ООО «Кнауф Гипс Дзержинск» и ООО «Силикатстрой».

Энергетика представлена Дзержинским филиалом ОАО «ТГК-6», «МРСК Центра и Приволжья», ПО Дзержинские электрические сети, Дзержинский РЭС, ОАО «Нижегородские коммунальные системы», ОАО «ДВК».

Научный потенциал города составляют АО "ГосНИИ «Кристалл», ФГУП «НИИ Полимеров», ОАО «ГосНИИМаш» и ОАО «НИИК», ОАО «Уде».

Транспорт и связь

Транспортное сообщение внутри города осуществляется автобусными (муниципальными и частными) и троллейбусными муниципальными маршрутами. Наибольший объём перевозок осуществляют маршрутные такси и троллейбусы. Трамвайное движение остановлено 17 декабря 2015 года, после чего город погрузился в транспортный коллапс — на ряде улиц — Красноармейская, Терешковой, в районе площади Дзержинского, в отсутствие трамвайного сообщения возникают массовые пробки, время в пути пассажиров возросло на 10-20 минут, кроме того, увеличилась и стоимость проезда — с 16 рублей на трамвае до 18 рублей на автобусе[8]. Пассажирское сообщение между восточным промрайоном и западными и центральными жилыми районами города также обеспечивают пригородные электропоезда — в пределах административной границы городского округа расположены железнодорожные станции Дзержинск и Игумново, а также остановочные пункты Пушкино, Калининская, Ворошиловская и 421 км.

В другие города из Дзержинска можно добраться по Горьковской железной дороге или федеральной автотрассе М7 «Волга». В городе расположен речной грузовой порт. В 20 километрах восточнее находится Нижегородский международный аэропорт Стригино.

Местоположение объекта недвижимости, в котором расположен объект недвижимости, права на который оцениваются²⁵



Рисунок 3: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а

²⁵ Источник информации: <https://www.google.ru/maps/place/%D1%83%D0%BB.+%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B0,+%D0%90%D1%80%D0%B4%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%B2,+%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,+607130/@55.240046,43.0949315,15z/data=!4m5!3m4!1s0x414f41454099d377:0xb7e7339782da5166!8m2!3d55.2396102!4d43.1023264>

Фотографии окружения объекта недвижимости, права на который оцениваются²⁶

Рисунок 4

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

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Округ, микрорайон/местоположение в микрорайоне</i>	г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а
<i>Преобладающая застройка микрорайона</i>	Жилые дома, социальные объекты
<i>Правовое зонирование</i>	Объект недвижимости, в котором расположен объект, представленный к оценке, расположен в зоне Ж-1 ²⁷

²⁶ <https://www.google.ru/maps/place/%D1%83%D0%BB.+%D0%93%D1%80%D0%B8%D0%B1%D0%BE%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0,+46%D0%90,+%D0%94%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB,+606008/@56.230482,43.4514249,632m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x414e3a8c01a5722d:0xd4df7d1ff9e74851!8m2!3d56.23041!4d43.451201>

²⁷ Источник информации: ПРАВИЛА землепользования и застройки городского округа город Дзержинск <http://dzt.nnov.ru/Gradostroitelstvo/Pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki->



Рисунок 5: Объект недвижимости, в котором расположен объект, представленный к оценке, на карте градостроительного зонирования г. Дзержинска Нижегородской области

Ж-1. Зона многоэтажной жилой застройки 4 - 10 этажей и более 10 этажей

Зона жилой застройки Ж-1 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов 4 – 10 этажей и отдельных домов более 10 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия.

Основные виды разрешенного использования:

многоквартирные жилые дома 4 – 10 этажей;
 жилые дома повышенной этажности свыше 10 этажей;
 детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
 школы начальные и средние;
 дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);
 аптеки;
 поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;
 магазины товаров первой необходимости (общей 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;
 объекты культурного и обслуживающего назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

гаражи, встроенные в жилые дома;
 объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП, тепловые пункты, котельные и пр. объекты);
 жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
 объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
 площадки для сбора мусора;

	автостоянки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования. <i>Условно разрешенные виды использования:</i> отделения, участковые пункты милиции; киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи и автостоянки на отдельном земельном участке; площадки для выгула собак; антенны сотовой связи.
<i>Транспортная доступность</i>	Транспортная доступность хорошая: автобус, маршрутное такси, городской электротранспорт (троллейбус). Остановка общественного транспорта «Вокзал» находится в шаговой доступности примерно 5 минут пешим ходом. Доступ к объекту оценки возможен по автодороге с твердым покрытием. Состояние автодороги удовлетворительное.
<i>Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)</i>	хорошая
<i>Близость к скоростным магистралям</i>	ул. Грибоедова / ул. Терешковой
<i>Окружение</i>	Рядом с объектом сосредоточены жилые дома, социальные объекты, гаражи
<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 выявлены
<i>Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)</i>	Удовлетворительное
Коммерческая привлекательность местоположения объекта	Коммерческая привлекательность оценивается как средняя.
<i>Уровень деловой активности</i>	<i>средний</i> Объект недвижимости, в котором расположен объект оценки, находится в районе с развитой коммерческой зоной, в местах активной жизнедеятельности, но тем не менее жилой дом расположен внутри квартала. Район расположения объекта недвижимости - это плотно заселенный район, жилой массив, имеется средняя проходимость (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 недвижимости²⁸

Параметр	Описание
Наименование	Жилое здание. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а
Текущее использование	По назначению
Памятник архитектуры и культуры	Данные Заказчиком не предоставлены
Этажность здания	5
Год постройки здания	1964
Общая площадь объекта, кв.м.	Данные Заказчиком не предоставлены
Техническое состояние здания ²⁹	Не вполне удовлетворительное
Износ определенный Оценщиком, %	38,8
Площадь застройки, кв. м	Данные Заказчиком не представлены
Строительный объем, куб. м	Данные Заказчиком не представлены
Группа капитальности ³⁰	I
<i>Техническое описание конструктивных элементов</i>	
Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент (материал, конструкция)	Бутобетонные
Наружные стены (материал)	Кирпичные
Перекрытия (материал)	Железобетонные
Кровля (материал)	Железо
<i>Сведения о благоустройстве</i>	
Отопление	Да
Водопровод	Да
Канализация	Да
Электроснабжение	Да
Вентиляция	Да

²⁸ Источник информации: —https://2gis.ru/n_novgorod/geo/2674647933945957%2C43.451228%2C56.230378?queryState=center%2F43.451486%2C56.229609%2Fzoom%2F18; визуальный осмотр первичного объекта недвижимости

²⁹ Определяется по шкале: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа и на основании осмотра объекта недвижимости

³⁰ Экспертное мнение оценщика на основании визуального осмотра объекта недвижимости права на который оцениваются.

Таблица 10: Описание конструктивных элементов улучшения: жилого дома на дату оценки

Конструктивный элемент	Тип конструктивного элемента	Техническое состояние (осадки, трещины и т.п.)	Удельный вес конструктивного элемента, % (Сборник УПВС №28, Таблица 29А)	Износ конструктивного элемента определенный с помощью ВСН 53-86 р (%)	Удельный вес физического износа конструктивного элемента в физическом износе улучшения, %
Фундаменты	Бутобетонные	Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен	11	40	4,4
Стены и перегородки	Кирпичные	Массовое отпадение штукатурки, выветривание швов	26	40	10,4
Перекрытия	Железобетонные	Трещины, прогибы	13	40	5,2
Крыша	Стальная	пробоины и нарушение примыканий к выступающим частям местами	3	40	1,2
Проемы	Окна наружные с пластиковыми рамами; стеклопакет, деревянные. Двери наружные металлические; деревянные	Трещины / поверхностные трещины в местах сопряжения коробок	11	40	4,4
Полы	Бетонные	Отсутствие отдельных плиток	6	40	2,4
Отделочные работы	Простая	простая	9	40	3,6
Внутренние санитарно-технические устройства и электротехнические устройства	Отопление; водопровод; канализация; электричество; телефон; горячее водоснабжение; вентиляция	Капельные течи; потеря эластичности проводов	15	40	6
Прочие работы	Отмостки	Стертости, сколы	6	20	1,2
Износ			100		38,8

Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

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

Параметр	Описание
<i>Вид объекта оценки</i>	встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1
<i>Кадастровый номер, инвентарный номер, условный номер</i>	52:21:0000105:3539
<i>Назначение</i>	Нежилое помещение
<i>Текущее использование на дату оценки</i>	На дату оценки не используется
<i>Этаж</i>	1
<i>Общая площадь, кв. м</i>	650,86
<i>Номер помещения</i>	П1
<i>Общий или отдельный вход, ориентация входа</i>	отдельный вход
<i>Ориентация окон, вид из окон, витринные окна</i>	Придомовая территория
<i>Расположение помещения (изолированное, смежное, смежно-изолированное)</i>	Изолированное помещение
<i>Планировка</i>	Отдельное помещение
<i>Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)</i>	Функциональная
<i>Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)</i>	Простая
<i>Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)</i>	Отечественное
<i>Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)</i>	Требует частичного косметического ремонта
<i>Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)</i>	Требует частичной замены
<i>Физическое состояние помещений</i>	Физическое состояние оцениваемого помещения «среднее состояние (нормальное) ³¹ » (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).
<i>Обеспеченность связью</i>	Обеспечено
<i>Подведенные коммуникации</i>	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Наличие парковки</i>	Стихийная парковка
<i>Фотографии помещения</i>	В Приложении Оценщиком приведены фотографии в качестве наглядного пособия для более полного представления об объекте оценки.

³¹ Основание: визуальный осмотр помещения.

Балансовая стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены
----------------------------	------------------------------------

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Отделка потолков в помещении	Подвесной типа «Амстронг» / окраска / реечный подвесной
Отделка полов в помещении	Кафельная плитка / линолеум
Отделка стен помещения	Окраска / обои / кафельная плитка
Проемы оконные	Деревянные 2-створчатые (в большинстве) / ПВХ-стеклопакет (на окнах имеются металлические решетки)
Проемы дверные	Филленчатые
Входная дверь	Металлическая
Благоустройства в помещении	Электроснабжение, отопление, 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

На дату оценки 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 13: Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта недвижимости, права на который оцениваются

Параметр	Описание
<i>Физически возможные способы использования</i>	Объект недвижимости, права на который оцениваются: встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: 1 Имеется отдельный вход, помещение расположено в жилом здании. К физически возможным вариантам использования объекта недвижимости отнесен вариант использования в качестве помещения свободного назначения (торгово-офисное, услуги).
<i>Правомочные способы использования</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения не имеет законодательных ограничений.
<i>Финансово осуществимые способы использования</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения финансово осуществимый способ использования.
<i>Максимально эффективный способ использования</i>	Максимальной продуктивностью обладает вариант использования, который создает большую доходность. Поскольку выявлен физически возможный, законодательно разрешенный и финансово целесообразный вариант использования объекта оценки, то он и будет являться наилучшим и наиболее эффективным.

Вывод: 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 (торгово -офисное, услуги).

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

Показатель	Февраль 2017г.	В % к		Январь-февраль 2017г. в % к январю-февралю 2016г.	Справочно		
		Февралю 2016г.	Январю 2017г.		февраль 2016г. в % к		январь-февраль 2016г. в % к январю-февралю 2015г.
					Февралю 2015г.	Январю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	85880,6 ¹⁾	99,8 ²⁾			97,2 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		97,3	99,4	99,7	103,8	104,4	101,5
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	191,8	100,2	110,0	100,4	103,8	110,4	103,6
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	421,1	103,8	90,8	106,1	103,9	94,7	102,4
в том числе железнодорожного транспорта	189,2	102,2	92,9	106,7	106,0	101,2	101,4
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2158,1	97,4	97,7	97,5	95,3	98,0	94,5
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	683,3	97,0	98,3	99,8	100,4	104,1	98,6
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	38,8 ⁵⁾	144,2 ⁶⁾	76,9 ⁷⁾		67,2 ⁶⁾	58,3 ⁷⁾	
в том числе: экспорт товаров	25,1	147,2	80,7		61,2	59,4	
импорт товаров	13,7	138,9	70,9		81,0	56,5	
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	14639,8 ⁸⁾	99,1 ²⁾			89,9 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,6	100,2	104,8	108,1	100,6	108,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		115,1	100,8	114,0	...	98,8	...
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		95,9	118,8	101,0	95,3	133,9	94,6

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/>

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	35900 ⁹⁾	106,0 ⁹⁾	101,5 ⁹⁾	107,2 ⁹⁾	108,7	103,8	107,2
реальная		101,3 ⁹⁾	101,3 ⁹⁾	102,3 ⁹⁾	100,6	103,2	98,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	4,2 ¹⁰⁾	95,4	98,6	96,1	100,4	100,0	103,3
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,9	86,7	103,4	87,4	108,0	105,2	109,0
<p>1) Данные за 2016г. (первая 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 январь 2017 года. 6) Январь 2017г. и январь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Январь 2017г. и январь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Данные за январь-декабрь 2016 года. 9) Оценка. 10) Предварительные данные.</p>							

10.1.2 Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области³⁵

Таблица 15: Основные экономические и социальные показатели

Показатель	Февраль 2017г.	Февраль 2017г. в % к февралю 2016г.	Январь-февраль 2017г.	Январь-февраль 2017г. в % к январю-февралю 2016г.	Справочно январь-февраль 2016г. в % к январю-февралю 2015г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		100,2		106,0	100,1
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	2813,5	95,7	5781,0	95,9	104,2
Грузооборот транспорта ²⁾ , тыс. т-км	105856,5	79,5	200453,0	84,3	63,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	52175,1	98,4	105324,9	98,7	101,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	12960,0	98,3	25667,9	100,1	93,9
Внешнеторговый оборот, млн долларов США ³⁾	391,8 ⁴⁾	198,7 ⁵⁾			
в том числе:					
экспорт товаров	245,8	в 2,4 р.			
импорт товаров	146,0	152,7			
Индекс потребительских цен		100,9 ⁶⁾		105,0	101,5 ⁶⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг ⁷⁾		102,4 ⁶⁾		109,4	98,2 ⁶⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁸⁾		86,1		94,6	96,7
Численность официально зарегистрированных безработных на	9,6	79,8			

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

конец периода, тыс. человек					
<p>1) 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».</p> <p>2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.</p> <p>3) По данным Приволжского таможенного управления.</p> <p>4) Данные за январь 2017г.</p> <p>5) Январь 2017г. в % к январю 2016г.</p> <p>6) Данные на конец периода за февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к декабрю 2016г. и декабрю 2015г. соответственно.</p> <p>7) 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 внутрисоссийском рынке.</p> <p>8) Предварительные данные.</p>					

Таблица 16: Промышленность

Показатель	Февраль 2017г. в % к февралю 2016г.	Январь-февраль 2017г. в % к январю-февралю 2016г.
Добыча полезных ископаемых	119,4	106,6
Обрабатывающие производства	98,8	106,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	104,0	100,9
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	115,4	118,2

Таблица 17: Сельское хозяйство

Показатель	Февраль 2017г.			Январь-февраль 2017г. в % к январю-февралю 2016г.	Справочно январь-февраль 2016г. в % к январю-февралю 2015г.
	тонн	в % к февралю 2016г.	доля в общем объеме производства скота и птицы на убой, %		
Скот и птица на убой (в живом весе)	10040,8	99,7	100,0	102,1	127,4
из него:					
крупный рогатый скот	1308,7	73,3	13,0	82,5	97,8
свиньи	2485,3	90,9	24,8	86,4	186,5
птица	6244,0	112,5	62,2	115,1	120,8

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в феврале 2017 года составил 6264,2 млн рублей, или 67,5 процента (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале – 11649,6 млн рублей, или 75,1 процента.

Таблица 18: Торговля и сфера услуг

Показатель	Февраль 2017г.		Январь-февраль 2017г.		Справочно январь-февраль 2016г. в % к январю-февралю 2015г.
	Млн. рублей	в % к февралю 2016г.	Млн. рублей	в % к январю-февралю 2016г.	
Всего	52175,1	98,4	105324,9	98,7	101,5
в том числе:					

оборот розничной торговли торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей вне рынка	49851,8	98,6	100664,6	99,0	101,5
продажа товаров на розничных рынках и ярмарках	2323,3	94,9	4660,3	92,6	102,7

Социальные показатели

Таблица 19: Уровень жизни

Показатель	Февраль 2017г.	В % к		Январь-февраль 2017г. в % к январю-февралю 2016г.	Справочно		
		Февралю 2016г.	Январю 2017г.		февраль 2016г. в % к		январь-февраль 2016г. в % к январю-февралю 2015г.
					Февралю 2015г.	Январю 2016г.	
Денежные доходы (в среднем на душу населения), рублей	29692	91,2	120,2	99,5	110,4	147,6	103,6
Реальные располагаемые денежные доходы		86,1	119,7	94,6	104,5	149,3	96,7
1) Предварительные данные.							

Занятость населения

Численность рабочей силы в возрасте 15-72 лет в феврале 2017г. составила, по итогам обследования рабочей силы 1771,7 тыс.человек, в их числе 1696,1 тыс.человек, или 95,7% рабочей силы были заняты в экономике и 75,7 тыс.человек (4,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Безработица. В феврале 2017г. 75,7 тыс.человек, или 4,3% рабочей силы, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Таблица 20: Цены

Показатель	К предыдущему месяцу		Февраль 2017г. к декабрю 2016г.	Справочно Февраль 2016г. к декабрю 2015г.
	январь 2017г.	Февраль 2017г.		
Индекс потребительских цен	100,8	100,1	100,9	101,5
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг ¹⁾	101,1	101,3	102,4	98,2 ²⁾
Индекс тарифов на грузовые перевозки	115,3	100,0	115,3	112,2
1) Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисоссийском рынке. 2) Пересчет индексов в связи с переходом с 2017г. на ОКВЭД2.				

Таблица 21: Демография

Показатель	Январь			2017г в % к 2016г.
	2017г.	2016г.	Прирост (+), снижение (-)	
Родившиеся, человек	2792	2837	-45	98,4
Умершие, человек	4467	4539	-72	98,4
в том числе дети в возрасте до 1 года	16	18	-2	88,9
Естественный прирост (+), убыль (-), человек	-1675	-1702		98,4
Браки, единиц	1123	1091	32	102,9
Разводы, единиц	1018	887	131	114,8

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ³⁶

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

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

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

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

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

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

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

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

³⁶ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 116

В зависимости от степени готовности:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. В зависимости от класса недвижимости, рынок недвижимости можно распределить³⁷:

Таблица 22 Краткая классификация офисной недвижимости

Офисные помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автостоянке; стесненность,	3	отсутствие парковки	2

³⁷ Материалы сайта Оценщик.ру - Все для оценки и для оценщика :<http://www.ocenchik.ru/docs/163.htm>. Дата публикации отсутствует

		крытым переходом в здание		подъезд территории парковки		неудобный подъезд			
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктур	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

Таблица 23 Краткая классификация торговой недвижимости

Торговые помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем состоянии	4	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2

4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автостоянке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников в здании, наличие «якорных арендаторов»	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

Таблица 24 Краткая классификация складской недвижимости

Складские помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории предприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2

		территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка		периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки		маневрировани я большегрузных машин			
3	Конструктивно- планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12x24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6x12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленн ое под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемы й ангар арочного типа, сельхозпострой ки	2
4	Состояние	новое строительств о, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструирова нное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструирова нное в хорошем ил удовлетворител ьном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворител ьном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурн ый режим, вентиляция, противопожа рная сигнализация , автономная электростанц ия, пожаротушен ие, видеонаблюд ение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурны й режим, вентиляция, противопожарн ая сигнализация, автономная электростанция , пожаротушение , видеонаблюден ие)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция противопожарн ая сигнализация, отопление, пожаротушени е)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2

Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	
--------------------	-------	--	-------	--	-------	--	------	--

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Фактическое использование объекта оценки – нежилое помещение, на дату оценки не эксплуатируется.

Коммуникации – Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Адрес (местонахождение) объекта - г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1, расположено внутри квартала в жилом массиве.

Вывод: Оцениваемое помещение относится к объекту коммерческой доходной недвижимости класса С, находящемся на активном рынке недвижимости. Предполагается использование его для размещения торгово-офисных площадей / услуги.

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 ЦЕН³⁸

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

Для анализ рынка была использована информация интернет-сайта: <http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/dzerzhinskiY-raYon>; <http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/dzerzhinskiY-raYon/gorod-dzerzhinsk>; <https://www.avito.ru>.

На сегодняшний день предложения по продаже и по аренде помещений, расположенных в г.Дзержинске достаточно велико, Оценщик для дальнейшего анализа цен / арендных ставок в ниже приведенных таблицах приводит лишь часть объявлений о продаже и аренде помещений.

³⁸ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11в

Таблица 25 Нежилые помещения торгово-офисного назначения, выставленные на продажу в г. Дзержинск до даты оценки

№	Дата	Тип операции	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
1	апрель 2017г.	продажа помещения	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Революции	Нежилое помещение, высокий цоколь, отдельный вход	166	4500000	27108	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2198396
2	апрель 2017г.	продажа помещения	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Водозаборная, 1	Нежилое помещение красная линия, торец дома, первый этаж 5-ти этажного кирпичного дома, санузел, стихийная парковка.	114	2100000	18421	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2195458
3	апрель 2017г.	продажа помещения	Нижегородская область, г.Дзержинск, проспект Циолковского	1 этаж + цоколь, 2 центральных входа + 2 с торца. Выполнен капитальный ремонт, большая парковка перед входом.	2697	67500000	25028	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2156522
4	апрель 2017г.	продажа помещения	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Гастелло	Офисное помещение 92 кв. м. Цокольный этаж, отдельный вход с улицы. Проведен ремонт. Заменены электрика, отопление, канализация, водоснабжение. Санузел полностью отремонтирован: выложена керамическая плитка, установлена новая сантехника, подключен водонагреватель. В четырех из пяти комнат есть пластиковые окна. Конструктивно оформлены защитные козырьки и ограждения приямков. Во всех комнатах бетонный пол, стены выровнены гипсокартоном.	92	1850000	20109	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2176841

				Пересечение улиц Гастелло и Ватутина.				
5	апрель 2017г.	продажа помещения	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Молодежная	Помещение с ремонтом на улице Молодежная под любой вид деятельности. Все коммуникации, отдельный сан. узел.	54	1800000	33333	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id1580920
6	апрель 2017г.	продажа помещения	Нижегородская область, г.Дзержинск	Продается нежилое помещение общей площадью 500 кв. м. Помещение располагается на 1 этаже жилого дома, отдельный вход. Помещение состоит из холла, кабинетов и санузлов. Пожарно-охранная сигнализация, телефонные точки, кондиционер, домофон.	500	15600000	31200	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2061791
7	апрель 2017г.	продажа помещения	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Галкина, 8А	Помещение под любой вид деятельности (автошколу, танцевальную школу, офис и т.д.). В помещении два туалета, большие и маленькие комнаты.	180	2300000	12778	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_180_m_823750513
8	апрель 2017г.	продажа помещения	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Бульвар Мира,28	Помещение цоколь, отдельный вход	153	2500000	16340	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_153_m_362349219
Минимальное значение, руб./кв.м.							12778	
Максимальное значение, руб./кв.м.							33333	
Средневзвешенное значение, руб./кв.м.							20480	

Таблица 26 Нежилые помещения торгово-офисного назначения, предоставляемые в аренду в г. Дзержинск до даты оценки

№	Дата	Объект	Адрес	Целевое назначение	Площадь (кв.м)	Цена, руб. в мес.	Цена, руб. в мес./кв.м.	Источник информации
1	апрель 2017г.	Аренда помещения	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Самохвалова	Помещение на красной линии, 1 этаж 321, 1 кв. м., можно поделить на две площади с отдельными входами. Магазин с витринными окнами, 1 этаж, 30 квТ, отдельный вход с фасада, вход для погрузки-разгрузки.	321,1	160550	500	http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2090477
2	апрель 2017г.	Аренда помещения	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Циолковского	Торговый центр предлагает в аренду 3-й этаж для размещения медицинского центра взрослого направления. Первый этаж-продуктовый, второй-промтоварный. На четвертом этаже располагается Центр Детской Медицины. В составе матрицы арендаторов федеральные сети операторов сотовой связи, электроники, аптеки, региональные дискаунтеры и огромный ассортимент товаров и услуг для населения города. Торговый центр расположен на центральной магистрали города в плотно населенном районе. Помещение полностью готово к эксплуатации в современной отделке, имеет все коммуникации, 2 лифта и эскалаторы. Помещение отвечает всем противопожарным требованиям и санитарным нормам. Возможны индивидуальные условия для сотрудничества.	930	600000	645,16	http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2167494
3	апрель 2017г.	Аренда помещения	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Ленина, 85	помещение в г. Дзержинск, ул. Ленина, площадью 100, 77 кв. м. Объект находится в зоне активного пешеходного трафика, рядом расположены аптека «Ладушка» и магазин «Ивановский текстиль». Помещение отремонтировано, имеет главный вход и запасной выход со стороны двора для загрузки товара, отдельный санузел.	100,77	50000	496,18	http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2153185

				Стоимость-50000 р. Вход в помещение через тамбур совместно с аптекой «Ладушка» в лево Помещения № 1, 2 – торговый зал, № 3 – кабинет № 6 – кабинет № 5 – сан. Узел № 4, 7 – коридоры № 8 тамбур запасного выхода				
4	апрель 2017г.	Аренда помещения	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Грибоедова,17	Нежилое помещение 1-й этаж, отдельный вход	39	27000	692,31	http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2221665
5	апрель 2017г.	Аренда помещения	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Кирова	Пятый этаж офисного здания (12 офисов) по специальной цене! Площадь этажа = 366 кв. м.	366	135420	370	http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id885987
6	апрель 2017г.	Аренда помещения	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Ленина	Отдельный вход, ремонт, эл.мощность -10 кВт, пожарно-охранная сигнализация, все коммуникации. Высокий пешеходный и транспортный трафик.	112	56350	503,13	http://www.gipern.ru/arenda-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id1635219
7	апрель 2017г.	Аренда помещения	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Гайдара 70	Помещение находится на первом этаже здания на первой линии домов со стороны проезжей части, имеется отдельный вход, парковка напротив центрального входа на 6-7 машин, парковка на 2-3 машины у служебного входа с торца дома. Также имеется запасной выход. Высота потолков 2,5 м. Большая проходимость, рядом Центральный Универмаг. В данный момент в помещении располагается кафе. Торг уместен.	155,1	75000	483,56	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_varendu_155.1_m_514322392

8	апрель 2017г.	Аренда помещения	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Пушкинская,4	Нежилое встроенное помещение расположено на 1-ом этаже 9-тиэтажного дома.Красная линия. Коммуникации поменяны, установлены счетчики ХВС и электросчетчики. Окна пластиковые с рольставнями, входные двери железные. Площадь – 88,68 кв. м. Главный вход в помещение с улицы, запасный – со двора.	88,7	35480	400	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_88.68_m_krasnaya liniya_155188015
9	март 2017г.	Аренда помещения	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Петрищева,314	Нежилое встроенное помещение 210 кв.м., ул. Петрищева, д. 31. Ранее располагалось кафе... Электроэнергии 15 кВт, запасный выход со двора, вытяжная и приточная вентиляции. Неплохой ремонт 2014 г	210	100000	476,19	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_876532325
Минимальное значение, руб./кв.м.							370	
Максимальное значение, руб./кв.м.							692	
Средневзвешенное значение, руб./кв.м.							507	

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

1) Проведение анализа активности рынка

Активный рынок

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

Неактивный рынок

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

Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, Оценщик провел анализ рынка и установил объемы спроса и предложения, в ходе анализа рынка выявлен тот факт, что предложения по продаже помещений и по аренде в г. Дзержинск велико, **рынок объекта оценки определяется как «активный».**

³⁹ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11г

2) Срок экспозиции объекта недвижимости

Рыночный срок экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

В справочнике Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г. приводятся типичные сроки экспозиции по объектам недвижимости⁴⁰.

Типичные сроки экспозиции коммерческой недвижимости по данным прочих исследований, приведенных в открытых источниках

Таблица 132.1

Тип недвижимости	Размер	Площадь	Срок экспозиции (мес.)	Источник
Встроенные помещения	Крупные	более 500 кв. м	9	Ирина Ольшаникова, заместитель генерального директора по стратегическому и региональному развитию ОАО «РАД»//Изменение инвестиционного климата в России на примере продаж ОАО «РАД» в 2014 – 2015 гг., конференция компании SRG (Источник: http://cpa-russia.org/upload/file/Olshannikova_(1).pdf)
	Средние	151-500 кв. м	5	
	Небольшие	до 150 кв. м	3	
Здания	Крупные	более 3000 кв. м	10	
	Средние	1001-3000 кв. м	5	
	Небольшие	до 1000 кв. м	3	
	Средние	50-100 кв. м	4	
	Небольшие	до 50 кв. м	3	

Таблица 132.2

Тип недвижимости	Состояние рынка			Источник
	рынок покупателя	равновесный рынок	рынок продавца	
Недвижимость (за исключением типовых квартир и объектов стоимостью более 10 млн. \$)	6 мес.	3 мес.	1 мес.	Генеральный директор ООО "Адвус-Нева" Фаттахов М.Д.//Определение типичного срока экспозиции при расчете ликвидационной стоимости [17]

Рисунок 6

⁴⁰ Справочник Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г., таблица 132.1, таблица 132.2 стр.233

По мнению Оценщика объект недвижимости: встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: 1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1, относится к активному рынку, имеет ликвидность ниже средней (источник информации: Методические рекомендации комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога Версия 2, утверждена на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 23 декабря 2016 года. Приложение к Методическим рекомендациям по оценке ликвидационной стоимости и дополнительных затрат по реализации предметов залога), срок экспозиции составляет 9 месяцев⁴¹.

3) 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.

Таблица 27 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://zдание.info/2393/2467/news/7305

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.

4) 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 28: Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения⁴²

№	Название фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,30
2	Расположение относительно красной линии	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06

⁴¹ Справочник Оценщика недвижимости-2017 Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, под редакцией Лейфера Л.А. Типичные сроки экспозиции. Коэффициенты ликвидности, Нижний Новгород 2017г., таблица 132.1, стр.233

⁴² 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

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
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 ПЦФКО⁴³.

Местоположение
Статус населенного пункта

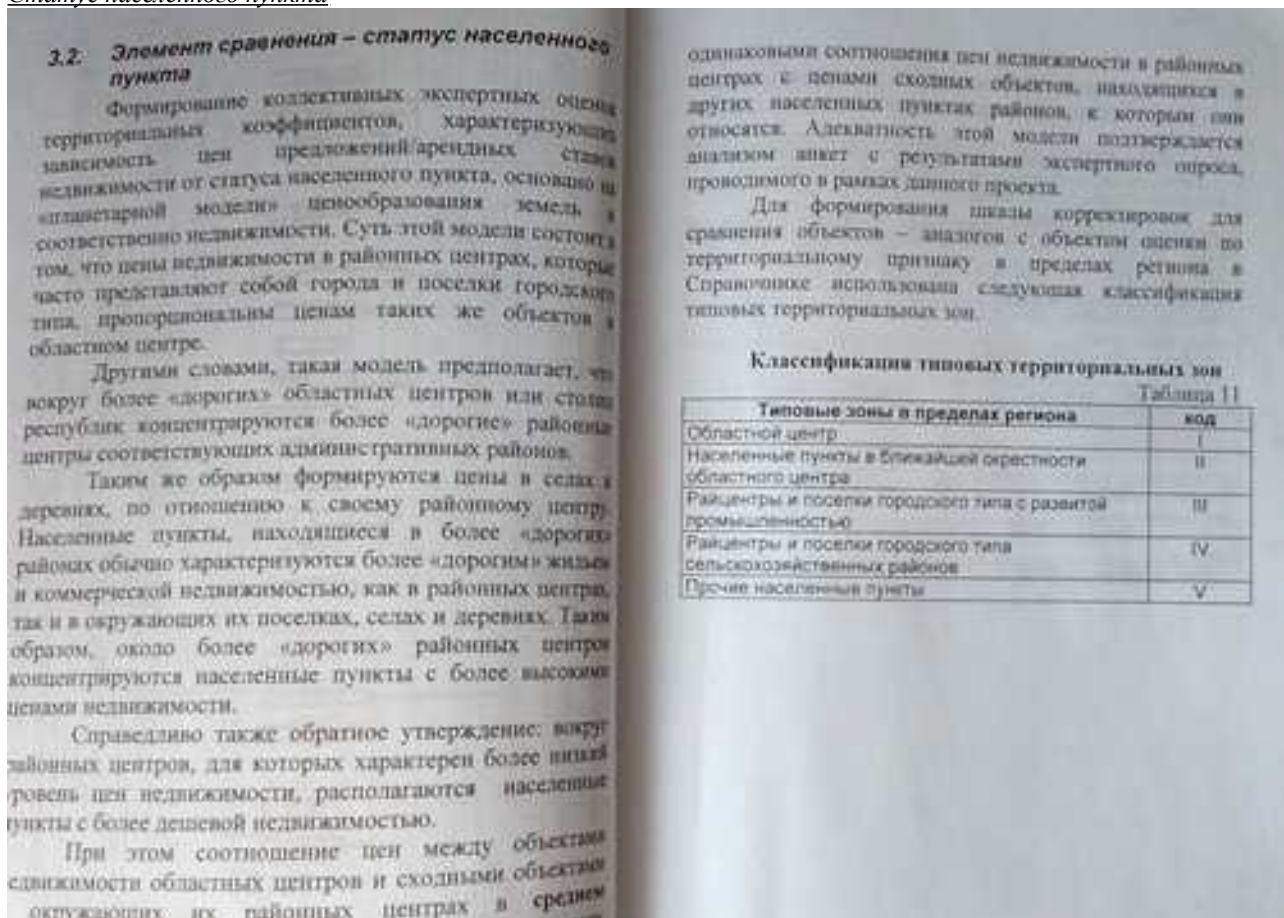


Рисунок 7

⁴³ 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 8

Местонахождение в пределах города

4. Локальные характеристики местоположения объекта

Предварительные замечания

В данном разделе рассмотрены территориальные коэффициенты, характеризующие отношение или оценку различных типовых зон и границ, а также корректирующие коэффициенты (корректировки), связанные локальной особенностью местоположения рассматриваемого объективно «чуждой» зоне, рассматриваемой относительно остальных объектов территории, доступ к объекту. Наличие таких коэффициентов позволяет использовать зоны в пределах объекта – аналоги, схожие с объектом оценки по всем характеристикам параметрам, и оцениваемые только по одной из характеристик, связанной с его локальным местоположением, для оценки объекта в рамках сравнительного метода. Такие характеристики могут рассматриваться как элементы сравнения, а также служить основой, как корректирующие коэффициенты.

4.1. Элемент сравнения - местонахождение в пределах города

Местонахождение недвижимости – наиболее важный фактор, и статистическая обработка данных подтверждает это положение. Как отмечалось выше, в каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к той или иной зоне деления. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать, подобными корректирующими факторами. Приведенная ниже

таблица территориальных коэффициентов служит иллюстрацией, применяемой к типовым зонам.

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 20

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный 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
Специальные микрорайоны высотной застройки (местные застройки после 80-х годов современными многоэтажными зданиями)	III
Специальные микрорайоны среднеэтажной застройки (местные застройки до 80-х годов среднеэтажными зданиями (5-9 этажи))	IV
Районы вокруг крупных транспортных (прямых, не прямых) городов, территорий старых застроек	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Рисунок 9

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 10

Расположение относительно красной линии

Таблица 29

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)

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	1,08	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 11

Этаж (для встроенных помещений)

Матрицы коэффициентов

Таблица 50

Цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	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 оценки	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 12

Наличие отдельного входа

Таблица 30

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

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 13

Состояние отделки

Таблица 31

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 32

<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	0.46	0.44
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	0.46
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	0.52	0.51	0.48	0.46
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	0.52	0.51	0.48
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	0.52	0.51
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	0.52
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 14

Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)

Таблица 33

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 15

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 16

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 17

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)

Таблица 40

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

Рисунок 18

Отношение арендопригодной к общей площади

Таблица 34

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 объекту⁴⁴**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:

$$C_z = \alpha \times C_{ед.об.}$$

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:

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

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:

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

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

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

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 :

$$S_z / S_{об.} = 5.$$

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

⁴⁴ <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 объекта⁴⁵

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

- Диапазон цен на объекты торгово-офисного назначения, расположенные в г. Дзержинск Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет от 12778 до 33333 руб./кв.м., среднее значение - 20480 руб./кв.м.;
- Диапазон арендных ставок на объекты торгово-офисного назначения, расположенные в г. Дзержинск Нижегородской области, по состоянию на дату оценки составляет от 370 до 692 руб./кв.м. в месяц, среднее значение - 507 руб./кв.м. в месяц;
- Основным ценообразующим фактором рассматриваемого сегмента рынка является местоположение.
- По мнению Оценщика объект недвижимости: встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: 1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1, относится к активному рынку, имеет ликвидность ниже средней, срок экспозиции составляет 9 месяцев.
- Коммерческая привлекательность помещения средняя.

11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода(подходов) к оценке⁴⁶

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов⁴⁷

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.

⁴⁵ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11д

⁴⁶ Федеральный стандарт оценки №3 п.8и: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299)

⁴⁷ ФСО №3 от 20.05.2015г. №299 п.8и

Доходный подход

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

Процесс оценки

1 этап

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов⁴⁸.

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».

Как отмечалось выше в анализе рынка, объявлений о продаже помещений расположенных в г. Дзержинск Нижегородской области велико (рынок объекта оценки — активный), из данной выборки проведенной в анализе рынка в качестве объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного к оценке, в рамках сравнительного подхода использовались объекты-аналоги №2, №4, №7, №8, подобранные объекты-аналоги. Оценщик считает наиболее сопоставимыми по своим характеристикам с рассматриваемым

⁴⁸ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

объектом недвижимости.

2 этап

Выбор элементов сравнения

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

3 этап

Обоснование выбора единиц сравнения

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

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

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

$X = X1B1 + X2B2 + \dots + XnBn$, 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 35: Описание подобранных объектов - аналогов

параметр	Объект оценки	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
местоположение объекта-аналога	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1.	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Галкина,8А	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Бульвар Мира, 28А	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Водозаборная, 1	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Гастелло 10/15
расположение на красной линии ⁴⁹	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	красная линия	красная линия
размер (площадь) объекта аналога, м ²	650,86	180	153	114	92
условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные

⁴⁹ Источник информации: Информация предоставлена продавцами помещений.

условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
текущее назначение		офисное торговое общепит услуги спорт	офисное	офисное торговое складское услуги спорт	офисное торговое складское общепит услуги
состояние объекта (вид внутренней отделки/ состояние отделки)	среднее состояние (нормальное)	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
описание объекта аналога ⁵⁰	встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: 1	Нежилое помещение, расположенное в подвале жилого здания. Имеется отдельный вход	Нежилое помещение, расположенное в цоколе жилого здания. Имеется отдельный вход	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже жилого здания. Отдельного входа нет.	Нежилое помещение, расположенное в цоколе жилого здания. Имеется отдельный вход
подведенные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение
состояние рынка(цена/оферта)		оферта	оферта	оферта	оферта
условия рынка (дата оферты /дата продажи)		апрель 2017г.	апрель 2017г.	апрель 2017г.	апрель 2017г.
источник информации		https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_180_m_82375051_3	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_153_m_36234921_9	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2195458	http://www.gipern.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2176841
контактная информация		т.89051904968	т.89519058706	Михаил 8-920-039-46-99	Артем 8-903-849-70-80
НДС		Включен	Включен	Включен	Включен

⁵⁰ Информация получена по результатам интервьюирования лиц, разместивших объявления о продаже нежилых помещений.

Таблица 36: Внесение корректировок

корректировки	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
Величина оферты (рубли)	2300000	2500000	2100000	1850000
Величина оферты (рубли/м2)	12777,78	16339,87	18421,05	20108,7
Корректировка на условия финансирования	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	12777,78	16339,87	18421,05	20108,7
Корректировка на условия продажи	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	12777,78	16339,87	18421,05	20108,7
Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	12777,78	16339,87	18421,05	20108,7
Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	12777,78	16339,87	18421,05	20108,7
Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг)	0,898	0,898	0,898	0,898
Откорректированная величина (рубли/м2)	11474,44	14673,2	16542,11	18057,61
Корректировка на местоположение	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	11474,44	14673,2	16542,11	18057,61
Корректировка на выход на красную линию	1	1	0,79	0,79
Откорректированная величина (рубли/м2)	11474,44	14673,2	13068,26	14265,51
Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная величина (рубли/м2)	11474,44	14673,2	13068,26	14265,51
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	11474,44	14673,2	13068,26	14265,51
Корректировка на масштаб (площадь)	0,86	0,86	0,86	0,8
Откорректированная величина (рубли/м2)	9868,02	12618,95	11238,71	11412,41
Корректировка на функциональное назначение помещения	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	9868,02	12618,95	11238,71	11412,41
Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа	1	1	1,16	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	9868,02	12618,95	13036,9	11412,41
Корректировка на расположение в здании	1,4	1,22	1	1,22
Откорректированная величина (рубли/м2)	13815,23	15395,12	13036,9	13923,14
Вес аналога	0,28	0,28	0,22	0,22
Вклад аналога (рубли/м2)	3837,56	4276,42	2897,09	3094,03
Откорректированная величина (рубли/м2)			14105,11	

Площадь оцениваемого объекта (м2)	650,86
Величина рыночной стоимости объекта, полученная методом рыночного сравнения (рубли)**	9180450,02

* - 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 формуле⁵¹:

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

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 37: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	сумма
количество корректировок	3	3	4	4	14
вес аналога (K)	0,28	0,28	0,22	0,22	1

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

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

C - величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.

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

S - площадь объекта оценки, кв.м.

Таблица 38

Показатель	Значение показателя	$C = C_{\text{кв.м.}} * S$, руб.
Ст	14105,11	9180450,02
S	650,86	

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 финансиро-

⁵¹ Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

вания, 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.

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 **апреле 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»⁵².

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

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

Таблица 39: Классификация типовых территориальных зон внутри города⁵³

Типовые зоны в пределах области	Код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей))	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

⁵² 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.

⁵³ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г., таблица 20, стр.89

Таблица 40: Отношения цен объектов недвижимости внутри города, заданные в матричном виде (среднее значение)⁵⁴

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект т оценк и	I	1,00	1,15	1,28	1,41	1,67	1,37
	II	0,87	1,00	1,1	1,22	1,45	1,19
	III	0,78	0,9	1,00	1,1	1,3	1,07
	IV	0,71	0,82	0,91	1,00	1,19	0,97
	V	0,6	0,69	0,77	0,84	1,00	0,82
	VI	0,73	0,84	0,94	1,03	1,22	1

Таблица 41: Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1.	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Галкина,8А	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Бульвар Мира, 28А	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Водозаборная,1	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Гастелло 10/15
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах города	IV	IV	IV	IV	IV
Корректировка в зависимости от типовых территориальных зон внутри города		1	1	1	1

⁵⁴ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г., таблица 23, стр.92

Корректировка на выход на красную линию

Красная (она же первая) линия означает прямой выход на улицу/трассу с людьми/машинами и т.п. На практике красная линия - это помещения имеющие прямой выход (входную группу) на дорогу, вторая линия чаще внутри квартала. Трафик на красной линии более высокий, в связи с этим помещения расположенные на красной линии имеют более высокую инвестиционную привлекательность, чем помещения расположенные внутриквартально.

Местоположение объекта недвижимости, в котором расположен объект недвижимости, права на который оцениваются⁵⁵

Рисунок 19: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а

⁵⁵ Источник информации: <https://www.google.ru/maps/place/%D1%83%D0%BB.+%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B0,+%D0%90%D1%80%D0%B4%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%B2,+%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,+607130/@55.240046,43.0949315,15z/data=!4m5!3m4!1s0x414f41454099d377:0xb7e7339782da5166!8m2!3d55.2396102!4d43.1023264>

Таблица 42


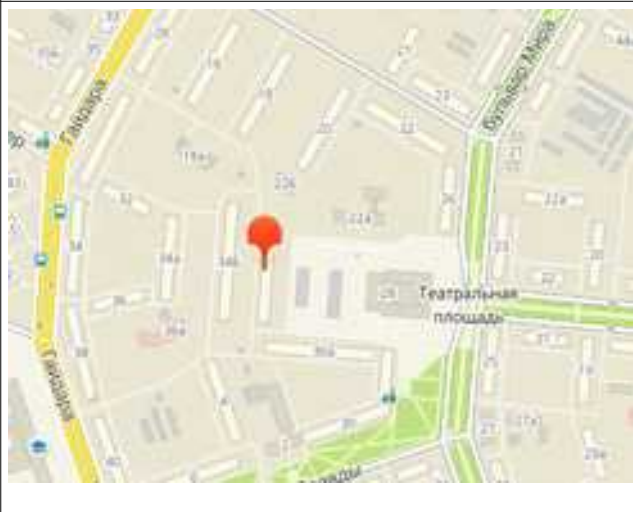

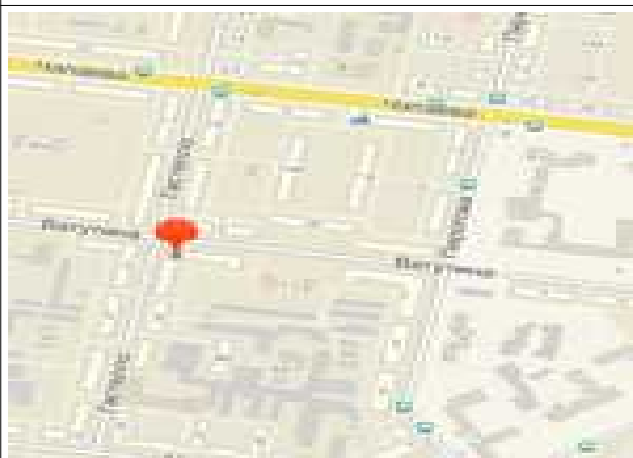
Объект -аналог №1 ⁵⁶	Объект-аналог №2 ⁵⁷
	
Объект-аналог №3 ⁵⁸	Объект-аналог №4 ⁵⁹
	

Таблица 43 Расчет корректировки на красную линию

параметр	Объект оценки	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
местоположение объекта-аналога	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1.	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Галкина,8А	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Бульвар Мира, 28А	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Водозаборная, 1	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Гастелло 10/15
расположение на красной линии ⁶⁰	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	красная линия	красная линия

⁵⁶ https://2gis.ru/n_novgorod/geo/2674647933946840?queryState=center%2F43.402777%2C56.230047%2Fzoom%2F16

⁵⁷ https://2gis.ru/n_novgorod/search/%D0%B4%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%2C%20%D1%80%D0%B5%D0%B2%D0%BE%D0%BB%D1%8E%D1%86%D0%B8%20/geo/2674647933943055%2C43.456732%2C56.249699/tab/geo?queryState=center%2F43.455477%2C56.246629%2Fzoom%2F16

⁵⁸ https://2gis.ru/n_novgorod/geo/2674647933942729?queryState=center%2F43.468587%2C56.246939%2Fzoom%2F16

⁵⁹ https://2gis.ru/n_novgorod/geo/2674647933956501?queryState=center%2F43.463073%2C56.245675%2Fzoom%2F16

⁶⁰ Источник информации: Информация предоставлена продавцами помещений.

корректировка на красную линию ⁶¹		1	1	0,79	0,79
--	--	---	---	------	------

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка применяется к объектам-аналогам на основании матрицы коэффициентов⁶².

Таблица 44

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 45: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)⁶³

Параметр	объект недвижимости, права на который оцениваются	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
Состояние объекта оценки	среднее состояние (нормальное)				
Состояние объекта-аналога		Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)		1	1	1	1

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Корректировка не требуется, рассматриваемые объекты-аналоги имеют все необходимые коммуникации, как и объект оценки.

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

⁶¹ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г., таблица 25, стр.109

⁶² 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.

⁶³ На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога

Таблица 46: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁶⁴

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
	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 47: 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	650,86	180	153	114	92
Корректировка на масштаб		0,86	0,86	0,86	0,8

Корректировка на функциональное назначение помещения

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

Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа

Объекты-аналоги №1,2 и 4 имеют отдельный вход в здание, корректировка не применяется. Объект-аналог №3 не имеет отдельного входа, корректировка составляет 1,16, расчет произведен математическим методом по формуле $1/0,86$ ⁶⁵

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.

⁶⁴ 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.

⁶⁵ Источник информации: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г., дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения, таблица 1, ст.157

Таблица 48: *Корректировка на этаж*⁶⁶

Объект оценки	Объект-аналог			
	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
подвал	1,00	0,87	0,71	0,82
цоколь	1,15	1,00	0,82	0,94
1 этаж	1,40	1,22	1,00	1,15
2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1,00

Таблица 49

Параметр	объект недвижимости, права на который оцениваются	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
Этаж расположения объекта	1-й	подвал	цоколь	1-й	цоколь
Корректировка на этаж расположения		1,4	1,22	1	1,22

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

Таблица 50: *Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода*

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С(сравнительный подход), руб.
встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1	9180450,02

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,

⁶⁶ Источник информации: *Корректировка на этаж. Удельная цена*, таб. 48, стр.162. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. *Справочник оценщика недвижимости* - 2016. Том II. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов*. Нижний Новгород, 2016г.

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

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

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

где:

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

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

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

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

n – прогнозный период времени.

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

$$PV = D1 / R$$

где:

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

D1 – чистый операционный доход, который ожидается получить от использования объекта недвижимости в 1-ый прогнозный период (год);

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

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

Прежде всего, его численное значение определяется доходностью альтернативных инвестиций с рисками, равными риску, ассоциируемому с получением дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, которая используется как ставка дисконтирования. Во-вторых, он зависит от ожиданий рынка относительно роста/падения цен на недвижимость и ожидаемых изменений рыночных арендных ставок в прогнозный период. Также важным фактором, влияющим на величину коэффициента капитализации,

является остаточный срок службы или величина обесценивания объекта за прогнозный период. Используя расчетные формулы для конкретных типовых ситуаций, можно в каждом конкретном случае рассчитать коэффициент капитализации и на основании него оценить рыночную стоимость объекта недвижимости. Однако практическая реализация такого способа сталкивается с серьезными затруднениями: весьма сложно оценить ожидания рынка относительно дальнейшего движения цен недвижимости, трудно спрогнозировать остаточный срок службы объекта и т. п.

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

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

В данном отчете применен метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации.

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

Применение данного метода обусловлено тем, что оцениваемый объект недвижимого имущества способен генерировать доходы, стабильные по времени, не требует на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. В этом методе для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации, полученный методом рыночной экстракции на основе анализа данных о коэффициентах капитализации активов, аналогичных оцениваемому активу. 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 разница между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Расчет потенциального валового дохода, действительного валового дохода

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

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

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 п. 12.1 сравнительный подход.

Подбор объектов аналогов

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов⁶⁷.

Для определения рыночной стоимости нежилого помещения был произведен анализ предложений по аренде подобных объектов недвижимости из открытых источников. Для проведения оценки стоимости объекта оценки был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными критериями отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. В г. Дзержинск Нижегородской области.
- Назначение. Назначение объектов-аналогов должно быть сопоставимо назначению объекта оценки.
- Время продаж. Дата размещения объявления объектов-аналогов не должны быть позднее даты 24 апреля 2017г.

В результате оценщиком было отобрано 4 объекта-аналога №1, 7, 8 и 9 из представленной выборки представленной в п. 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, как наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с объектом оценки.

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, ..., Xn - стоимость 1 кв.м. сравниваемого объекта по данным наблюдений;

B1, B2, ..., Bn — веса.

Внесение корректировок

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

⁶⁷ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г. №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

Таблица 51: Описание подобранных объектов-аналогов

<i>параметр</i>	<i>объект -аналог 1</i>	<i>объект -аналог 2</i>	<i>объект -аналог 3</i>	<i>объект -аналог 4</i>
<i>местоположение объекта аналога</i>	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Пушкинская,4	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Гайдара 70	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Самохвалова	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Петрищева,31
<i>расположение на красной линии⁶⁸</i>	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
<i>размер (площадь) объекта аналога, м2</i>	88,68	155,1	321,1	210
<i>размер арендной платы, (руб*месяц)</i>	35480	75000	160550	100000
<i>размер арендной платы, (руб/м²*месяц)</i>	400,09	483,56	500	476,19
<i>условия финансирования</i>	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>условия продажи</i>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)</i>	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
<i>текущее назначение</i>	торговое офисное	торговое офисное	торговое	офисное торговое общепит услуги другое
<i>состояние объекта (вид внутренней отделки/ состояние отделки)</i>	отделка «люкс»	отделка «люкс»	среднее состояние	среднее состояние
<i>описание объекта недвижимости</i>	Нежилое встроенное помещение расположено на 1-ом этаже 9-тиэтажного дома.Красная линия. Коммуникации поменяны, установлены счетчики ХВС и электросчетчики. Окна пластиковые с рольставнями, входные двери железные. Площадь – 88,68 кв. м.	Помещение находится на первом этаже здания на первой линии домов со стороны проезжей части, имеется отдельный вход, парковка напротив центрального входа на 6-7 машин, парковка на 2-3 машины у служебного входа с торца дома. Также имеется запасной	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже жилого здания. Имеется отдельный вход.	Нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже жилого здания. Имеется отдельный вход.

⁶⁸ Источник информации: Информация предоставлена продавцами помещений.

	Главный вход в помещение с улицы, запасный – со двора.	выход. Высота потолков 2,5 м.		
<i>подведенные коммуникации</i>	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение	Отопление / водоснабжение / канализация / электроснабжение
<i>состояние рынка(цена/оферта)</i>	оферта	оферта	оферта	оферта
<i>условия рынка (дата оферты /дата продажи)</i>	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	март 2017 г.
<i>источник информации</i>	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_88.68_m_krasnaya liniya_155_188015	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_v_arendu_155.1_m_514322392	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2090477	https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_210_m_876532325
<i>контактная информация</i>	т.89625184974	т.89519044952	"Триумф-недвижимость", Олег Владимирович Триумф-недвижимость 8-909-282-44-67	т.89056699006
<i>коммунальные платежи⁶⁹</i>	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату
<i>НДС</i>	Включен	Включен	Включен	Включен

Таблица 52: Внесение корректировок

корректировки	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
<i>Величина оферты (руб/м2*месяц)</i>	400,09	483,56	500	476,19
<i>Корректировка на условия финансирования</i>	1	1	1	1
<i>Откорректированная величина (руб/м2*месяц)</i>	400,09	483,56	500	476,19
<i>Корректировка на условия продажи</i>	1	1	1	1
<i>Откорректированная величина (руб/м2*месяц)</i>	400,09	483,56	500	476,19
<i>Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)</i>	1	1	1	1
<i>Откорректированная величина (руб/м2*месяц)</i>	400,09	483,56	500	476,19
<i>Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)</i>	1	1	1	1
<i>Откорректированная величина (руб/м2*месяц)</i>	400,09	483,56	500	476,19
<i>Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг)</i>	0,916	0,916	0,916	0,916
<i>Откорректированная величина (руб/м2*месяц)</i>	366,48	442,94	458	436,19
<i>Корректировка на местоположение</i>	1	1	1	1
<i>Откорректированная величина (руб/м2*месяц)</i>	366,48	442,94	458	436,19

⁶⁹ Источник информации: Информация по коммунальным платежам предоставлена арендодателями помещений.

Корректировка на красную линию	0,79	0,79	0,79	0,79
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	289,52	349,92	361,82	344,59
Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки	0,7	0,7	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	202,66	244,95	361,82	344,59
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	202,66	244,95	361,82	344,59
Корректировка на масштаб	0,81	0,86	0,94	0,86
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	164,16	210,65	340,11	296,35
Корректировка на функциональное назначение помещения	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	164,16	210,65	340,11	296,35
Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	164,16	210,65	340,11	296,35
Корректировка на расположение в здании	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	164,16	210,65	340,11	296,35
Корректировка на коммунальные платежи	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	164,16	210,65	340,11	296,35
Корректировка на НДС	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	164,16	210,65	340,11	296,35
Вес аналога	0,22	0,22	0,28	0,28
Вклад аналога (руб/м2*месяц)	36,48	46,81	94,48	82,32
Откорректированная величина (руб/м2*месяц) с НДС*	260,09			
Рыночная арендная ставка объекта недвижимости, права на который оцениваются (руб/м2*месяц) с НДС	260			

* - 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 формуле⁷⁰:

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

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

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

⁷⁰ Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

Таблица 53: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	сумма
количество корректировок	4	4	3	3	14
вес аналога (K)	0,22	0,22	0,28	0,28	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.

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 **марте - апреле 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»⁷¹.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

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

Таблица 54: Классификация типовых территориальных зон внутри города⁷²

Типовые зоны в пределах области	Код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	І
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых	ІІ

⁷¹ 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.

⁷² Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г., таблица 20, стр.89

центров)	
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей))	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 55: Отношения цен объектов недвижимости внутри города, заданные в матричном виде (среднее значение)⁷³

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	1,1	1,32	1,07
	IV	0,71	0,82	0,91	1,00	1,2	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

Таблица 56: Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Объект недвижимости, права на который оцениваются	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1.	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Пушкинская, 4	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Гайдара 70	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Самохвалова	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Петрищева,31
Коды типовых зон объектов-аналогов в пределах города	IV	IV	IV	IV	IV
Корректировка в зависимости от типовых территориальных зон внутри города		1	1	1	1

Корректировка на выход на красную линию

Красная (она же первая) линия означает прямой выход на улицу/трассу с людьми/машинами и т.п. На практике красная линия - это помещения имеющие прямой выход (входную группу) на

⁷³ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г., таблица 24, стр.92

дорогу, вторая линия чаще внутри квартала. Трафик на красной линии более высокий, в связи с этим помещения расположенные на красной линии имеют более высокую инвестиционную привлекательность, чем помещения расположенные внутриквартально.


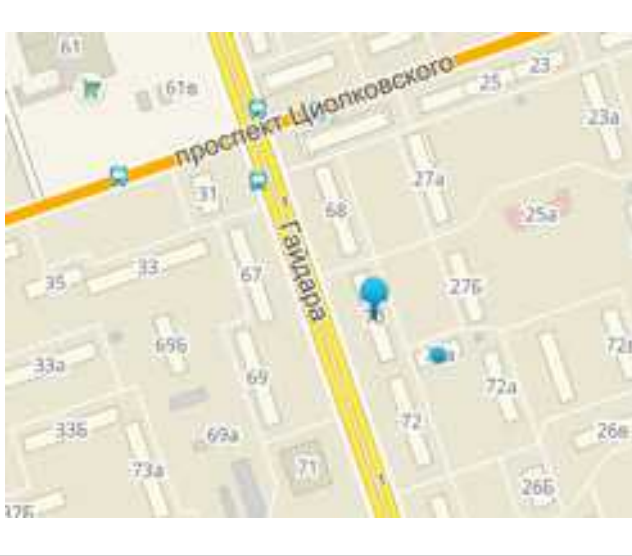


Местоположение объекта недвижимости, в котором расположен объект недвижимости, права на который оцениваются⁷⁴



Рисунок 20: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а

⁷⁴ Источник информации: <https://www.google.ru/maps/place/%D1%83%D0%BB.+%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B0,+%D0%90%D1%80%D0%B4%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%B2,+%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,+607130/@55.240046,43.0949315,15z/data=!4m5!3m4!1s0x414f41454099d377:0xb7e7339782da5166!8m2!3d55.2396102!4d43.1023264>

Таблица 57

<p>Объект -аналог №1⁷⁵</p>	<p>Объект-аналог №2⁷⁶</p>
	
<p>Объект-аналог №3⁷⁷</p>	<p>Объект-аналог №4⁷⁸</p>
	

⁷⁵ https://2gis.ru/n_novgorod/query/%D0%BF%D1%83%D1%88%D0%BA%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%2C4/geo/2674647933947081?queryState=center%2F43.399999%2C56.222046%2Fzoom%2F16
⁷⁶ https://2gis.ru/n_novgorod/search/%D0%B3%D0%B0%D0%B9%D0%B4%D0%B0%D1%80%D0%B0%2C%2070/tab/geo?queryState=center%2F43.439898%2C56.234216%2Fzoom%2F16
⁷⁷ https://2gis.ru/n_novgorod/search/%D1%81%D0%B0%D0%BC%D0%BE%D1%85%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B0/geo/2674751013127863/tab/geo?queryState=center%2F43.423398%2C56.240596%2Fzoom%2F17
⁷⁸ https://2gis.ru/n_novgorod/geo/2674647933952272%2C43.415705%2C56.2313?queryState=center%2F43.409729%2C56.230745%2Fzoom%2F16

Таблица 58 Расчет корректировки на красную линию

параметр	Объект оценки	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
местоположение объекта-аналога	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1.	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Пушкинская,4	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Гайдара 70	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Самохвалова	Нижегородская область, г. Дзержинск, ул.Петрищева,31
расположение на красной линии	внутри квартала	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
корректировка на красную линию ⁷⁹		0,79	0,79	0,79	0,79

Объект аналог №3 расположен на улице Самохвалова, в объявлении не указан номер дома и нет информации о выходе на красную линию, в результате интервьюирования с продавцом помещения выявлен тот факт, что помещение расположено на красной линии.

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка применяется к объектам-аналогам на основании матрицы коэффициентов⁸⁰.

Таблица 59

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 60: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)⁸¹

Параметр	Объект недвижимости, права на который оцениваются	объект-аналог №1	объект-аналог №2	объект-аналог №3	объект-аналог №4
Состояние объекта оценки	среднее состояние (нормальное)				
Состояние объекта аналога		Отделка «люкс»	Отделка «люкс»	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состояние		0,7	0,7	1	1

⁷⁹ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г., таблица 25, стр.109

⁸⁰ 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.

⁸¹ На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога

объекта (физическое состояние, вид отделки)					
--	--	--	--	--	--

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Корректировка не требуется, рассматриваемые объекты-аналоги имеют все необходимые коммуникации, как и объект оценки.

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

Таблица 61: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁸²

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 62: 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	650,86	88,68	155,1	321,1	210
Корректировка на масштаб		0,81	0,86	0,94	0,86

Корректировка на функциональное назначение помещения

Корректировка не применяется, т.к. при поиске и выборе сравнимых объектов Оценщик руководствовался тем, что объекты сравнения в первую очередь были сопоставимы по признаку их потенциального использования (основного функционального назначения площадей).

Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа

Объекты-аналоги имеют отдельный вход в здание, корректировка не применяется.

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

⁸² 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.

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 63: *Корректировка на этаж*⁸³

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

Таблица 64

Параметр	объект недвижимости, права на который оцениваются	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
Этаж расположения объекта	1-й	1-й	1-й	1-й	1-й
Корректировка на этаж расположения		1	1	1	1

Поправка на состав арендной ставки

Поправка не применяется, все арендные ставки без учета коммунальных платежей.

Корректировка на НДС

Корректировка не применяется.

Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

Таблица 65: *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)*
встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1	650,86	260	2030683,2

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

⁸³ 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.

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 17,9%⁸⁴

Таблица 66: ДВД от объекта недвижимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	ДВД_{аренда}, рублей в год ДВД_{аренда}=ПВД_{аренда} (рублей в год) - Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы
встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1	1667190,91

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 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%⁸⁵.

⁸⁴ Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов, таб. 69, стр.215. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г. Нежилое помещение, права на которое оценивается имеет значительную площадь, значение процента недозагрузки используется из расширенного интервала максимальное значение.

⁸⁵ 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.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта недвижимости

Таблица 67

Объект недвижимости, права на который оцениваются	ДВД_{всего} улучшения	ОР, % от ДВД	ЧОД= ДВД_{всего} улучшения – ОР, рублей в год
встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1	1667190,91	17,9	1368763,73

Определение коэффициента капитализации для чистого операционного дохода⁸⁶

Как уже упоминалось, в данном отчете применялся **метод прямой капитализации** (определение стоимости объекта недвижимости путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации).

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

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

Рыночная экстракция - метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже⁸⁷.

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

⁸⁶ Источник информации: Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 76 с.

⁸⁷ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=514>

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 дохода⁸⁸

$$VE = B * A$$

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

$$D = \bar{b} * A - B * A$$

где:

A - годовая арендная ставка без НДС;

\bar{b} - коэффициент загрузки;

V - рыночная стоимость актива на начало периода;

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

⁸⁸ Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

Текущая отдача актива a определяется как отношение чистого годового дохода к стоимости недвижимости на начало периода⁸⁹:

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 среднееарифметическое значение.

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

A - годовая ставка арендной платы;

V - цена предложения

⁸⁹ Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

Таблица 68: Расчет мультипликатора по офисно-торговой недвижимости Нижегородской области до даты оценки

№	описание объекта недвижимости	местоположение	источник информации	общая площадь	Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС (без комм. платежей) (А)	скидка на торг, коэф. ⁹⁰	A/V*торг, %
					Цена предложения, руб./кв. м с НДС (V)		
1	Продается 1-й этаж отдельно стоящего здания - магазин с арендатором. Срок аренды 10 лет. Оплата в месяц 1021 тыс. рублей. Арендатор - сеть продуктовых магазинов. Помещение расположено на красной линии г. Бор.	Нижегородская область, г.Бор	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-bor-id1656287	641	12252000	0,916	14,7
					85000000	0,898	
2	Помещение площадью 196м2 на площади Дзержинского, дом 5, отдельный вход со двора, цоколь нежилого административного 4-х этажного здания, запасный выход, стихийная парковка, высота потолков более 3 метров. За 1,5 млн. руб. От хозяина. Аренда 30000 руб./мес.	Нижегородская область, г.Дзержинск	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id1745130	196	360000	0,916	24,48
					1500000	0,898	
3	Отдельно стоящее 2-х этажное здание в поселке Арья площадью 1000 кв м, 1-й этаж 500 кв м арендаторы магазин «Сладкая жизнь». Аренда 215000 руб+ коммуналка. Земля в собственности, отопление газовый котел, электричество 35 квт.	Нижегородская область, Уренский район, р.п. Арья	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/rabochiy-poselok-arya-id2179385	1000	2580000	0,916	21,93
					12000000	0,898	
4	р. п. Большое Козино, ул. Пионерская.	Нижегородская	http://www.gipernn	150	1080000	0,916	13,77

⁹⁰ 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

	Помещение с отдельным входом 150 кв м, 1-й этаж, арендаторы м-н « Магнит косметик» аренда 90 000 руб + коммуналка.	область, Балахнинский район, р.п.Козино	.ru/prodazha- pomescheniy/raboc hiy-poselok- bolshoe-kozino- id2174856		8000000	0,898	
Максимальное значение							24,48
Минимальное значение							13,77
Среднее значение							18,72

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

Коэффициент **B** отражает операционные расходы, необходимые для нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства ДВД. Операционные расходы составляют 17,9%⁹¹.

Коэффициент **б** - коэффициент загрузки, который определяется из анализа рынка аренды. Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 17,9%⁹². При этом процент загрузки **б** будет составлять 82,1%.

Определение процента текущей отдачи

Таблица 69: расчет текущей отдачи

сегмент		A/V (среднее значение), %	б, %	B, %	A, %
офисно-торговая	недвижимость	18,72	82,1	17,9	12,02

Определение коэффициента капитализации

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

Таблица 70: расчет коэффициента капитализации

сегмент	A, %	R, %
офисно-торговая недвижимость	12,02	12,02

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 71: расчет коэффициента капитализации

R, %	R, %	R, %
10,63	12,02	11,32

⁹¹ 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.

⁹² Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов, таб. 69, стр.215. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г. Нежилое помещение, права на которое оценивается имеет значительную площадь, значение процента недозагрузки используется из расширенного интервала максимальное значение.

Капитализация чистого операционного дохода

Таблица 72

Показатель	Значение показателя	$C_{(доходный\ подход)} = ЧОД/R_{улучшения}$, руб.
ЧОД	1368763,73	12086667,55
R улучшения	11,32	

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

Таблица 73: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках доходного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	$C_{(доходный\ подход)}$, руб. с НДС
встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1	12086667,55

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 74: Результаты оценки

Подход	Результат подхода, рублей с НДС
Затратный	обоснованный отказ от применения подхода
Сравнительный	9180450,02
Доходный	12086667,55

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:

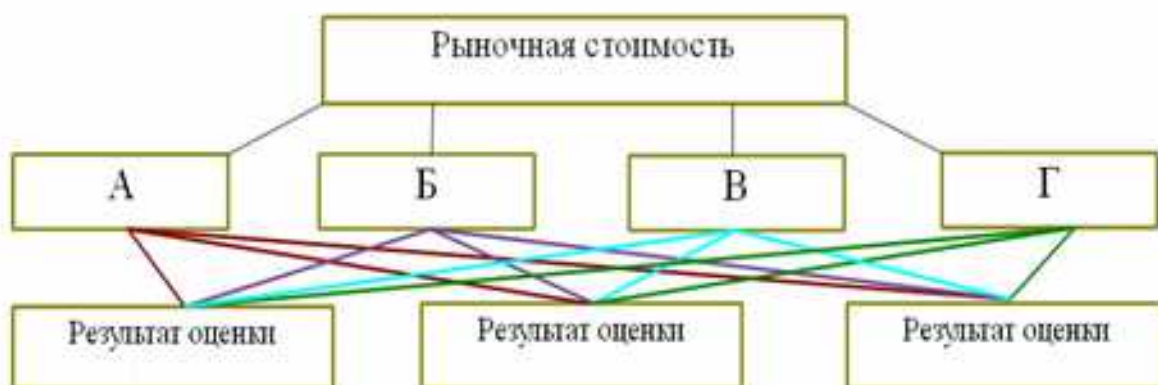


Рисунок 21

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 75: 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 76: Оценка подходов по критерию А (учет цели оценки).

Подходы оценки	Сравнительный	Доходный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию А
Сравнительный	1	9	3	0,90
Доходный	0,11	1	0,33	0,10
Сумма			3,33	1

Таблица 77: 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 78: 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	9	3	0,90
Доходный	0,11	1	0,33	0,10
Сумма			3,33	1

Таблица 79: 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	9	3	0,90
Доходный	0,11	1	0,33	0,10
Сумма			3,33	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 80: 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	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Доходный	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

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

Таблица 81

Подходы	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный	0,9
Доходный	0,1

Рыночная стоимость определяется по следующей формуле:

$$PC = PC \text{ сравн.} * 0,9 + PC \text{ дох.} * 0,1$$

Таблица 82: Определение рыночной стоимости

Подход	Вес подхода	Результат подхода руб.	Итоговая стоимость, руб. с НДС
Сравнительный	0,9	9180450,02	8262405,02
Доходный	0,1	12086667,55	1208666,75
Сумма вкладов			9471071,77
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (округленно, шаг на сегменте 10000 рублей)			9471000

14 Вывод о итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: встроенное помещение №П1, назначение: нежилое, площадь: общая 650,86 кв.м., этаж: I Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46а, пом.П1, по состоянию на 24 апреля 2017 г. составляет:

Таблица 83: Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости

Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (Указанная рыночная стоимость включает НДС (Налог на добавленную стоимость) и другие действующие налоги), округленно	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС)
9471000,00	8026271,19

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 84: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа⁹³

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 85: Шкала оценки физического состояния помещения⁹⁴

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 (типичное 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

⁹³ Источник информации: www.proocenka.ru/documents (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

⁹⁴ 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

Для применения корректировки на состояние отделки помещений, Оценщик использует шкалу состояния отделки приведенной в источнике информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г., помещения имеют состояние: без отделки, требует косметического ремонта, среднее состояние и отделка люкс, описание состояния помещений имеется в источнике информации: Шкала оценки физического состояния помещения⁹⁵, Оценщик объединил информацию в данных источниках, и в дальнейшем для оценки состояния помещений применяет следующие критерии:

Таблица 86

<i>Состояние</i>	<i>Критерии отнесения</i>
Без отделки	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. / 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 косметический ремонт	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 углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
Среднее	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов,

⁹⁵ Источник информации: Техническое задание на проведение работ по оценке федерального имущества.

состояние	не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов./ 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).
Отделка «люкс»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов./ 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.

Таблица 87 Градация по степени ликвидности имущества⁹⁶

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

⁹⁶ 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.

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

		эксплуатации коммуникациями Жилая загородная недвижимость
		Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города
		Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту
		Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение
		Специализированное оборудование
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов
		Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием
		Земельные участки сельскохозяйственного назначения
		Узкоспециализированное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу под конкретное предприятие
		Универсальное или специализированное оборудование, хронологический возраст которого приближается к сроку его экономической жизни.

Фото объекта недвижимости, права на который оцениваются

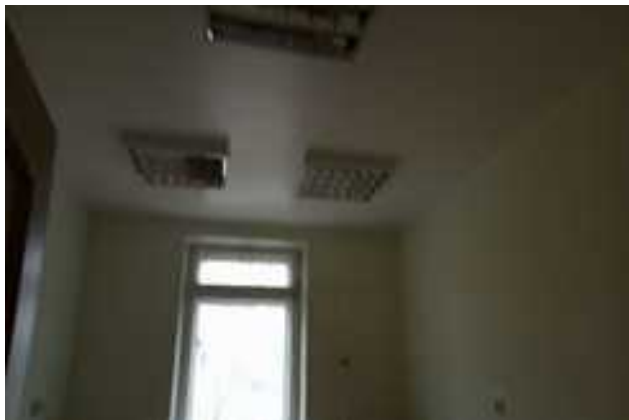
Внешний вид здания, в котором расположен объект оценки

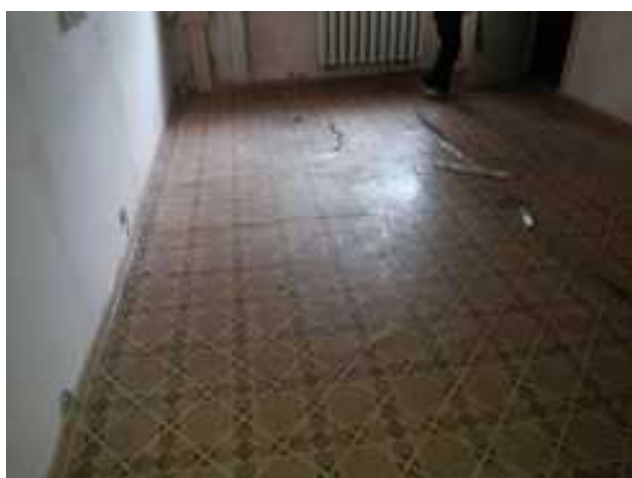


Вход в оцениваемое помещение



Фото объекта недвижимости, права на который оцениваются





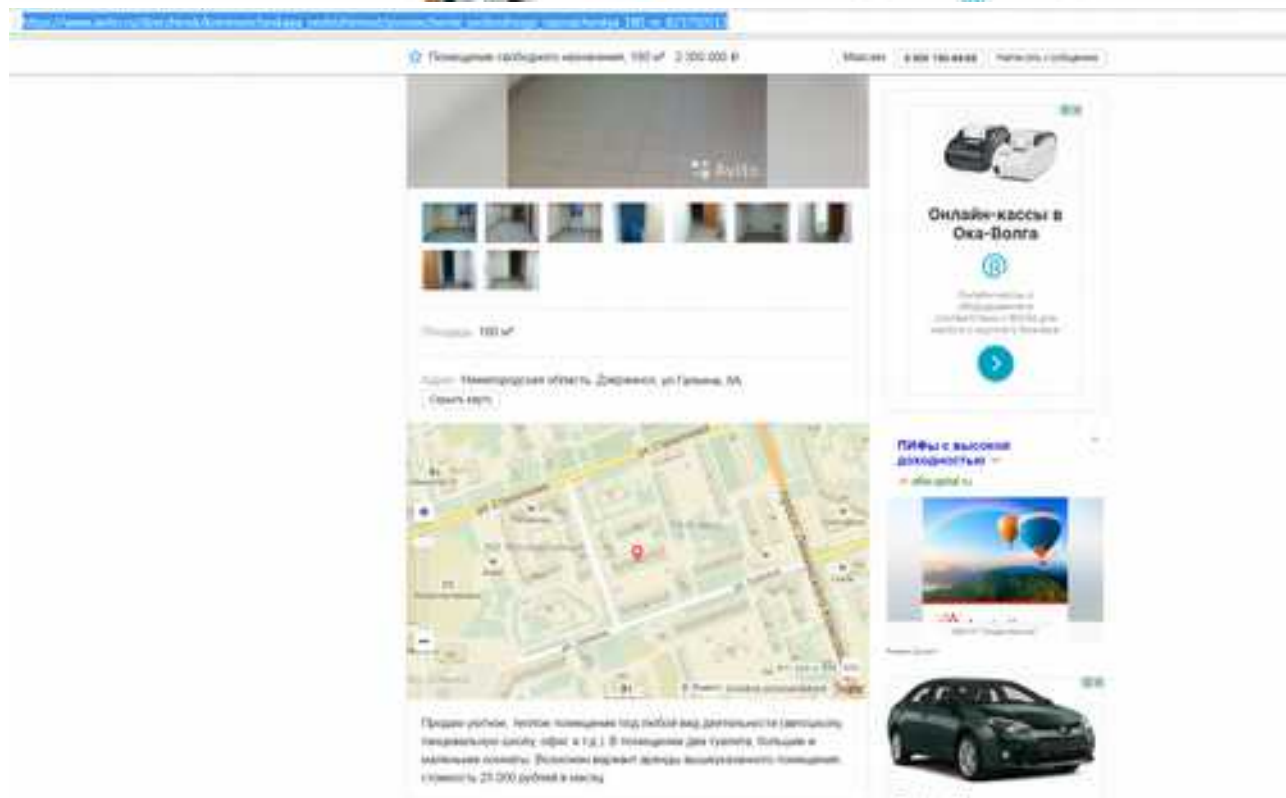
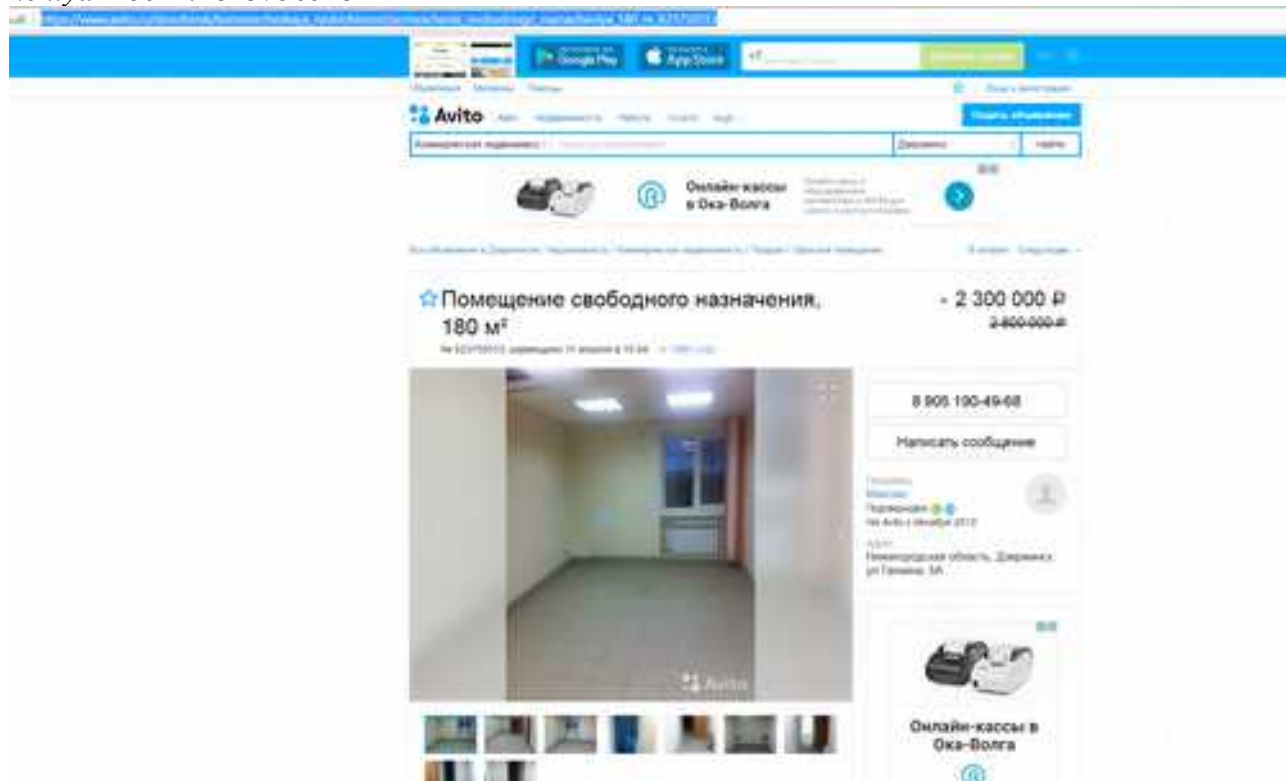


Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов

Подобранные объекты-аналоги, используемые в сравнительном подходе

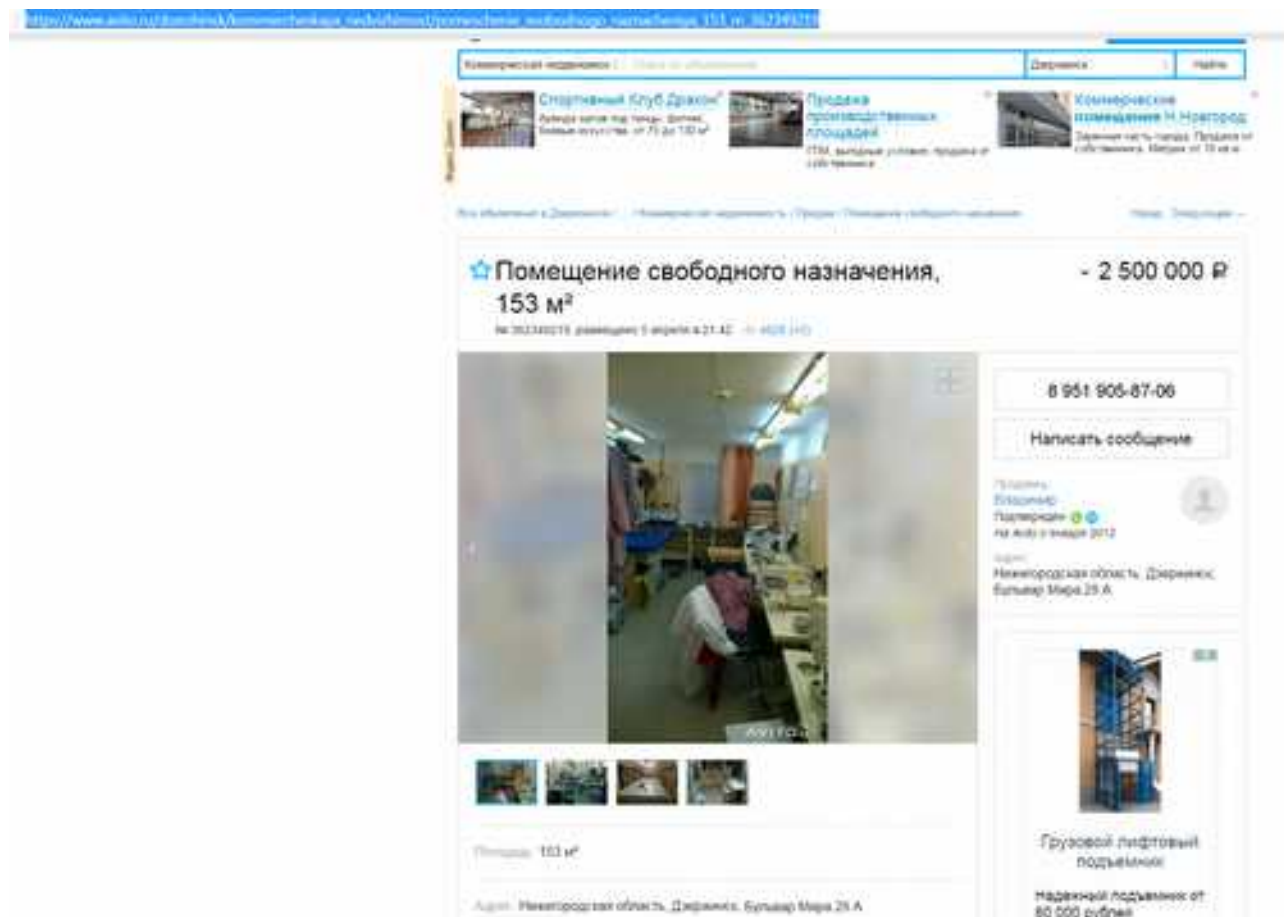
Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svyobodnogo_naznacheniya_180_m_823750513



Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_153_m_362349219



Нижгородская область, Дзержинск, Бульвар Мира 28 А

Грузовой лифтовый подъемник

Надежный подъемник от 80 000 рублей

СРОЧНО ПРОДАЮ или сдаю в АРЕНДУ 88 кв.м.помещение с отдельным входом расположенное на цокольном этаже жилого здания. Есть окна, состояние хорошее, после ремонта, подъездные пути отличные. Документы готовы. ТОРГ 88888

Объект-аналог №3

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2195458>

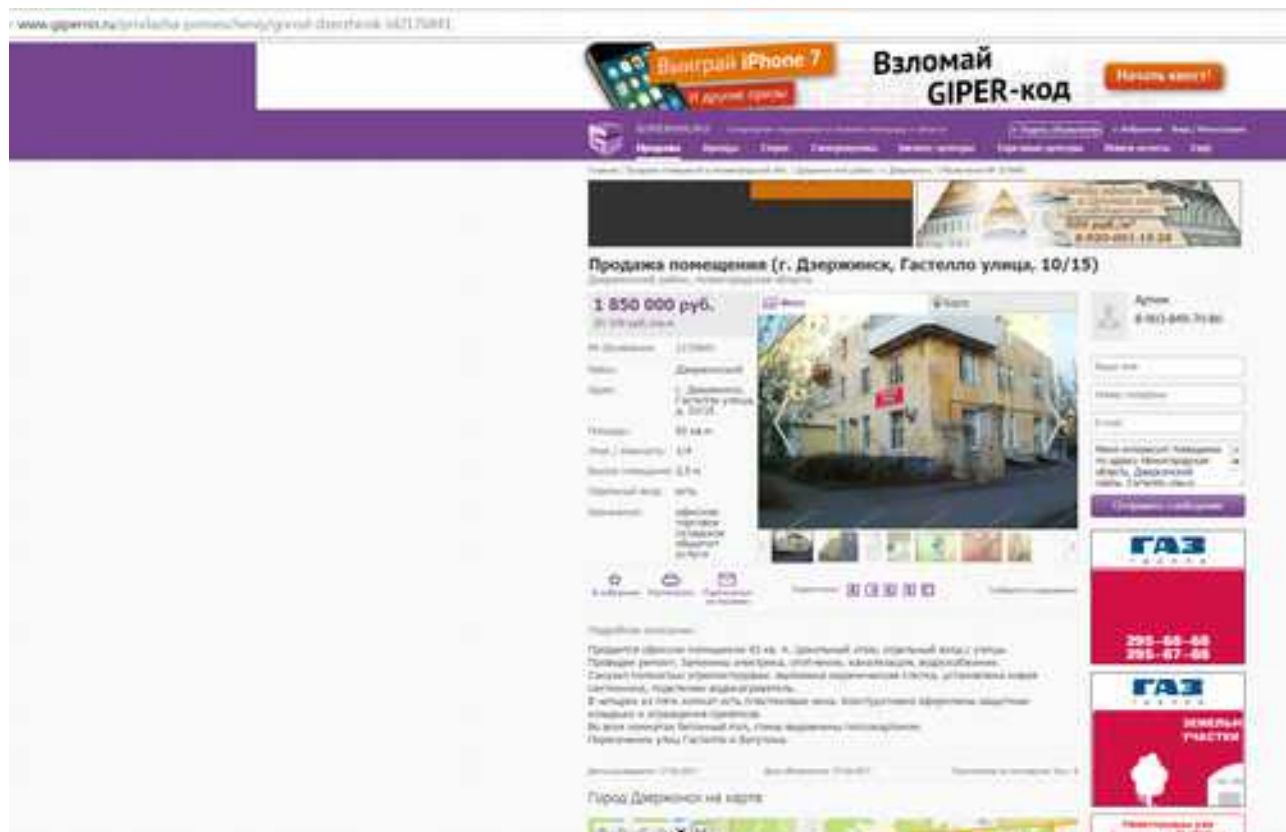
Продажа помещения (г. Дзержинск, ул. Водозаборная, 1)

2 100 000 руб.

ГАЗ

Объект-аналог №4

http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2176841



Подобранные объекты-аналоги, используемые в доходном подходе

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_88.68_m_krasnaya_liniya_155188015

Помещение 88.68 м², красная линия - 35 480 Р/мес. без налога

8 902 518-49-74

Написать сообщение

Агентство недвижимости
Платформа
40 лет с ноября 2017

Местность (район)
Дзержинский г.

Район
Ярославская область, Дзержинск, Дзержинск ул. Пудинская 4

Площадь: 88.7 м²

Адрес: Ярославская область, Дзержинск, Дзержинск ул. Пудинская 4
Скрыть карту

Выигрывай призы вместе с...

Помещение 88.68 м², красная линия 35 480 Р/мес. Дзержинский г. 8 902 518-49-74 Написать сообщение

Площадь: 88.7 м²

Адрес: Ярославская область, Дзержинск, Дзержинск ул. Пудинская 4
Скрыть карту

Новое в Дзержинске! Помещение расположено на 1-ом этаже 9-этажного дома Красная линия. Коммерческое помещение, оборудовано световой коробом и вентиляцией. Хорошее местоположение в центре Дзержинска, хорошее движение автомобилей. Площадь - 88,68 кв. м. Удобный вход в торговый и улицы, вывеской - 10 метров. Коммунальные услуги включены в стоимость аренды. Требуется залог. Процедура сдается с нуля. Визиты. Цена за аренду - 150 000

Оценки восты в Ока-Виза

Аренда помещений в ТРК Комплет

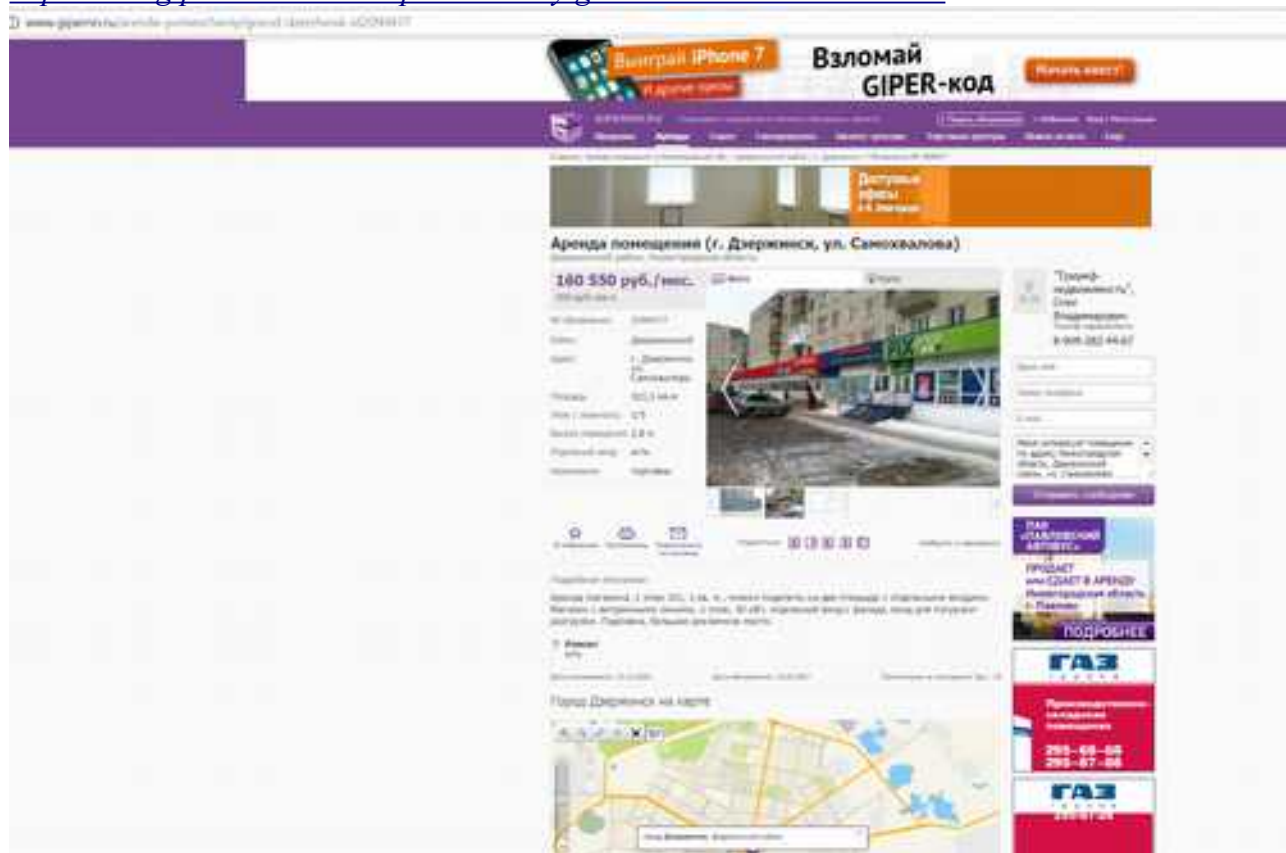
Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_v_arendu_155.1_m_514322392



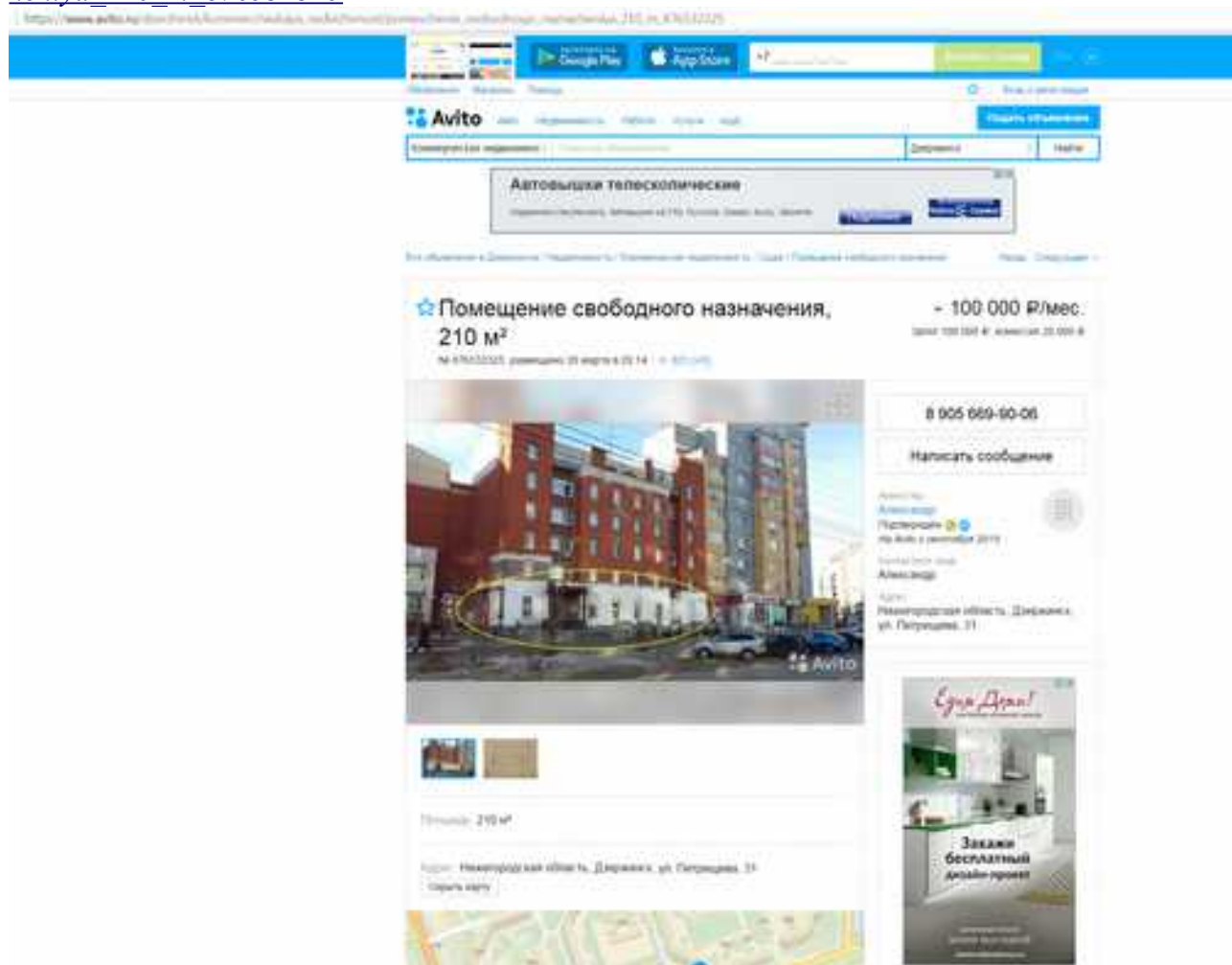
Объект-аналог №3

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id2090477>



Объект-аналог №4

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_876532325



https://www.avito.ru/oblast_novosibirsk/oblast_novosibirsk/immobiliya/kommerstcheskaya_zemlja/210_m_0020008700


Помещение (объекты недвижимости) 210 м² 002 000 8700

Адрес: Новосибирская область, Деминск, ул. Петровская, 31


Площадь: 210 м²

Адрес: Новосибирская область, Деминск, ул. Петровская, 31


Свободна



Увеличить и просмотреть планировку 210 м² м., ул. Петровская, д. 31. Ранее располагалась кафе. Электросчетчик 11 кВт, отдельный вход со двора, вытаскивал в притолоке вентиляцию. Неплохой ремонт 2014г.



Аренда помещений офиса. Хабаровск



Аналоги для расчета коэффициента капитализации

<http://www.giperrn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id1745130>

www.giperrn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-id1745130

ПРОДАЖА Помещения в Нижегородской области / Дзержинский район (г. Дзержинск) / Общественный № 2145130

Продажа помещения (г. Дзержинск, Дзержинского площадь, 5)

Дзержинский район, Нижегородская область

1 500 000 руб.
7 653 руб./кв.м

№: 1745130
Объявлено: 21.02.2017

Район: Дзержинский
Адрес: г. Дзержинск, Дзержинского площади, д. 5
Площадь: 196 кв.м
Этаж / этажности: цоколь/4
Высота помещений: 3 м
Отдельный вход: есть

Назначение: офисное, производственное, складское, услуги, спорт

В избранное | Поделиться | Подписать на новости | Поделиться | Связаться с продавцом

Подробное описание:
Продать помещение площадью 196кв.м на площади Дзержинского, дом 5, отдельный вход со двора, цоколь нежилого административного 4-х этажного здания, запасной выход, спонсируемая парковка, высота потолков более 3 метров. За 1,5 млн. руб. От хозяина. Аренда 30000 руб./мес.

Дата размещения: 24.02.2017 Дата объявления: 21.02.2017 Прометрическая таблица: 1 из 4

Город Дзержинск на карте

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/rabochiy-poselok-arya-id2179385>

The screenshot shows a real estate listing on the website www.gipernn.ru. The listing is for a property located in the Urenskiy district, Nizhny Novgorod region. The main title is "Продажа помещения (р. п. Арья)". The price is listed as 12,000,000 rubles, with a note that this is 12,000 rubles per square meter. The property ID is 2179385. The location is specified as Urenskiy district, Nizhny Novgorod region. A photograph of the building, which has a "МАГНИТ" sign, is shown. To the right of the photo, there is a contact form for "АНТОНОВИТ" with the name "Львовар Елена Артуровна" and a phone number "8-908-159-01-48". Below the photo, there are icons for "Выборки", "Распечатать", "Подписать на почте", "Подписать", and "Собрать и отправить". A detailed description of the property is provided below, stating it is a 2-story building with a total area of 1000 sq m, including a 500 sq m ground floor where a "Магнит" store is currently operating. The land is owned, and there is a gas boiler and electricity (35 kW). The listing was published on 22.05.2017 and last updated on 22.05.2017. At the bottom, there is a map showing the location of the "Рабочий посёлок, Арья".

www.gipernn.ru

Продажа Аренда Сервис Электроподписка Бизнес-договоры Торговые договоры Поиск агента

Гипер

Гипер / Продажа помещений в Нижегородской обл. / Уренский район / р. п. Арья / Объявление № 2179385

Продажа помещения (р. п. Арья)

Уренский район, Нижегородская область

12 000 000 руб.
12 000 руб./кв.м

№ объявления: 2179385

Район: Уренский
Адрес: р. п. Арья
Площадь: 1 000 кв.м
Этаж: Угловой
Высота помещения: Угловой
Отдельный вход: Угловой
Назначение: торговое

АнтонОВИТ
Львовар Елена Артуровна
Мобильный: 8-908-159-01-48

Имя
Номер телефона
E-mail

Меня интересует помещение по адресу Нижегородская область, Уренский район

Сотрудить в подборке

Выборки Распечатать Подписать на почте Подписать Собрать и отправить

Подробнее описание:

р. п. Арья, Отдельно стоящее 2-х этажное здание в посёлке Арья площадью 1000 кв м, 1-й этаж 500 кв м арендаторы магазин «Магнит жемчуг». Аренда 215000 руб/кв.м ежемесячно. Земля в собственности, отопление газовый котел, электричество 35 кВт.

Дата размещения: 22.05.2017 Дата обновления: 22.05.2017 Комментарий к объявлению: 7 из 4

Рабочий посёлок, Арья на карте

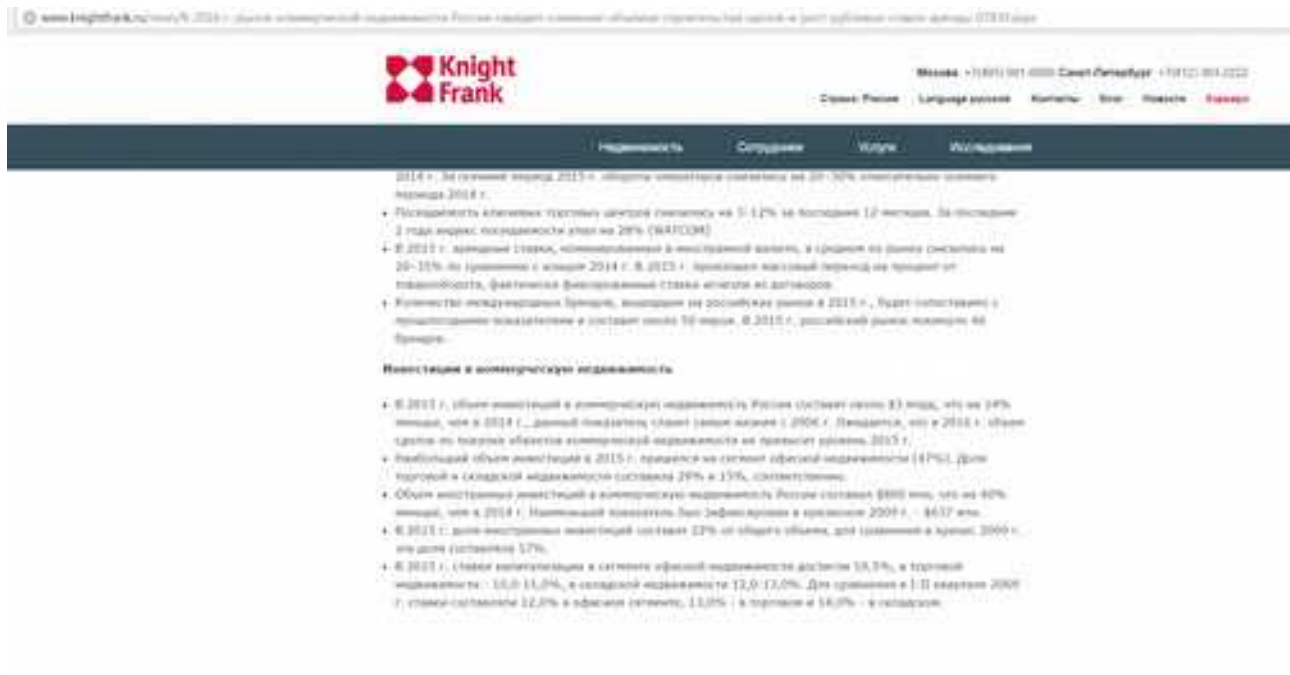
http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/rabochiy-poselok-bolshoe-kozino-id2174856

The screenshot shows a real estate listing on the website www.gipernn.ru. The listing is for a commercial property for sale in Balashikha, Moscow region. The main title is "Продажа помещения (р. п. Большое Козино)". The price is listed as 8,000,000 rubles, with a note that this is 53,333 rubles per square meter. The property details include: ID 2174856, location in Balashikha district, address in the village of Bolshoe Kozino, area of 150 sq.m, and it is a 1-story building used as a store. A photograph of the building, which has a "MAGNIT" sign, is shown. To the right of the photo is the profile of the agent, ANTONOLIT, with contact information for Lyubov Elena Artyukina. Below the photo are icons for favorite, print, and share, along with a "Поделись" button. The detailed description states: "р. п. Большое Козино, ул. Плехановая. Помещение с отдельным входом 150 кв.м, 1-й этаж, арендатором м.н. «Магнит» аренда 90 000 руб. + коммуналь.". At the bottom, there is a map showing the location of the property in Balashikha.

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-bor-id1656287>

The screenshot shows a real estate listing on the website www.gipernn.ru. The main heading is "Продажа помещения (г. Бор, Максима Горького улица)" (Sale of premises (Bor, Maxim Gorky Street)). The location is specified as "Борский район, Нижегородская область" (Bor district, Nizhny Novgorod region). The price is listed as "85 000 000 руб." (85,000,000 rubles) and "132 600 руб./кв.м" (132,600 rubles per sq. m). The listing includes a photo of a modern building with a parking lot. On the right side, there is a contact form for the agent, Lydia Mikhaylovna, with her phone numbers: 8-953-415-07-41 and 8-831-415-07-41. Below the photo, there are icons for "Выборки" (Selections), "Распечатать" (Print), "Подписаться на новости" (Subscribe to news), "Позвонить" (Call), and "Связаться с менеджером" (Contact manager). A detailed description at the bottom states: "Продается 1-й этаж отдельно стоящего здания - магазин с арендатором, срок аренды 10 лет. Оплата в месяц 1021 тыс. рублей. Арендатор - сеть продуктовых магазинов. Помещение расположено на красной линии г. Бор." (A 1st floor of a separate building - a store with a tenant, lease term 10 years. Monthly payment 1021 thousand rubles. Tenant - a chain of grocery stores. The premises are located on a red line in Bor.)

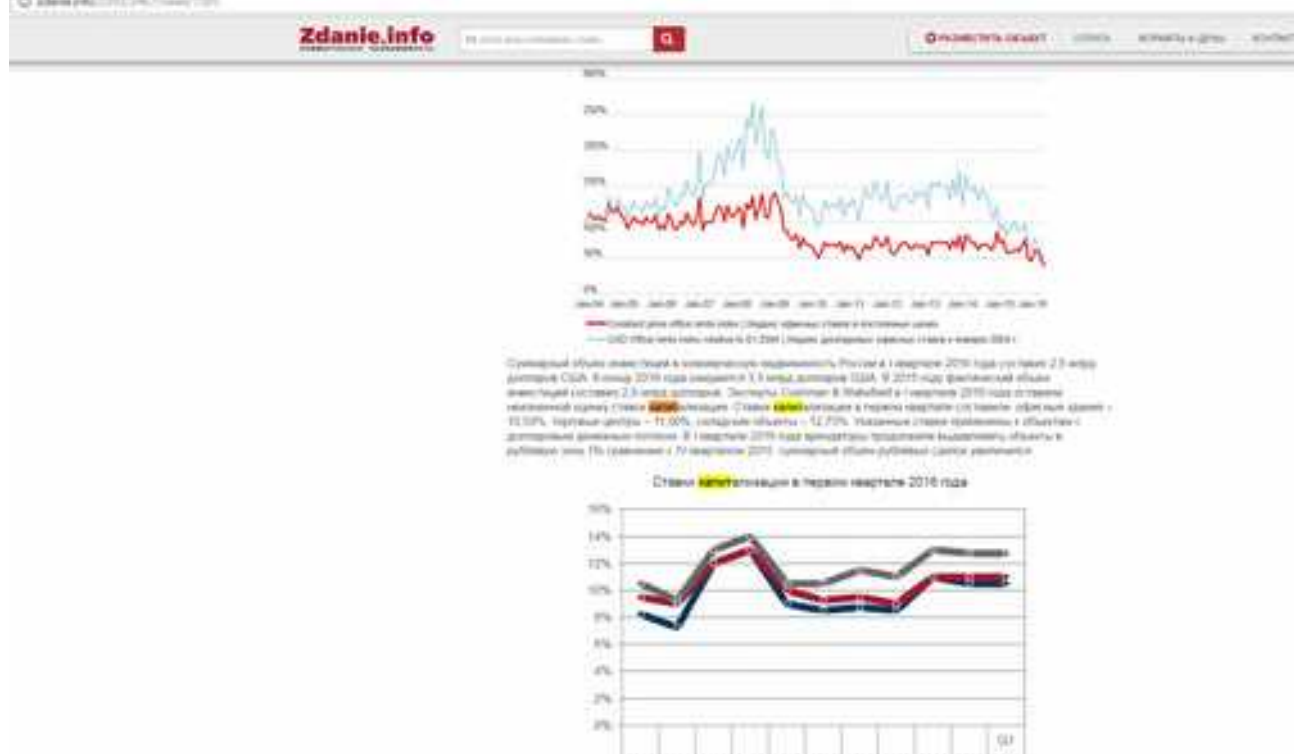
<http://www.knightfrank.ru/news/%D0%92-2016-%D0%B3.-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8-%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D0%B5%D1%82-%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BE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



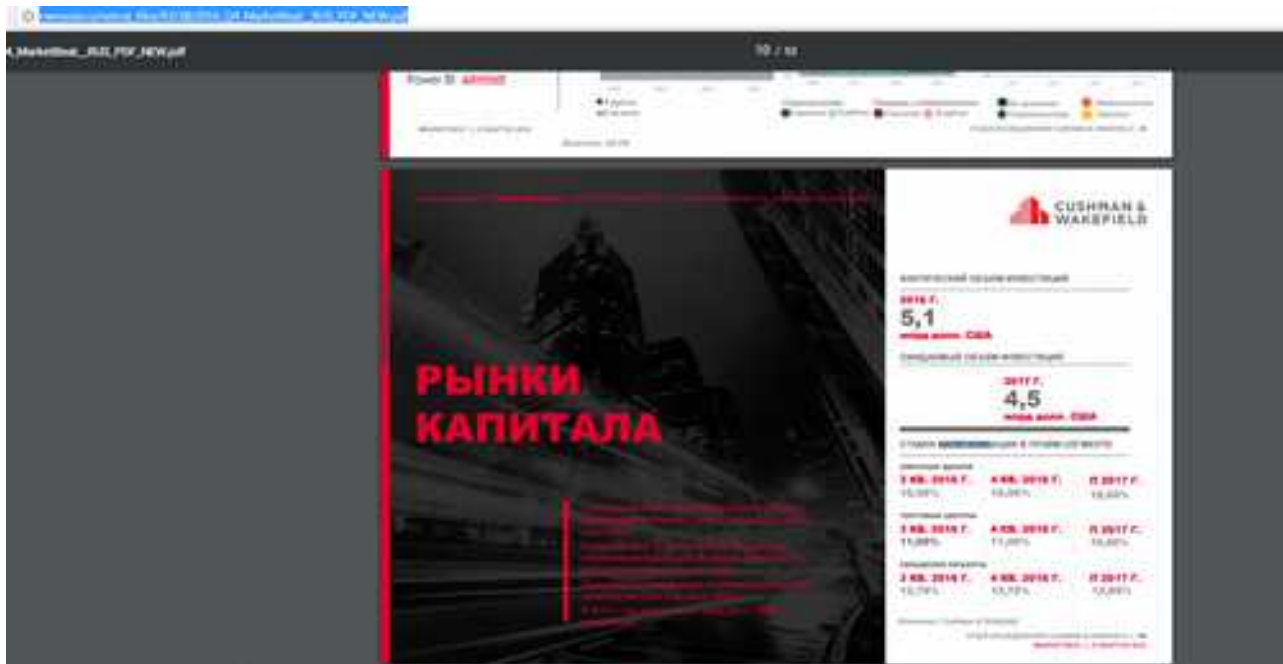
<http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/09/19/657574-kakuyu-vedvizhimot-vibirayut-investori-krizis>



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



http://cwrussia.ru/netcat_files/93/38/2016_Q4_MarketBeat_RUS_PDF_NEW.pdf



Прочая информация используемая в отчете



ОТДЕЛ I. ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ. РАЗДЕЛ I. ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ С ПОЛНОМЕТРАЖНЫМИ КВАРТИРАМИ.

Показатели за год	Итого за год в т.р.					
	2017		2018		2019	
	план	факт	план	факт	план	факт
1	21,9	24	20,4	21,7	21,9	21,9
2	23,2	25,4	22	24	23,2	23,2
3	45,4	49,2	42,4	45,7	45,1	45,1
4	29,7	30,2	24,9	26,7	28,3	28,4
5	22,4	26	20	20,7	20,7	20,4
6	44,8	47,6	41,4	43,7	41,4	41,3
7	31,6	30,7	26	26,6	26,4	26,3
8	30,7	32,3	34,4	35	34,9	35,3
9	22	21	28,4	28,6	28,6	28,4
10	24	25,4	20,7	21,4	21,4	21

Показатели за год	Итого за год в т.р.					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Депозиты в отчетах	2,8	2,2	2,8	2,7	3,0	3,0
Вклады	0,7	0,8	0,8	0,8	0,9	0,8
Активы	0,2	0,1	0,2	0,2	0	0,1
Обеспечение	0,4	0,1	0,4	0,4	0,9	0,8
Итого	3,7	3,1	3,9	3,9	4,7	4,6
Средств управления в отчетах	4,5	5,3	4,8	5,2	4,5	5,3
Средств управления	0,7	1	0,8	0,7	0,5	0,8
Итого	5,2	6,3	5,6	5,9	5,2	6,1

Итого с депозитом отчетах 5,7%

Итого с отчетами 4%

Итого с отчетами 5,7%

Итого	Итого за год	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Итого за год	21	24	21	21	21	21
2	Итого за год	23	25	22	24	23	23
3	Итого за год	45	49	42	46	45	45
4	Итого за год	30	30	25	27	28	28
5	Итого за год	22	26	20	21	21	20
6	Итого за год	45	48	41	44	41	41
7	Итого за год	32	31	26	27	27	26
8	Итого за год	31	33	35	36	35	36
9	Итого за год	22	21	28	29	29	28
10	Итого за год	24	25	21	22	22	21
Итого	Итого за год	240	248	230	240	230	238

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

Выписка из ЕГРП о правах на объект (версия 03)

Стр. 1 из 1

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 06-11-2014№ 90-3922072

На основании запроса №90-3922072 от 2014-11-06, поступившего на рассмотрение 06-11-2014, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	52:21:0000105:3539	
	наименование объекта:	ВСТРОЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № П1	
	назначение объекта:	Нежилое	
	площадь объекта:	650.86 Квадратный метр	
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):	1	
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Грибоедова, д.46а, пом.П1	
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Нижегородская область
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность 52-52-11/065/2012-109 22.06.2012
4.	Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.2.	Государственное бюджетное учреждение Нижегородской области "Централизованная бухгалтерия учреждений здравоохранения г.Дзержинска" ИНН:5249086291 ОГРН:1075249000254 КПП:524901001 Адрес: Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Грибоедова, д.46а
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2.	Оперативное управление 52-52-10/011/2008-60 14.02.2008
4.	Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано	
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		
6.	Правопритязания:		
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:		
8.	Дата изменения:		

file:///C:/Users/EVKislicina/AppData/Local/Temp/Rar\$D177.000/obj_0878426f-0643... 07.11.2014

ДЗ-2-здр



Гострой России
Администрация Нижегородской области

Дзержинский филиал

Государственного унитарного предприятия Нижегородской области по учету, инвентаризации и оценке недвижимого имущества

“Нижтехинвентаризация”

Инвентарный №					215	П1
Условный №						
Кадастровый №						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Утверждена распоряжением Губернатора
Нижегородской области от 22.02.99г. № 234-р

Действительна в течение 6 месяцев

Справка № 1291

о техническом состоянии нежилого помещения № П1
от 26 06 2004 г.

АДРЕС: Нижегородская область, город Дзержинск, пос. -
улица Трибуцкого дом № 46^а корпус - литер А

Нежилое помещение № П1 (встроенное, встроенно-пристроенное, пристроенное)

Расположено в здании (пристрое) со следующими характеристиками: 1964
год постройки.

Стеклопакет - маркированные; 5шт.
материал стен, количество этажей

Общая площадь нежилого помещения № П1 - 650,16 кв.м., в том числе:
1 этаж 650,16 кв.м.; 2 этаж - кв.м.; 3 этаж - кв.м.
- кв.м.; - кв.м.; - кв.м.
цокольный этаж - кв.м.; подвал - кв.м.
надстройка - кв.м.; антресоль - кв.м.

Действительная инвентаризационная стоимость нежилого помещения в ценах 1999 г.
854777 руб (Восемьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят семь руб.)
с учетом амортизации 110000 руб)



М.П. Директор филиала

[Signature]

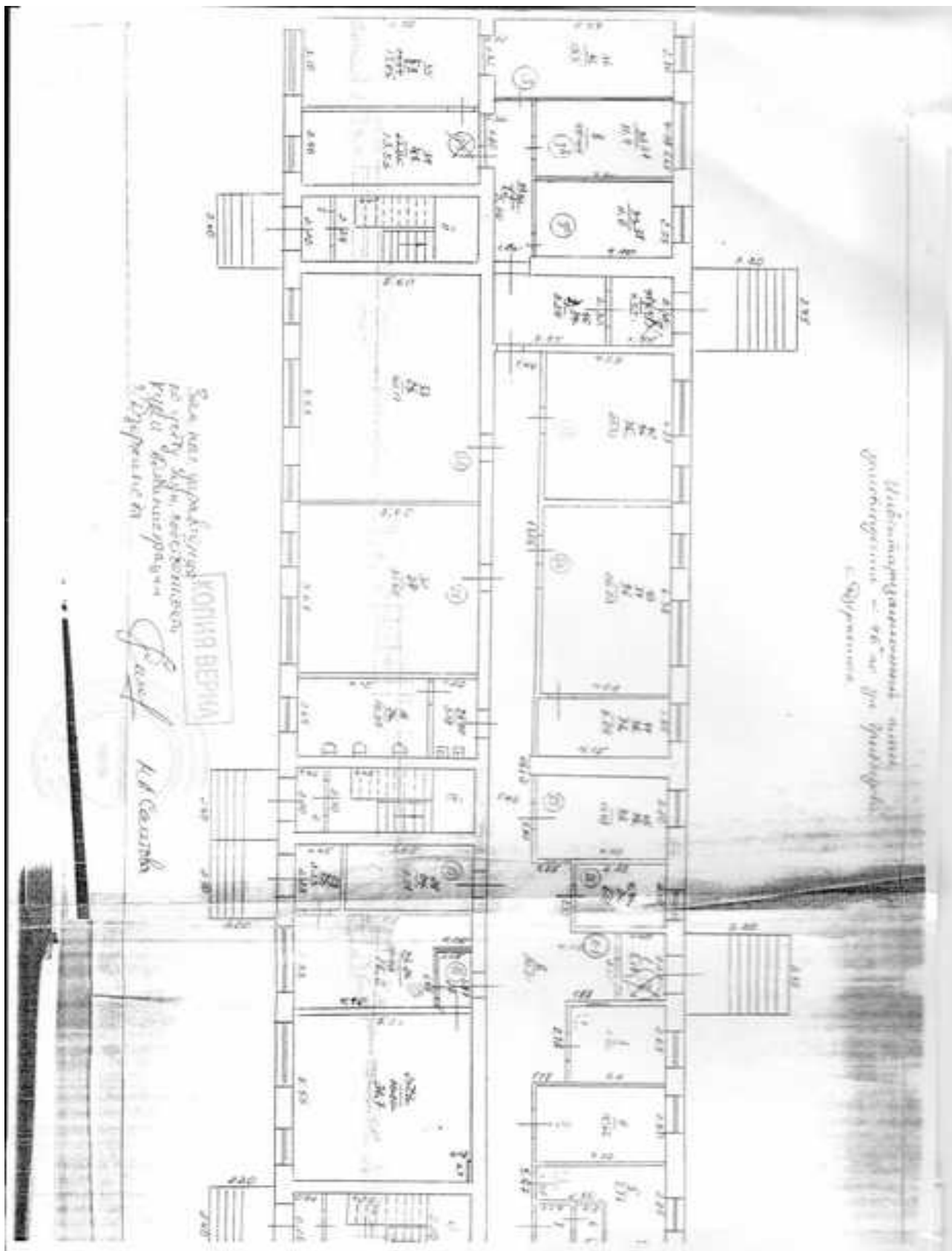
С.В.Соловьев

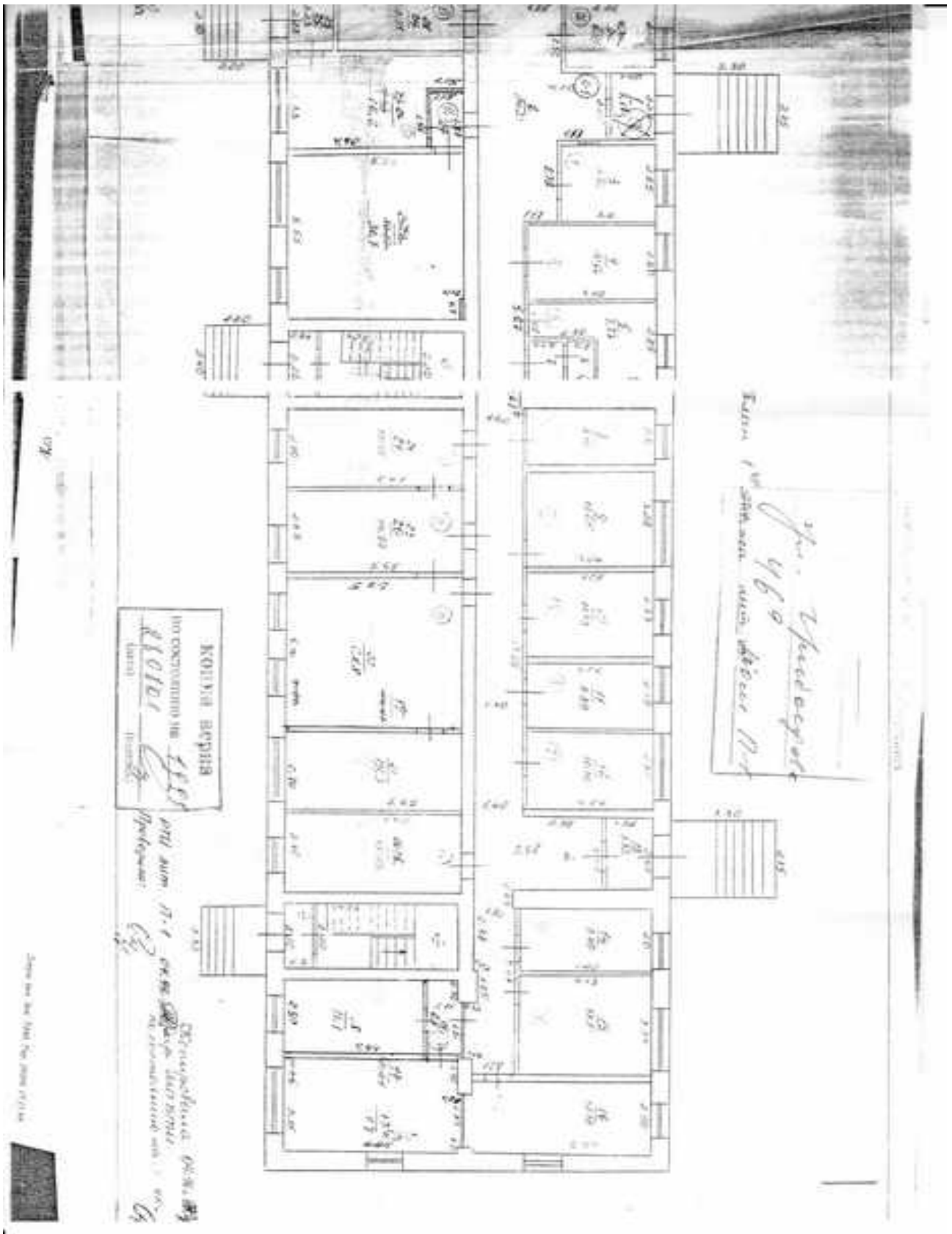


Заказчик: ООО «Новосистем Консалт»
г. Дзержинск

[Signature] И.С.Соловьев







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, в границах доверительных интервалов
Таблица 90

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

учесть специфику рынков продаж и аренды складов и офисно-торговых объектов недвижимости принципиально различного функционального назначения.

В дополнение к значенным скидки на торг, рассчитанных на основе обработки меньшей оценщиков, в том включены значения таких же складок, полученных на основе данных, представленных мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение оценщиков. В среднем значения этих складок существенно больше. Следуя общей направленности ФСО №9 о недопустимости 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.

4. Локальные характеристики местоположения объекта

Предварительные замечания

В данном разделе рассмотрены территориальные коэффициенты, характеризующие соотношение цен между различными типовыми зонами в городе, а также корректирующие коэффициенты (корректировки), касающиеся локальных особенностей местоположения: районное соотношение относительно «красной линии», районное соотношение относительно общественной транспортной доступности к объекту. Наличие таких коэффициентов позволяет использовать цены продаж объектов – аналогов, сходных с объектом оценки по всем неизменным параметрам, и откорректировать только по одной из характеристик, связанной с его локальным местоположением, для оценки объекта в рамках сравнительного подхода. Такие характеристики могут рассматриваться как элементы сравнения, а значения их вводится соотношения, как корректирующие коэффициенты.

4.1. Элемент сравнения - местонахождение в пределах города

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, и 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 дорожному или бизнес-бизнесу. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать по набору неизменяемых факторов. Приведенная ниже

таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым зонам.

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 20.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурная и исторический центр (самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес-центров и крупных торговых центров)	II
Слабкие микрорайоны высокой застройки (высотные застройки после 90-х годов современными высокотехнологичными зданиями)	III
Слабые микрорайоны среднеэтажной застройки (высоты застройки до 80х годов среднеэтажными зданиями (5-9 этажей))	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промышлен, старые города, территории старых застройки)	V
Районы крупных автотрасс/районов города	VI

Матрица коэффициентов

Таблица 23

Цены	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,15	1,28	1,41	1,67	1,37
II	0,87	1,00	1,11	1,22	1,46	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
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

Гистограммы

Центры административных районов города относительно к самому дорожному району (культу исторический центр). Цены продовольствия

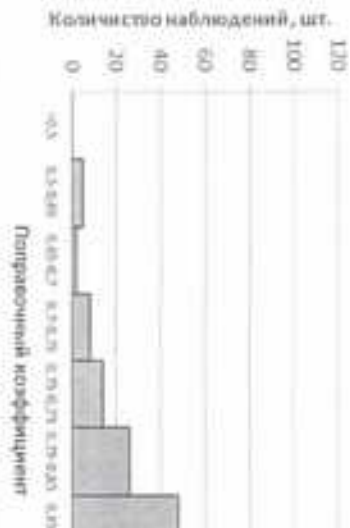


Рис. 24

Центры административных районов города относительно к самому дорожному району (культу исторический центр). Административные ставки

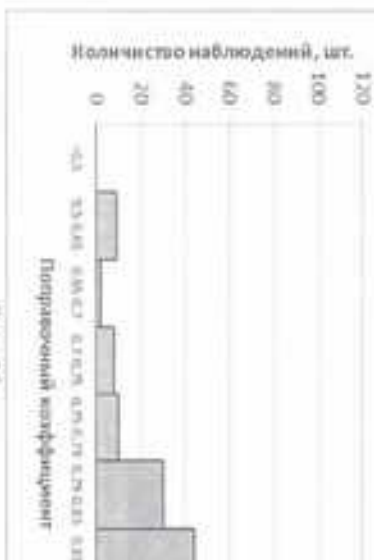


Рис. 25

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 именных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее удобный способ учета расходов при есте чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, пример, средний коэффициент операционных расходов рынке недвижимости, характеризующий долю рациональных затрат в общем доходе, получаемом от чи в аренду. Усредненные данные по результатам юса позволяют составить представление о доле рациональных 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%

Матрица коэффициентов

Таблица 4

цены офисно-торговых объектов	аналог		
	подвал	цоколь	1 этаж 2 этаж и выше
объект оценки	1	0,87	0,71
цоколь	1,15	1	0,82
1 этаж	1,40	1,22	1
2 этаж и выше	1,21	1,08	0,87

Таблица 5

арендные ставки офисно-торговых объектов	аналог		
	подвал	цоколь	1 этаж 2 этаж и выше
объект оценки	1	0,88	0,72
цоколь	1,14	1	0,82
1 этаж	1,40	1,22	1
2 этаж и выше	1,20	1,05	0,80

Гистограмма

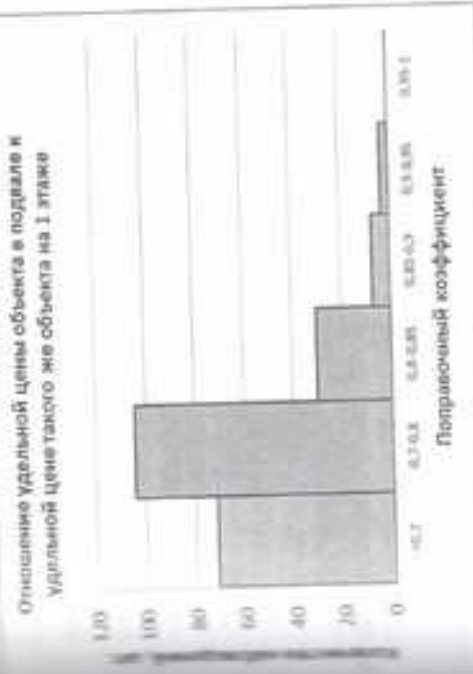


Рис. 88.

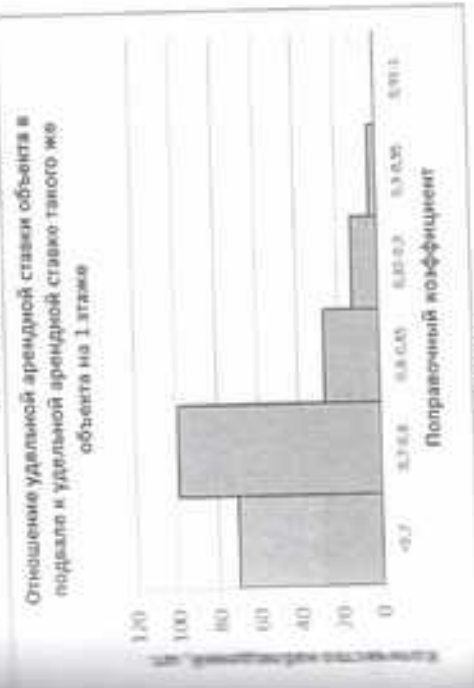


Рис. 89.

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	0,88
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

Матрица 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	1,28	1,30	1,38	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	0,88	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	0,78	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	1,38	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

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта в среднем состоянии	0,79	0,73 - 0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,88	0,81 - 0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14 - 1,31
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,71 - 0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80 - 0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,13 - 1,32

184

Матрица коэффициентов

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,68
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,88	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 59

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

185

**Дополнительные факторы
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.);
- тип сэндвич-панелей;
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

**5.4 Элемент сравнения – наличие отдельного
входа**

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

Таблица 1

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,88	0,85	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,88

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

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

7.2. Процент недоплат 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 недоплат при сдаче объектов существуют но сравнительно с предыдущими годами снижены загрузженности 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 недоплат за объекты офисно-торгового назначения, характерного для конца 2015 года.

7.2.1. Активный рынок
 Значения процента недоплат при сдаче в аренду, установленные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговая объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7% - 13,0%
2. Высшая классная офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8% - 13,3%
3. Высшегоклассная торговля недвижимости	11,7%	10,9% - 12,4%

Границы расширенного интервала значений процента недоплат при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,6% - 17,9%
2. Высшая классная офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0% - 18,1%
3. Высшегоклассная торговля недвижимости	11,7%	6,3% - 17,0%

7.3. Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода

К операционным расходам относятся: среднегодичные затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и обслуживание дворовой территории, на оплату обслуживающего персонала, налог мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на размещение 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 параметры: коэффициент операционных расходов например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Усредненные данные по различным рынкам позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для конкретной области 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 прочие типы объектов недвижимости)	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высшая этажная офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,5%
3. Высшая/средняя 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 прочие типы объектов недвижимости)	17,9%	12,6%	23,4%
2. Высшая этажная офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высшая/средняя торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%

Копии документов Оценщика





СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурмановый, д. 9
тел.: 8 (495) 461-67-10; 8 (495) 788-54-00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Шибанова Александра Николаевича

(ФИО, включенное или исключенное из реестра)

о том, что Шибанов Александр Николаевич

(ФИО члена)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов * 09 * ноября 20 07 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(имеет в соответствии с законом право вносить или исключать членство)

(если в соответствии с законодательством член реестра имеет право вносить или исключать членство в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения
предоставлены по состоянию на * 09 * января 20 17 г.

Дата составления выписки * 09 * января 20 17 г.

Президент
СРО «СИБИРЬ»


 Н.В. Владимирова

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР (ПОЛИС) № Д-45207560-5.0-2-000021-16
СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Ижевск

09го ноября 2016 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Агентство» Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности №7, от «25» декабря 2015г. 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 юристов от 01.01.2016г. (далее по тексту – Правила) и Правил страхования ответственности оценщиков и юристов от 01.01.2016г. (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 Страховщика по обусловленной выпиской Договором страхования плате (страховому 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, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключенных Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (аренда кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

- 3.1. Страховым случаем является:
 - 3.1.1. установленный наступившим 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;
 - 3.1.2. установленный наступившим 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 оговорены в нарушении 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;
 - 3.1.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется возместить 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;
 - 3.1.4. Возникновение 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;
 - 3.1.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной и отчете об оценке, устанавливается наступившим 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	300 000,00 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 соответствующей 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. Заявления 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 16.12.2016г.

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 «Автоновосибирское» в г.Н.Новгород
603004, г.Н.Новгород, пр. Кирова, д.21
ИНН 770700781 КПП1907950001
р/с 40701810900000000187
в ПАО «РГС Банк» г. Москва
ИНН 044325174
о/с 30101810945250000174

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



«Корженевский А.Г.»
М.П. договорности №7 от 25.12.2015г.

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 Автоновосибирского района
г.Н.Новгород

Шибанов А.И.

Уведомление (претензия) 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 оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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 (бездействие) 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 (сумма 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 установлена

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 нулевой страховой премии (ее первого взноса) и предусмотренных настоящими Договором страхования срока и (или) в предусмотренном настоящими 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 3 настоящих Договора (Пolicies), подлежит уплате:
запланированной датой платежей по политике «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 приложения к ним, 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-45207560-5.0-2-000027-15 от 16.12.2015г.

С условиями страхования ознакомиться и заказать Выпускные Правила можно:
Настоящими Страхователем подтверждается, что он и/или его законные представители полностью информированы о содержании и условиях настоящего Договора страхования, в том числе о порядке уплаты страховой премии, и/или о порядке осуществления страховой выплаты и/или о порядке заключения настоящего Договора страхования.



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" с.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 «Информационные системы»
 П.И.С. «Росгосстрах» в Нижегородской области
 Адрес: г.Н.Новгород, ул.Стефанова, д.13, кв.33
 М.П. договор №7 от 25.12.2015г.



ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
Шибанов А.И.

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