

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

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

ОТЧЕТ №1(6/17-П)ГК№3

*об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: встроенное
помещение (бокс №29), назначение:нежилое,общая площадь: 17 кв.м.,
этаж:подвал. Адрес (местоположение) объекта недвижимости:
Нижегородская область,
г. Нижний Новгород, Нижегородский район, шоссе Казанское, д.
10, кор.3, пом.П12*

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

*Министерство
земельных и
отношений
области*

*инвестиций,
имущественных
Нижегородской*

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Дата составления отчета: 26 мая 2017 г.

*г.Н.Новгород
2017 год*

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Валентинович!

В соответствии с Государственным контрактом №3 от 12 января 2017 года ООО «Новсистем Консалт» произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимости: встроенное помещение (бокс №29), назначение:нежилое,общая площадь: 17 кв.м., этаж:подвал. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район,шоссе Казанское, д. 10,кор.3,пом.П12.

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 (бокс №29), назначение:нежилое,общая площадь: 17 кв.м., этаж:подвал Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район,шоссе Казанское, д. 10,кор.3,пом.П12, по состоянию на 17 мая 2017г. составляет:

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (с НДС), округленно	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС)
встроенное помещение (бокс №29), назначение:нежилое,общая площадь: 17 кв.м., этаж:подвал. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район,шоссе Казанское, д. 10,кор.3,пом.П12	322000,00	272881,36

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

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

С уважением, директор ООО «Новсистем Консалт»

/А.Н.Шибанов/

Оглавление

1 Основные факты и выводы.....	4
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	4
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.....	4
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	5
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	5
2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	5
2.1 Объект оценки.....	5
2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.....	6
2.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	6
2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав.....	6
2.5 Цель оценки.....	7
2.6 Предполагаемое использование результатов оценки.....	7
2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки).....	7
2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки).....	8
2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка.....	8
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	8
3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	8
3.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона.....	9
4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	10
5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	10
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.....	12
8.1 Общие понятия оценки.....	12
8.2 Подходы к оценке.....	13
8.3 Методология процесса оценки.....	13
9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки).....	19
9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
9.3 Информация о текущем использовании объекта.....	28
9.4 Анализ наиболее эффективного использования.....	28
10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	30
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.....	30
10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	34
10.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	34
10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	47
10.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	65
11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	66
12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	67
12.1. Сравнительный подход.....	67
12.2 Доходный подход.....	77
13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости.....	97
14 Вывод о итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки.....	101
Список использованной литературы.....	102

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 (бокс №29), назначение:нежилое,общая площадь: 17 кв.м., этаж:подвал Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район,шоссе Казанское, д. 10,кор.3,пом.П12. Более полная информация об объекте оценке представлена в разделе: «Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки)» настоящего отчета
Собственник объекта	Субъект права: Нижегородская область; Вид права: собственность
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предоставить Заказчику сведения о рыночной стоимости объекта оценки с целью совершения сделки гражданско-правового характера (продажа на торгах).
Балансовая стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Дата обследования (дата осмотра)	17 мая 2017 год
Место осмотра	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район,шоссе Казанское, д. 10,кор.3,пом.П12
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	17 мая 2017 год
Дата составления отчета	26 мая 2017 год
Порядковый номер отчета ³	№1(6/17-П)ГК№3

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

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

Наименование параметров	Значение
Результат, полученный затратным подходом, руб. с НДС	Отказ от применения подхода
Удельный вес затратного подхода, %	-
Результат, полученный доходным подходом, руб. с НДС	176982,61
Удельный вес доходного подхода, %	10
Результат, полученный сравнительным подходом, руб. с НДС	338139,47
Удельный вес сравнительного подхода, %	90
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС	322024

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

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

³ Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС (округленно, шаг на сегменте 1000 рублей)	322000
--	--------

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: встроенное помещение (бокс №29), назначение:нежилое,общая площадь: 17 кв.м., этаж:подвал Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район,шоссе Казанское, д. 10,кор.3,пом.П12 , по состоянию на 17 мая 2017г. составляет, округленно:

Таблица 3: Итоговая величина стоимости объекта недвижимости

Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (с НДС), округленно	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС)
322000,00	272881,36

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 (бокс №29), назначение:нежилое,общая площадь: 17 кв.м., этаж:подвал. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район,шоссе Казанское, д. 10,кор.3,пом.П12.

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

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

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

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

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

Объект недвижимости, права на который оцениваются, расположен в нежилом здании-пристрой к жилому дому и представляет собой встроенное помещение гаражного бокса. Далее проведем краткое описание характеристик объекта недвижимости, представленного к оценке.

Таблица 4

Параметр	Описание
Первичный объект недвижимости	Нежилое здание:пристрой к жилому дому, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, шоссе Казанское, д.10, кор.3
Объект недвижимости, права на который оцениваются	встроенное помещение (бокс №29), назначение:нежилое,общая площадь: 17 кв.м., этаж:подвал. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, шоссе Казанское, д. 10, кор.3, пом.П12.
Назначение	Нежилое помещение
Текущее использование оцениваемого объекта	не используется
Общая площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв.м.	17
Ссылки на доступные Оценщику документы, содержащие данные характеристики	1) Свидетельство о государственной регистрации права 52-АЕ 505382 от 06.06.2014г.; 2) Копия: Кадастровый паспорт помещения №К-В(ГКУ)/15-4883 от 14.01.2015г.

2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав⁸

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

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

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

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Оцениваемые права: право собственности.

2.5 Цель 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 (продажа на торгах).

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».

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)

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 17 мая 2017 г.

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 нахождения)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 Саморегулируемой организации Союз оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный номер №337 от 09 ноября 2007г.(место нахождения: 105062, РОССИЯ, г.Москва, Фурманский переулок, 9), и застраховавший гражданскую ответственность оценщика: Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № Д-45207560-5.0-2-000021-16 от 09 ноября 2016г. выданного страховой компанией ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017г по 31.12.2017г. страховая сумма ответственности оценщика 30 000 000 рублей.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 629676, выдан 29.03.2006 г. Нижегородским государственным университетом им. Н.И.Лобачевского.

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)

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/>

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

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

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

- 1) Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- 2) Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;
- 3) Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
- 4) Вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с

которым оценщик заключил трудовой договор, не было.

5) Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4 Принятые при проведении оценки объекта оценки 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.

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:

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)

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

Таблица 6: Дополнительная информация

№ п.п	Описание информации	Адрес
Информация с сайтов сети Интернет		
1	Обзор экономического развития и рынка недвижимого имущества	Источники информации об обзорах экономического развития и о рынке недвижимости представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.
2	Ценовая информация	Источники информации о величинах цен или ofert на объекты аналоги представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.
Литература и периодические издания		
3	<ul style="list-style-type: none"> ● Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. 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 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.

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

Настоящие стандарты оценки, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

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).

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

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

7 Последовательность определения стоимости объекта 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.

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)».

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)

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)

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 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

Методы затратного подхода	Методы сравнительного подхода	Методы доходного подхода
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:

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

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

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;

ИΣ – суммарный износ;
Ифиз – физический износ;
Ифун – функциональное устаревание;
Иэ – экономическое (внешнее) устаревание.

Оценка земельных участков. При определении рыночной стоимости недвижимости, участок земли рассматривается как свободный в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования. Оценка рыночной стоимости земельных участков проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

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

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

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

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

Оценка улучшений. 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 конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта-аналога (1 куб. м, 1 кв. м и пр.) умножается на число единиц оцениваемого объекта.

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

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

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

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

(X₁...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, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики:

- 1) Копия: Свидетельство о государственной регистрации права 52-АЕ 505382 от 06.06.2014г.;
- 2) Копия: Кадастровый паспорт помещения №К-В(ГКУ)/15-4883 от 14.01.2015г.

9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

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).

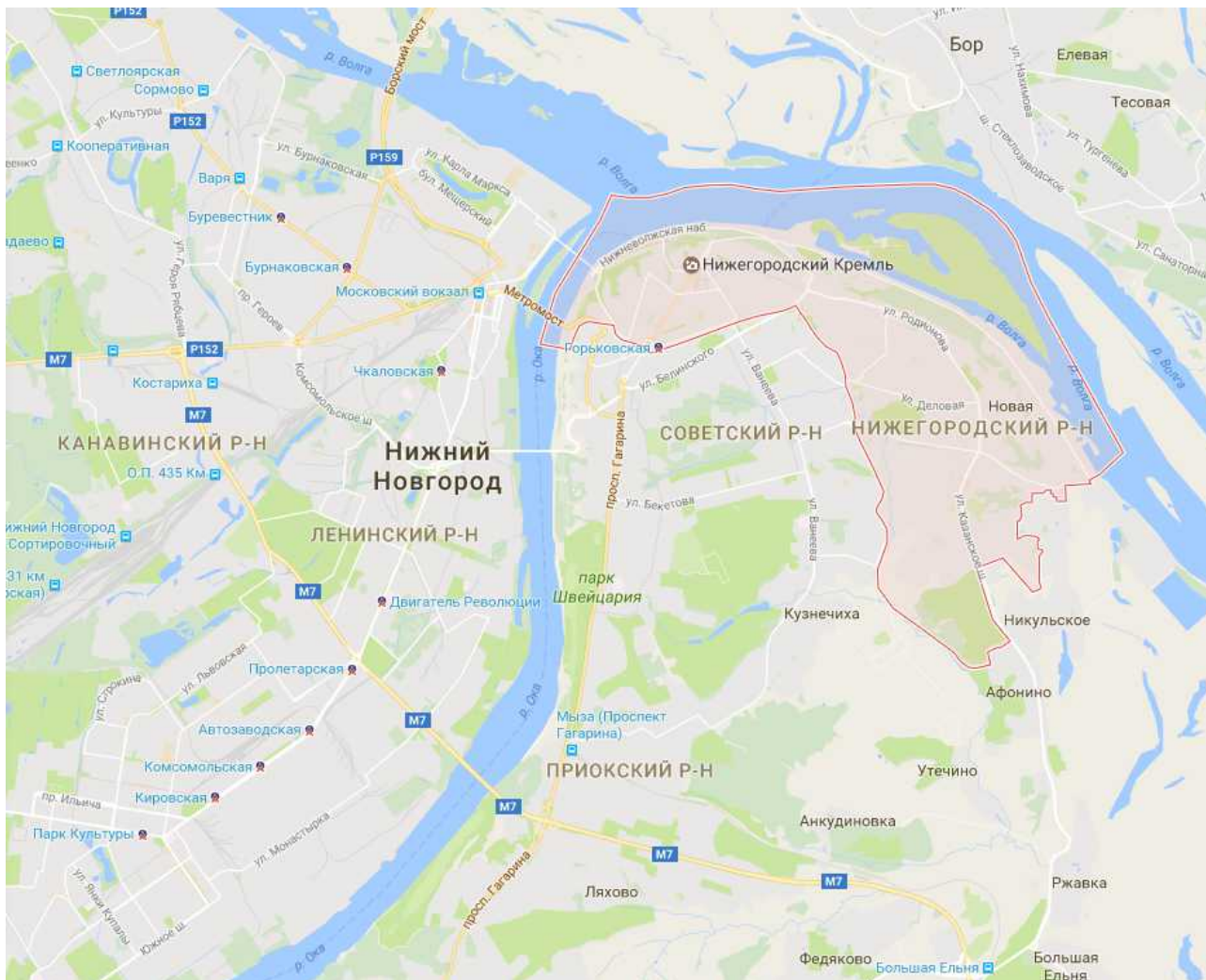


Рисунок 1

Нижегородский район — центральный городской район Нижнего Новгорода. Район располагается в Нагорной части города и граничит с Советским районом города и с Канавинским районом по реке Оке, а также с Кстовским районом Нижегородской области.

Площадь района: 6700 га(13,7 % городской территории), численность населения — 132 425 чел. (2016). Численность входящего в состав района посёлка городского типа Зелёный город — 2469 чел. (2016).

Экономика

Промышленность

По общему объёму промышленного производства в фактических ценах Нижегородский район занимает 4-е место по области.

Промышленные предприятия

АО «Нижновэнерго»;

ГИПП «Нижполиграф»;

ЗАО «Винагропром»;

ЗАО «Весна»;

ЗАО «Восход»;

ЗАО «Луч-НН»;

ЗАО «Маяк»;

Комбинат хлебопродуктов;

МУП «Головные уборы»;

Мясокомбинат;

Нижегородский рыбзавод.

Образование

Вузы

Нижегородский государственный университет им. Н. И. Лобачевского (исторический, финансовый, экономический, филологический, социальных наук и международных отношений факультеты, а также факультет «Высшая школа общей и прикладной физики»);

Нижегородский государственный технический университет;

Нижегородский государственный лингвистический университет;

Нижегородская государственная консерватория (академия);

Нижегородский государственный педагогический университет;

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет;

Волжский государственный университет водного транспорта;

Нижегородская государственная медицинская академия.

Транспорт

Павильон станции метро «Горьковская»

Метрополитен. Станция «Горьковская» Автозаводской линии Нижегородского метрополитена открылась 4 ноября 2012 года в составе участка Нижегородского метрополитена «Московская» — «Горьковская». Своё название получила по одноимённым улице и площади в честь Максима Горького. Станция расположена под улицей Горького, рядом с одноимённой площадью. К 2021 году ожидается продление Автозаводской линии до станций «Оперный театр» и «Сенная». В долгосрочных планах развития Нижегородского метрополитена строительство Нагорной линии, которая пройдёт от Кремля по улице Ванеева, через площадь Советскую до «Кузнечихи-2» с пересадкой на «Оперном театре». В качестве альтернативы есть вариант построить Нагорную линию от Кремля по проспекту Гагарина до микрорайона «Щербинки-2» и далее в деревни Ольгино и Новинки.

Троллейбус на площади Минина и Пожарского

Троллейбус. Остановка «Площадь Минина и Пожарского» является крупным остановочным пунктом для троллейбусов в Нижегородском районе. От неё троллейбусы следуют в Советский и Приокский районы, до микрорайонов «Кузнечиха-2» (№ 9, № 17, № 26) и «Щербинки-2» (№ 13, № 31). Помимо ныне работающих маршрутов, до 15 сентября 2014 года от этой остановки отходил троллейбусный маршрут № 1, который следовал по улице Родионова до микрорайона «Верхние Печёры» и два маршрута № 6 и № 20 которые после остановки «Площадь Свободы» делали кольцо через улицы Горького, Бекетова и Ванеева. Также с 25 декабря 2013 по 16 апреля 2014 года через Нижегородский район, по улице Горького проходил троллейбусный маршрут № 21 «Верхние Печёры — ул. Васюнина - ул. Ванеева — пл. Свободы — ул. Горького — Площадь Горького».

Список троллейбусных маршрутов, отъезжающих от остановки «Площадь Минина и Пожарского»:

№ 9 «Площадь Минина и Пожарского — пл. Свободы — ул. Ванеева — пл. Советская — ул. Рокоссовского — микрорайон Кузнечиха-2»,

№ 13 «Площадь Минина и Пожарского — пл. Свободы — ул. Ванеева — пл. Советская — ул. Бекетова — пр. Гагарина — микрорайон Щербинки-2»,

№ 17 «Площадь Минина и Пожарского — пл. Свободы — ул. Ванеева — ул. Васюнина — ул. Ивлиева — микрорайон Кузнечиха-2»,

№ 26 «Площадь Минина и Пожарского — ул. Б. Печёрская — ул. Родионова — ул. Бринского — ул. Корнилова — ул. Ванеева — ул. Рокоссовского — микрорайон Кузнечиха-2»,

№ 31 «Площадь Минина и Пожарского — пл. Свободы — ул. Горького — пл. Горького — пр. Гагарина — микрорайон Щербинки-2».

Трамвай на конечной остановке «Чёрный пруд»

Трамвай. Остановка «Чёрный пруд» является основным отправным пунктом для трамваев следующих из Нижегородского района в Советский, Канавинский и Ленинский районы. Также до 2009 года через Нижегородский район проезжал трамвайный маршрут № 27. До закрытия трамвайного движения на Похвалинском съезде он проходил по улице Маслякова и далее поворачивал на улицу Ильинскую, до закрытия трамвайного движения на Канавинском мосту он проезжал через улицу Рождественскую и далее следовал по улицам Добролюбова и Ильинской. По состоянию на 2016 год трамвайный маршрут № 27 едет по маршруту «Московский вокзал — Трамвайное депо № 1» через Молитовский мост. Также до апреля 2012 года через Нижегородский район проходил трамвайный маршрут № 9 «Благовещенская площадь — Московский вокзал». Этот маршрут № 9 проходил по улицам Рождественская, Добролюбова и Ильинская и далее к Московскому вокзалу через Молитовский мост. 11 апреля 2012 года трамвайный маршрут № 9 был закрыт из-за оползня на Зеленском съезде.

Список трамвайных маршрутов, проезжающих в Нижегородском районе:

№ 1 «Чёрный пруд — ул. Б. Покровская — ул. Ильинская — Окский съезд — пл. Комсомольская — ул. Чкалова — Московский вокзал»

№ 2 «Городское кольцо» (через улицы Б. Печёрская, Белинского, Ильинская и Б. Покровская)

№ 11 «Чёрный пруд — ул. Б. Покровская — Скоба — ул. Рождественская — Площадь Благовещенская»

№ 21 «Чёрный пруд — ул. Б. Покровская — ул. Ильинская — Окский съезд — пл. Комсомольская — Заречный бульвар — ул. космонавта Комарова — ул. Успенского — Парк „Дубки“».

Местоположение объекта недвижимости, в котором расположен объект оценки, на карте г. Нижнего Новгорода²⁵

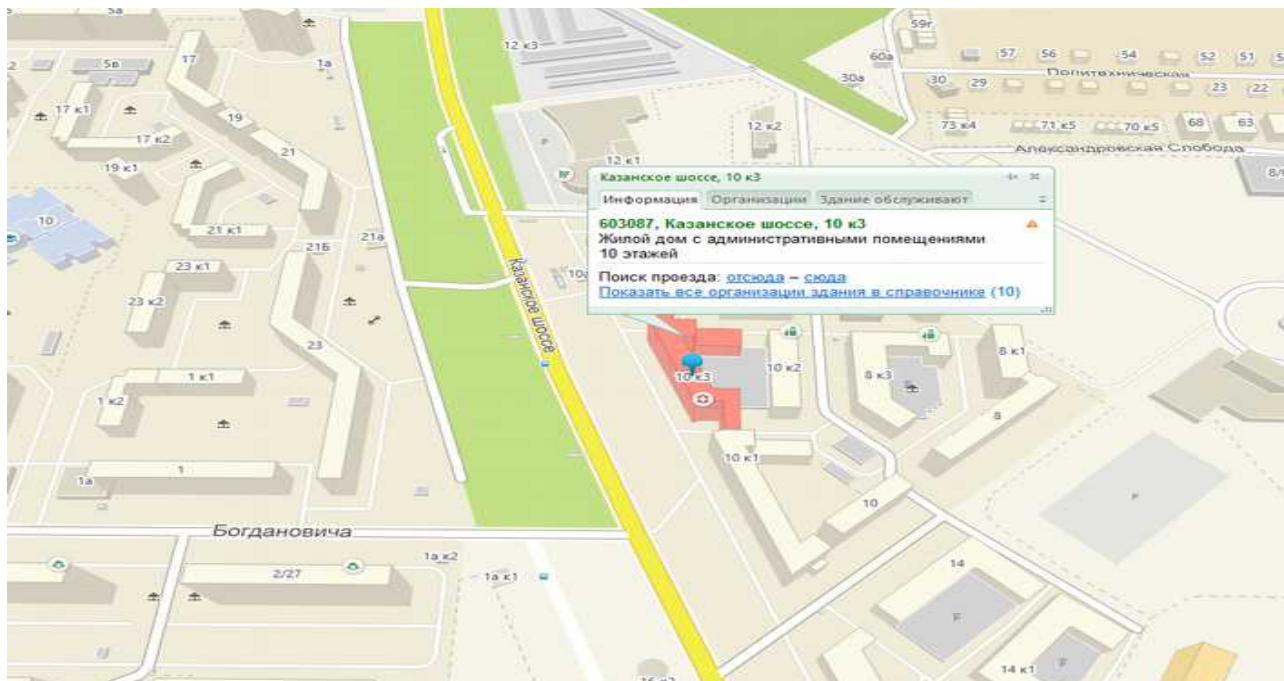


Рисунок 2: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, шоссе Казанское, д. 10, кор.3, пом.П12.

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

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон/местоположение в микрорайоне	г. Нижний Новгород, Нижегородский район, шоссе Казанское, д. 10, кор.3, пом.П12.
Правовое зонирование	Объект недвижимости, в котором расположен объект, представленный к оценке, расположен в зоне Ж-6 Зона многоэтажной жилой застройки более 10 этажей ²⁶

²⁵ Источник информации: Электронный справочник «Дубль Гис», май 2017г.

²⁶ <https://www.admgor.nnov.ru/map/map.php>Источник информации:

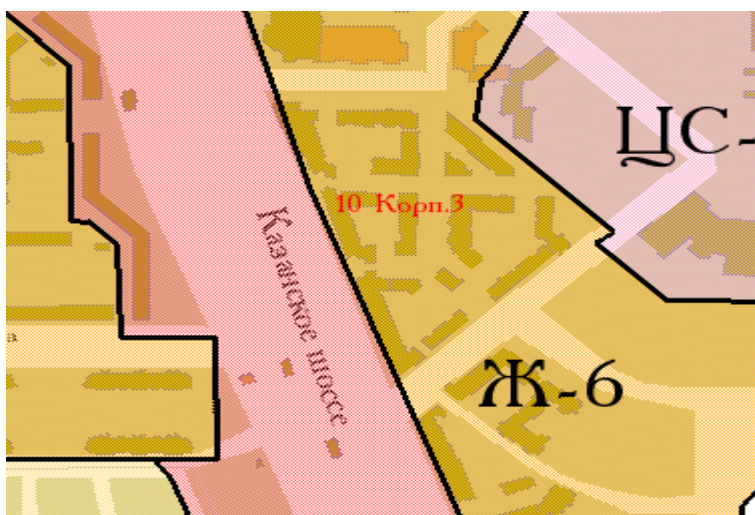


Рисунок 3: Объект недвижимости, в котором расположен объект, представленный к оценке, на карте градостроительного зонирования г. Нижнего Новгорода

Ж-6. Зона многоэтажной жилой застройки более 10 этажей

Зона многоэтажной массовой жилой застройки среднего качества Ж-6 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов повышенной этажности. Допускается широкий спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- автостоянки различного типа в комплексе с объектами культурных, обслуживающих, торговых и коммерческих видов использования;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
- многоквартирные дома со встроенными или пристроенными на

	<p>первых этажах помещениями административного, офисного назначения, операционных отделений банков, контор вдоль красных линий прилегающих улиц.</p> <p><i>Условно разрешенные виды использования:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - многоквартирные жилые дома 6-10 этажей; - жилые дома для малосемейных гостиничного типа; - гостиницы, общежития; - интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома; - отделения, участковые пункты милиции; - клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы; - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; - кафе, закусочные, бары, рестораны, в том числе в первых этажах многоэтажных жилых домов; - бани; - гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке; - площадки для выгула собак; - общественные туалеты; - объекты, связанные с отправлением культа с небольшими земельными участками.
<i>Преобладающая застройка микрорайона</i>	Жилые дома
<i>Транспортная доступность</i>	Транспортная доступность хорошая: автобус, маршрутное такси. Остановка общественного транспорта «Академическая» 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>Престижность местоположения объекта оценки (в районе/по городу в целом)</i>	Средняя/ Высокая
<i>Близость к скоростным магистралям</i>	Казанское шоссе
<i>Окружение</i>	Рядом с объектом сосредоточены жилые дома
<i>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)</i>	Хорошая. Район с развитой инфраструктурой
<i>Экологическая обстановка района</i>	В норме
<i>Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона</i>	Не обнаружены
<i>Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)</i>	Хорошее
<i>Коммерческая привлекательность объекта</i>	Коммерческая привлекательность объекта высокая: жилой дом, в котором расположено рассматриваемое помещение, находится на оживленной улице с высоким автомобильным трафиком.

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 объекте недвижимости, к которому пристроено нежилое здание, в котором расположен оцениваемый объект

Параметр	Описание
Первичный объект недвижимости (здание)	Жилой дом. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, шоссе Казанское, д. 10, кор. 3
Использование	По назначению
Назначение	Жилой дом
Этажность здания	9, 5, мансарда / цоколь
Год постройки	2003
Общая площадь объекта, кв. м	Данные Заказчиком не предоставлены
Техническое состояние здания ²⁷	Удовлетворительное
Группа капитальности ²⁸	I
Износ (из технических документов), литер А %	Данные Заказчиком не предоставлены
Балансовая стоимость, руб.	Информация о балансовой стоимости здания заказчиком не представлена, отсутствие данной информации не влияет на итоговую стоимость объекта оценки
<i>Техническое описание конструктивных элементов</i>	
Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент (материал, конструкция)	Железобетонный
Наружные стены (материал)	Кирпичные
Перекрытия (материал)	Железобетонные
Кровля (материал)	Металлическая
<i>Сведения о благоустройстве</i>	
Отопление	Да
Водопровод	Да
Канализация	Да

²⁷ На основании визуального осмотра объекта недвижимости.

²⁸ Основание: экспертное мнение Оценщика

Электроснабжение	Да
Вентиляция	Да
Наличие парковки	Стихийная парковка

Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

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

Параметр	Описание
Вид объекта оценки	встроенное помещение (бокс №29), назначение: нежилое, общая площадь: 17 кв.м., этаж: подвал. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, шоссе Казанское, д. 10, кор.3, пом. П12
Назначение	Нежилое помещение
Текущее использование на дату оценки	не используется
Этаж	подвал
Общая площадь, кв. м	17
Номер помещения	П12
Ориентация окон, вид из окон, витринные окна	Окна отсутствуют
Расположение помещения (изолированное, смежное, смежно-изолированное)	Изолированное помещение
Планировка	Отдельное помещение
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Отсутствует
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Отечественное
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	Без отделки
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	Не требует замены
Физическое состояние помещений	Физическое состояние помещения можно охарактеризовать как «без отделки ²⁹ », помещение пригодно к использованию по функциональному назначению (для данного сегмента не требуется дополнительная отделка).
Обеспеченность связью	Обеспечено
Подведенные коммуникации	Электроснабжение
Фотографии помещения	В Приложении Оценщиком приведены фотографии в качестве наглядного пособия для более полного представления об объекте оценки.
Балансовая стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены

²⁹ Основание: визуальный осмотр помещения

Таблица 11: Описание конструктивных элементов встроенного помещения на дату оценки (на основании осмотра объекта оценки)

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Отделка потолков в помещении	Без отделки
Отделка полов в помещении	Бетонированные
Отделка стен помещения	Без отделки
Проемы дверные	Металлическая
Проемы оконные	Без окон
Входная дверь в помещение	Отдельный вход/Металлическая
Благоустройства в помещении	Электроснабжение

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

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

Отсутствуют.

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

Отсутствуют.

9.3 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА

не используется.

9.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Анализ НЭИ для улучшения

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

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

использование будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

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

Анализ возможностей использования участка, как свободного

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

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

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

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. Однако, в данном случае ситуация иная. Участок земли не может рассматриваться как свободный. Поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующими улучшениями.

Анализ НЭИ для застроенного земельного участка

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

<i>Параметр</i>	<i>Описание</i>
Физически возможные способы использования	Объект недвижимости, права на который оцениваются, представляет собой встроенное помещение (бокс №29), назначение: нежилое, общая площадь: 17 кв.м., этаж: подвал. Исходя из конфигурации оцениваемого объекта использование его в качестве гаражного бокса невозможно, поэтому физически возможным вариантом использования отнесен вариант использования объекта недвижимости, права на которые оцениваются в качестве объекта производственно-складского назначения.
Правомочные способы использования	Использование объекта по назначению не имеет законодательных ограничений.
Финансово осуществимые способы использования	Очевидно, что использование объекта оценки в соответствии с вышеуказанными вариантами способно приносить прибыль в качестве арендной платы.
Максимально эффективный способ использования	Максимальной продуктивностью обладает вариант использования, который создает большую доходность. Поскольку выявлен физически возможный, законодательно разрешенный и финансово целесообразный вариант использования объекта оценки, то он и будет являться наилучшим и наиболее эффективным.

Вывод: исходя из критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к заключению, что так как конфигурация объекта оценки не позволяет его использовать в качестве гаражного бокса, наилучшим использованием

рассматриваемого объекта оценки будет его использование в качестве объекта производственно-складского назначения.

10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость³⁰

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 ОЦЕНКИ³¹

10.1.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации³²

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

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

³⁰ ФСО №3 от 20.05.2015 №299, п. 8з

³¹ ФСО №7 от 25.09.2014 №611, п. 11а

³² Официальный сайт Министерства Экономического развития <http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	4,1 ¹¹⁾	90	97,2	94	101,4	103,1	102,6
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,9	85,8	98,3	86,9	106	99,3	108
<p>1) Данные за 2016г. (вторая оценка). 2) 2016г. в % к 2015 году. 3) 2015г. в % к 2014 году. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за февраль 2017 года. 6) февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-февраль 2017 года и январь-февраль 2016 года % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за январь-декабрь 2016 года. 10) Оценка. 11) Предварительные данные.</p>							

10.1.2 Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области³³

Таблица 14: Основные экономические и социальные показатели

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

³³ Источник информации: <http://minec.government-nnov.ru/?id=2293>, <http://minec.government-nnov.ru/?id=2294>

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

Таблица 15: Промышленность

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

Таблица 16: Сельское хозяйство

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

Строительство

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

Таблица 17: Торговля и сфера услуг

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

Социальные показатели

Таблица 18: Уровень жизни

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

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

Занятость населения

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

Таблица 19: Цены

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

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

Таблица 20: Демография¹⁾

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

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ³⁴

Объект недвижимости, представленный к оценке, является встроенным нежилым помещением: гаражный бокс. Сегмент рынка: универсальные производственно-складские объекты. Для дальнейших расчетов рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использует Справочник Оценщика недвижимости-2016 том I, часть I и часть II Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

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 ЦЕН³⁵

Данный аналитический обзор предоставлен АН Триумф³⁶

Предложение

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

³⁴ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 116

³⁵ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11в

³⁶ <http://triumfnn.ru/>

Распределение предложения по сегментам



Рисунок 4 Распределение предложения по сегментам

Street retail

В общем объеме предложения лидирует Нагорная часть Нижнего Новгорода — 59% предлагаемых в аренду помещений находятся здесь, в том числе 36% - в Нижегородском районе. На втором месте Советский район с показателем в 16%.

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

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



Рисунок 5 Распределение предложения по районам

Офисная недвижимость

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

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

Распределение предложения по районам



Рисунок 6 Распределение предложения по районам

Склады и производство

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

Распределение предложения по районам



Рисунок 7 Распределение предложения по районам

Спрос

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

Покровская, где за последний год обновился состав кафе и ресторанов Средняя арендуемая площадь для таких операторов составляет от 100 до 300 кв. м. При этом, если в случае с кафе и ресторанами это чаще всего новые открытия, то продуктовые сети, в основном, пользуясь снижением цен на рынке, оптимизируют расходы на аренду за счет заключения договоров с более выгодными коммерческими условиями. Наиболее активное развитие демонстрируют сети, работающие преимущественно в сегменте «средний минус» Географически более востребована Верхняя часть города, либо помещения на красной линии в Нижней части города, с витринными окнами и отдельным входом. Из районов города наиболее популярны были Нижегородский, а также Ленинский и Канавинский. В сегменте офисной недвижимости драйвером спроса по-прежнему остаются низкие арендные ставки. При этом 39% арендаторов офисных помещений также интересуют объекты площадью от 50 до 150 кв. м. Основные требования арендаторов: кабинетная система, качественный ремонт помещения, а также, желательно, наличие мебели, закрепленных парковочных мест. На рынке складской недвижимости в минувшем году более половины спроса формировали ритейлеры: операторы продуктовых сетей, представители сегмента электроники и техники. Некоторые из них арендовали складские помещения для развития формата электронной коммерции, который в последние годы становится все более популярным. Арендаторов складских помещений больше интересует Нижняя часть города, особенно Ленинский район. При этом почти 39% запросов приходится на помещения площадью от 250 до 500 кв. м. Наиболее популярны у арендаторов отапливаемые склады, с рампой и высотой потолков не менее 6 м. Также востребованы были помещения площадью от 2000 кв. м в пригороде Нижнего Новгорода.

Ценовые характеристики

Street retail

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

Стоимость аренды 1 кв. м по районам, руб.



Рисунок 8 Стоимость аренды 1 кв.м. по районам, руб.

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

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

Офисная недвижимость

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

Стоимость аренды 1 кв. м по районам, руб.



Рисунок 9

Стоимость аренды 1 кв. м по районам, руб.

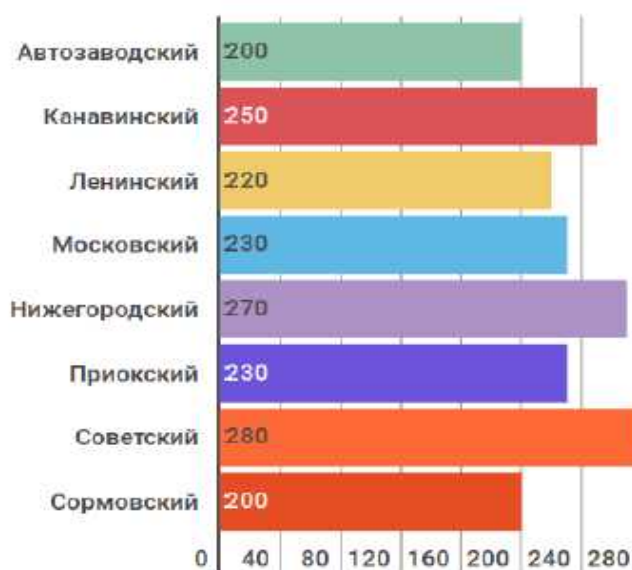


Рисунок 10

Склады и производство

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

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

Тенденции и прогнозы

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

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

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

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

Для анализа рынка была использована информация интернет-сайтов: <http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey?GarageSellForm%5Bobject%5D=2&iccnoindex=1>; <http://www.gipernn.ru/arenda-garazhey/nizhegorodskiY-raYon?GarageRentForm%5Bobject%5D=2&iccnoindex=1>; https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/.

При проведении анализа рынка Оценщик рассматривал объекты — парковочные места (машиноместа), расположенные в Нижегородском районе г. Н. Новгорода, так как данные объекты наиболее сопоставимы по своим характеристикам с оцениваемым объектом недвижимости. Информация в таблицах далее.

Таблица 21: Информация о продаже парковочных мест в Нижегородском районе г. Н. Новгорода (до даты оценки)

№ п/п	Дата	Объект	Район	Адрес	Материал стен	Площадь (кв.м)	Цена	Цена за 1 кв.м.	Дополнительная информация
1	05.05	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Красносельская 9а улица	кирпич	21	900000	42857,14	Охраняемый подземный паркинг в элитном доме. Возможна рассрочка платежа.
2	05.05	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Новая улица	кирпич	22	850000	38636,36	Круглосуточно охраняемая парковка на у. Новая д 32
3	05.05	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Варварская улица	бетонные блоки	35	1350000	38571,43	Продается полуторное машиноместо, есть возможность для хранения колес,...
4	04.05	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Германа Лопатина улица	другой	12	260000	21666,67	Продаю Подземную парковку в доме по ул. германа Лопатина д. 12 к. 1 ЖК...
5	04.05	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Варварская улица	кирпич	70	2500000	35714,29	Семейное парковочное место 70 кв. м. в подземном паркинге жилого дома 2002...
6	04.05	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Максима Горького улица	другой	17,2	1000000	58139,53	Парковочное место 17,2 кв.м. в БЦ "Пент Хаус Палас" по адресу: ул. Максима...
7	04.05	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Максима Горького улица	другой	19,4	1000000	51546,39	Парковочное место 19,4 кв.м. в БЦ "Пент Хаус Палас" по адресу: ул. Максима...
8	03.05	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Новая улица, 32	кирпич	15	600000	40000,00	Продаю недорого машиноместо в подземном паркинге по адресу: ул. Новая, 32....
9	03.05	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Академика Блохиной улица, 7а	кирпич	30	1499000	49966,67	Продам подземную парковку по адресу: ул. А. Блохиной, 7А. Общая площадь -...
10	03.05	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Родионова улица	другой	12	700000	58333,33	Продаю парковочные места в подземной стоянке , в доме 189/24. Площадь...

11	03.05	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Новая улица	бетонные блоки	14,25	850000	59649,12	Продаю машиноместо 14. 3 кв. м в подземном паркинге в центре города. Охрана
12	02.05	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Родионова улица	бетонные блоки	21	650000	30952,38	ул. Родионова, 25а, 1 этаж 3-х уровнего паркинга, в собственности
13	02.05	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Максима Горького улица	бетонные блоки	18	1070000	59444,44	Подземная парковка дома 195 по ул. Горького. Есть 3 парковочных места(рядом
14	28.04	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Ильинская улица	кирпич	18	850000	47222,22	Продаю на ул Ильинской парковочное место в новом доме(ЖК "Сердце Нижнего"),
15	27.04	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Минина улица	кирпич	64	3000000	46875,00	Продаю 2 места в охраняемом подземном паркинге в самом центре города на ул.
16	26.04.17	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Белинского улица	кирпич	30	1000000	33333,33	Предлагаю к продаже машиноместо в подземном паркинге: Нижегородский район,...
17	24.04	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Германа Лопатина улица	бетонные блоки	42	530000	12619,05	Продаю место на подземном паркинге на 2 машины, 42 кв. м. Паркинг сухой,...
18	24.04	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Белинского улица	бетонные блоки	32,8	600000	18292,68	Продам машиноместо в охраняемом подземном паркинге 32.8 кв.м. ул....
19	24.04	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Ульянова улица , д.31	бетонные блоки	30	850000	28333,33	Продаю парковочное место на 2 авто (убираются, например, джип и седан) в ЖК
20	05.05	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Варварская улица	кирпич	90	1600000	17777,78	Три парковочных места расположенных рядом . охрана.
21	05.05	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Трудовая улица	другой	24	850000	35416,67	Подземное парковочное место(бокс с рольставнями) помещаются две машины....

22	05.05	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Пискунова улица	кирпич	80	1600000	20000,00	Продаю в охраняемом подземном паркинге три парковочных места находятся
23	04.05	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Варварская улица	кирпич	20	750000	37500,00	Парковочное место в подземной парковке дома 40а. Продается в связи с...
24	17.05.17	Продажа парковочного места	Нижегородский район	Белинского, 32	кирпич	30	990000	33000,00	Предлагаю к продаже машиноместо в подземном паркинге: Нижегородский район, ул. Белинского, 32. Вблизи улица Новая, Студёная..
25	10.05.17	Продажа парковочного места	Нижегородский район	ул Родионова	кирпич	18	500000	27777,78	Продаю место в подземной стоянке Родионова 189/24, Угловой дом Родионова-Деловая...
26	17.05.17	Продажа парковочного места	Нижегородский район	ул. Шевченко д.1	кирпич	18	500000	27777,78	Подземная автостоянка с эксплуатируемой кровлей (теннисный корт). Охрана, видеонаблюдение...
27	05.05.17	Продажа парковочного места	Нижегородский район	ул Тверская, 20	кирпич	24	700000	29166,67	Подземный паркинг в элитном доме на улице Тверской. Удобный заезд . Круглосуточная охрана.
								12619,05	
Минимальное значение, руб. кв.м.									
Максимальное значение, руб. кв.м.								59649,12	
Средневзвешенное значение, руб. кв.м. (округленно)								37058,15	

Таблица 22: Информация об аренде гаражей/парковочных мест в Нижегородском районе г. Н. Новгорода (до даты оценки)

№ п/п	Дата	Объект	Район	Адрес	Материал стен	Площадь (кв.м)	Цена	Цена за 1 кв.м.	Дополнительная информация
1	05.05	Аренда парковочного места	Нижегородский район	Красносельская улица 9а	кирпич	21	3500	166,67	Охраняемый подземный паркинг в элитном доме.
2	03.05	Аренда	Нижегородский район	Тверская улица	кирпич	12	4000	333,33	Сдаю место на подземной парковке ул

		парковочного места	й район						Тверская, 41
3	29.04	Аренда парковочного места	Нижегородский район	Минина улица	кирпич	14	5000	357,14	Подземный теплый паркинг. Сухой. Подъезд с двух улиц: Б. Печерской и Минина
4	02.05	Аренда гаража	Нижегородский район	Деловая улица	кирпич	12	7000	583,33	ГСК Нижегородец. Не далеко от въезда. Размер стандартный. Продам или сдам...
5	04.05.17	Аренда парковочного места	Нижегородский район	Белинского 38	кирпич	30	3500	116,67	сдам проковочное место. улица Белинского 38. На 2 машины, на долгий срок..
6	04.05.17	Аренда парковочного места	Нижегородский район	ул Тимирязева 3/2	кирпич	21	4000	190,48	Сдам парковочное место во в.торой секции..
7	14.04.17	Аренда парковочного места	Нижегородский район	ул Белинского, 32	кирпич	20	4500	225,00	Сдам отдельное машиноместо по адресу ул Белинского 32. Бизнес центр 2 башни. Светло. Сухо.Охрана...
8	14.04.17	Аренда парковочного места	Нижегородский район	Белинского ул, 55А	кирпич	20	5500	275,00	Сдам в аренду машиноместо в ДЦ "Сенатор" на минус 2 этаже...
								166,67	
Минимальное значение, руб. кв.м.									
Максимальное значение, руб. кв.м.								583,33	
Средневзвешенное значение, руб. кв.м. (округленно)								280,95	

10.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ³⁷

По профессиональному мнению: Генерального Директора ГК «Триумф» Бориса Горелика, в сегменте складских и производственных помещений идет бурное высвобождение площадей, их ликвидность сильно проседает, доходность от складов на сегодняшний день составляет 12–14% годовых.

Снижение спроса на рынке мы наблюдаем примерно трехкратное относительно 2013 — начала 2014 года. Количество сделок купли-продажи и аренды коммерческой недвижимости снизилось на 40–50% (в разных сегментах по-разному). Кстати, можно спрогнозировать рост количества сделок аренды. Для большинства бизнесов аренда является очень серьезной статьей издержек. Не все арендодатели одинаково хорошо понимают роль и место своего актива на рынке. Когда арендодатель не проявляет гибкость, арендатору приходится перемещаться. Идет процесс конкурентного перетягивания клиентов. Можно предположить, что в текущем году этот процесс только обострится. Для тех, кто долго пробыл на рынке, сдаваемые за «коммуналку» площади не являются какой-то фантастикой. Это реальные случаи, характерные для прошлых кризисов за пределами российского рынка недвижимости. Сейчас даже на нижегородском рынке такие предложения появились, причем не только для бросового товара. Они уже есть, и их количество будет нарастать, это перестанет быть ноу-хау. И количество разного рода прямых и скрытых скидок будет увеличиваться.

Вместе с тем, происходит падение интереса к товару, представленному на рынке. Вымывается лучшее: то, что придерживалось и «лежало на складах», вплоть до самого худшего, неликвидного товара, выбрасывается на рынок.

В жилах российского рынка недвижимости течет нефть. Валютные цены на недвижимость продолжают снижаться: они уже упали более чем в два раза при трехкратном снижении цены на нефть. Если не будет каких-то геополитических катастроф и российская экономика останется на уровне нуля, через какое-то время рынок недвижимости прекратит падение, найдет свое дно, после чего начнется постепенный рост.

По профессиональному мнению: Генерального директора компании IDEM Екатерины Гресс, мы считаем, что ждать серьезных изменений на рынке коммерческой недвижимости в наступившем году не стоит. Кризисные явления ощутили на себе все сегменты недвижимости, особенно коммерческая, и на реанимацию рынка понадобится еще около двух лет. На жизнеспособность рынка оказали влияние многие факторы: экономические санкции, валютные колебания, общая экономическая нестабильность, которая привела к низкой активности инвесторов. Сегодня на рынке недвижимости Нижнего Новгорода предложение превышает спрос. Поспособствовал этому запуск в 2015 году новых объектов: ТРЦ «Небо», «Крым», «Жар-птица», «Олимп», «Звезда».

По профессиональному мнению: Директора АН «Брокер Сервис» Василия Енина - этот год, как и предыдущий, будет временем «перездоров» для крупной офисной недвижимости. Освобождают площади крупные компании, которые сворачивают бизнес в нашем городе. При этом есть организации, консолидирующие в одном месте свои отделы, и им требуются большие площади. Востребованы также небольшие офисы, которые нужны компаниям, снижающим издержки на аренду. Оживление в этом сегменте наблюдается с конца марта. Высвобождается много помещений банковских отделений, с кассовыми узлами, которые приходится ломать.

Часть крупных торговых сетей приостановила расширение до середины года. Востребованы небольшие площади под специализированные магазины, например, по продаже мяса, алкоголя. Сегодня сети не покупают, а арендуют помещения.

В индустриальной недвижимости увеличился спрос на покупку собственных площадей. Удачно сложилась конъюнктура: много дешевых помещений. Цена аренды в этом сегменте понизилась меньше, чем цена продажи. Инвесторы проявляют осторожность при выборе арендаторов, тщательно оценивают их стабильность и риски при поиске нового.

Земельных участков без проблем, ограничений и обременений сегодня на рынке мало, собственники завышают цены и неохотно их продают. Поиск участка под строительство стал занимать больше времени. Ожидания покупателей изменились: они готовы приобретать недвижимость на 30–40% дешевле, чем два года назад.

На рынке очень много свободных площадей. Собственники активно рекламируют их на разных ресурсах. Во всех сегментах предложение количественно превышает спрос, но помещений и участков, соответствующих ценовым и

³⁷ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11г

качественным ожиданиям арендаторов и покупателей, мало. Прибавилось работы агентствам недвижимости. Количество запросов в нашей компании стабильно растет с октября прошлого года. Общее же число сделок снизилось: сказываются неплатежи, сдерживающие развитие всех компаний на рынке.

Стоимость аренды упала на 20–45%. Цены будут снижаться до осени, но уже незначительно. В этот кризис собственники помещений формата стрит-ритейл быстро отреагировали на отток банков и скорректировали цены до уровня, который был до экспансии банков 2012–2014 годов. Ожидаемая налоговая нагрузка, коммунальные платежи, гашение кредита и воспоминания о кризисе 2008–2010 годов повлияли на скорость их реакции.

Срок экспозиции объекта недвижимости³⁸

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

Высокая ликвидность (до 6 мес) Покупка

Встроенные нежилые помещения

Валовый рентный мультипликатор от 6 до 8.

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

Окупаемость от 6 до 8 лет.

Земельные участки под жилищное строительство

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

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

Средняя ликвидность (от 6 до 12 мес) Продажа

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

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

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

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

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

Низкая ликвидность (свыше 12 мес) Продажа

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

Земли промышленности без дорог и коммуникаций

Земли под все виды малоэтажного строительства

Земли под сельскохозяйственное производство

Производственные комплексы и с/х объекты. Крупные в плохом и среднем техническом состоянии.

Специализированные современные в отрыве от бизнеса

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

Несетевые гостиницы

По мнению Оценщика, объект недвижимости: встроенное помещение (бокс №29), назначение: нежилое, общая площадь: 17 кв.м., этаж: подвал (адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, шоссе Казанское, д. 10, кор.3, пом.П12), имеет среднюю ликвидность, срок экспозиции составляет до 12 месяцев.

Ставки доходности рынка

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

Найденная информация представлена в следующей таблице.

Таблица 23 Ставки капитализации в сегменте офисно-торговой / производственно-складской 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/

³⁸ Источник информации: <http://www.rezon-realty.ru/PublicDescription.aspx?PublicID=2580>

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-investori-krizis
Ставки капитализации составили: офисные здания – 10,50%, торговые центры – 11,00%, складские объекты – 12,75%.	http://cwrussia.ru/netcat_files/93/38/2017_Q1_MarketBeat_RUS_PPT_.pdf

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

Ценообразующие факторы

По мнению Оценщика, основными факторами, влияющими на спрос, предложение и цену объектов под коммерческое использование являются:

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики земельного участка;
- расположение земельного участка;
- доход, который можно получить, используя земельный участок.

К социальным факторам относится демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения.

К общей экономической ситуации относится экономическая ситуация стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов; уровень доходов населения, тенденции развития местности.

К правовому регулированию относятся правовые нормы частного и публичного права, например, сервитуты, права пользования и вещные права и обязательства, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др.

К природным условиям относятся климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении.

К факторам расположения относят: близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами. Например, участок может быть расположен в престижном месте, месте с красивым ландшафтом, рекой или вблизи свалки.

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

Таблица 24: Ценообразующие факторы. Производственно-складская объекты свободного назначения³⁹

<i>Название фактора</i>	<i>Вес фактора</i>
Местоположение	0,18
Общая площадь(фактор масштаба)	0,10
Физическое состояние здания	0,09
Наличие отопления	0,08
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,06
Доля административно-бытовых помещения в общей площади	0,05
Доступная электрическая мощность	0,05
Наличие железнодорожной ветки	0,05
Этаж расположения	0,04
Тип объекта(встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Ограниченность доступа к объекту(расположение на закрытой территории базы)	0,04
Расположение на огороженной территории(наличие ограждения территории)	0,04

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

³⁹ Источник информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г., стр. 45

В таблицах/ на рисунках ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁴⁰.

Местоположение

Статус населенного пункта

Классификация типовых территориальных зон

Таблица 16

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

Рисунок 11

Матрицы коэффициентов

Таблица 19

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
цены сделочной	I	1,00	1,23	1,37	1,74	2,15
	II	0,81	1,00	1,19	1,52	1,88
	III	0,73	0,84	1,00	1,39	1,71
	IV	0,57	0,66	0,72	1,00	1,66
	V	0,46	0,53	0,58	0,60	1,00

Таблица 20

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
ставки сделочной	I	1,00	1,24	1,37	1,72	2,11
	II	0,81	1,00	1,19	1,50	1,84
	III	0,73	0,84	1,00	1,37	1,68
	IV	0,58	0,67	0,73	1,00	1,63
	V	0,47	0,54	0,59	0,61	1,00

Рисунок 12

Местонахождение в пределах города

⁴⁰ Источник информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 39.

Типовые зоны в пределах города	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 высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Рисунок 13

Матрицы коэффициентов

Таблица 42

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,26	1,30	1,28	1,21
	II	0,87	1,00	1,09	1,13	1,12	1,05
	III	0,80	0,91	1,00	1,03	1,02	0,96
	IV	0,77	0,89	0,97	1,00	0,99	0,93
	V	0,78	0,89	0,98	1,01	1,00	0,94
	VI	0,83	0,95	1,04	1,07	1,06	1,00

Таблица 43

ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,28	1,28	1,20
	II	0,87	1,00	1,08	1,12	1,11	1,05
	III	0,80	0,92	1,00	1,02	1,02	0,96
	IV	0,78	0,89	0,98	1,00	0,99	0,93
	V	0,78	0,90	0,98	1,01	1,00	0,94
	VI	0,83	0,95	1,04	1,08	1,06	1,00

Рисунок 14

Общая площадь

Матрица коэффициентов

Таблица 52.

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

Рисунок 15

Физическое состояние здания

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

Таблица 25: Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога* (матрица А)

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

Таблица 26: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа⁴¹

Состояние	Физический износ, %	Физический износ, среднее значение (в долях единицы)
Хорошее	0-10	0,050
Вполне удовлетворительное	11-20	0,150
Удовлетворительное	21-30	0,250
Не вполне удовлетворительное	31-40	0,350
Неудовлетворительное	41-60	0,500
Ветхое	61-75	0,675
Непригодное (аварийное)	75 и выше	0,875

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

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

Корректировка на физическое состояние(матрица А) рассчитывается по следующей формуле :

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

где:

a_{ij} - величина корректировки на физическое состояние

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

⁴¹ Источник информации: www.proocenka.ru/documents (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

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

Наличие отопления

Таблица 27

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,66	0,8
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,66	0,78

Площадь земельного участка, относящегося к объекту⁴²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где

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

Э — этажность здания, в котором расположено помещение;

К1 — отношение технологических площадей здания (стены, подъезды, лестничные клетки) к общей площади здания;

К2 — отношение площади незастроенной земли, относящейся к зданию, к общей площади здания.

Коэффициент К1 определяется планировкой здания, а К2 — плотностью застройки квартала. На основании норм градостроительства города Нижнего Новгорода для типовых застроек К1 приняты = К2 = 1,2. В этом случае для квартиры стандартной планировки в 9 этажном доме соотношение :

$$S_3 / S_{об} = 5.$$

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

Материал стен

Матрицы коэффициентов

Таблица 71

цены производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,24	1,52
	сэндвич	0,81	1	1,23
	дерево	0,66	0,82	1

Таблица 72

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,39	1,39
	сэндвич	0,72	1	1,00
	дерево	0,72	1,00	1

Рисунок 16

Доля административно-бытовых помещений в общей площади

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

Рисунок 17

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 84

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,33	1,75
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,13	1,35
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,34	1,76
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,13	1,36

Рисунок 18

Доступная электрическая мощность

Чем больше доступна электрическая мощность, тем ликвиднее объект.

Наличие железнодорожной ветки

Таблица 28

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной	1,15	1,14	1,17

арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,23

Этаж расположения

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

Таблица 65.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,76	0,78
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Рисунок 19

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,70	0,84
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,78	0,90
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,79	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,78	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,79	0,91

Рисунок 20

Матрицы коэффициентов

Таблица 67

цены производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,92	0,77	0,90
	цоколь	1,09	1	0,84	0,99
	1 этаж	1,30	1,19	1	1,17
	2 этаж и выше	1,11	1,01	0,85	1

Таблица 68

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,92	0,78	0,92
	цоколь	1,09	1	0,84	1,00
	1 этаж	1,29	1,18	1	1,18
	2 этаж и выше	1,09	1,00	0,85	1

Рисунок 21

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)

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

Таблица 53

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,87	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,92

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 54

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,82	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96

Рисунок 22

Наличие грузоподъемных механизмов

Таблица 29

<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,9
<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94

Доля холодильных/низкотемпературных площадей

Таблица 30

<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене объекта без холодильной камеры	1,24	1,22	1,26
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке объекта без холодильной камеры	1,24	1,22	1,27
<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене объекта без холодильной камеры	1,24	1,13	1,35
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной	1,24	1,13	1,36

арендной ставке объекта без холодильной камеры			
--	--	--	--

Рабочая высота потолка

Высота помещения формирует его объем и, следовательно, доходы владельцев.

Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)

Таблица 31

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	0,89	0,87	0,9
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87	0,9
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,82	0,96

Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)

Таблица 32

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,09	1,08	1,1
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,08	1,07	1,09
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,09	1,03	1,14

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,08	1,03	1,13

Прочие факторы и коэффициенты**Состав арендной ставки**

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,2	1,19	1,22
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,2	1,12	1,29

10.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА⁴³

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

- Диапазон цен на гаражи/парковочные места, расположенные в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет от 12619,05 до 59649,12 руб./кв.м., среднее значение — 37058,15 руб./кв.м.;
- Диапазон арендных ставок гаражи/парковочные места (машиноместа), расположенные в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, по состоянию на дату оценки составляет от 166,67 до 583,33 руб./кв.м. в месяц, среднее значение — 280,95 руб./кв.м. в месяц;
- Основным ценообразующим фактором рассматриваемого сегмента рынка является местоположение.
- Ликвидность объекта оценки определяется Оценщиком как средняя. Средний срок экспозиции составляет до 12 месяцев.

⁴³ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11д

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

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

Расчетные методы для оценки объекта недвижимости (оценка права собственности)

Для оценки недвижимости, Оценщик использовал следующие подходы:

Сравнительный подход

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

Метод сравнения продаж.

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

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

Доходный подход

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

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

⁴⁵ ФСО №3 от 20.05.2015г. №299 п.8и

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

Затратный подход не был применен.

12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

12.1. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Основные этапы применения метода сравнения продаж

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам

предложений, иные условия);
вид использования и (или) зонирование;
местоположение объекта;
физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения незастроенных земельных участков:

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

Единицы сравнения объектов капитального строительства:

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

Классификация и суть корректировок

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

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

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

Расчет и внесение корректировок

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок

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

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

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

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

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

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

которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки.

Процесс оценки

1 этап

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

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

Из всех объектов-аналогов, рассматриваемых при проведении анализа рынка, в качестве объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного к оценке, в рамках сравнительного подхода использовались объекты-аналоги №12, №24, №25, №26 и №27, так как указанные объекты-аналоги Оценщик считает наиболее сопоставимыми по своим характеристикам с рассматриваемым 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:

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

X1, X2, ..., Xn - стоимость 1 кв.м. сравниваемого объекта по данным наблюдений;
 B1, B2, ..., Bn — веса.

Внесение корректировок

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

Таблица 34: Описание подобранных объектов - аналогов

параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5
местоположение объекта-аналога	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, Белинского, 32	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул Родионова	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул Шевченко д.1	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул Тверская, 20	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова
размер (площадь) объекта аналога, м ²	37	18	18	24	21
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
текущее назначение	парковочное место	парковочное место	парковочное место	парковочное место	парковочное место
состояние объекта недвижимости (помещения)	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
описание объекта аналога	Машиноместо 37 кв.м. в подземном паркинге	Машиноместо 18 кв.м. в подземной стоянке	Машиноместо 18 кв.м. в подземном паркинге	Машиноместо 24 кв.м. в подземном паркинге	Парковочное место 21 кв.м., материал стен здания: бетонные блоки, 1 этаж
подведенные коммуникации ⁴⁷	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
состояние рынка(цена/оферта)	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта

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

условия рынка (дата оферты /дата продажи)	май 2017г.	май 2017г.	май 2017г.	май 2017г.	май 2017г.
источник информации	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_9125_48433	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1099_915570	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesto_18_m_99380_9087	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesto_24_m_84_0199410	http://www.gipern.ru/prodazha-garazhey/parkovoye-mesto-ul-rodivonova-id2235133
контактная информация	8-960-170-82-22	8-915-959-35-76	8-920-253-19-56	8-953-570-01-11	Наталья Михайловна 8-831-414-69-31
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен

Таблица 35: Внесение корректировок

корректировки	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5
Величина оферты (рубли)	990000	500000	500000	700000	650000
Величина оферты (рубли/м2)	26756,76	27777,78	27777,78	29166,67	30952,38
Корректировка на условия финансирования	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	26756,76	27777,78	27777,78	29166,67	30952,38
Корректировка на условия продажи	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	26756,76	27777,78	27777,78	29166,67	30952,38
Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	26756,76	27777,78	27777,78	29166,67	30952,38
Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	26756,76	27777,78	27777,78	29166,67	30952,38
Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг)	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
Откорректированная величина (рубли/м2)	23545,95	24444,44	24444,44	25666,67	27238,1
Корректировка на местоположение	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	23545,95	24444,44	24444,44	25666,67	27238,1
Корректировка на состояние объекта недвижимости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная величина (рубли/м2)	23545,95	24444,44	24444,44	25666,67	27238,1
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	23545,95	24444,44	24444,44	25666,67	27238,1
Корректировка на масштаб (площадь)	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	23545,95	24444,44	24444,44	25666,67	27238,1
Корректировка на функциональное назначение	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83

помещения/здания					
Откорректированная величина (рубли/м2)	19543,14	20288,89	20288,89	21303,33	22607,62
Корректировка на расположение в здании	1	1	1	1	0,77
Откорректированная величина (рубли/м2)	19543,14	20288,89	20288,89	21303,33	17407,87
Вес аналога	0,21	0,21	0,21	0,21	0,16
Вклад аналога (рубли/м2)	4114,34	4271,35	4271,35	4484,91	2748,61
Откорректированная величина (рубли/м2)	19890,56				
Площадь оцениваемого объекта (м2)	17				
Величина рыночной стоимости объекта, полученная методом рыночного сравнения (рубли)**	338139,47				

* - Величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки определяется с использованием весовых коэффициентов.

Расчет весовых коэффициентов производился математическим способом.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле⁴⁸:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Таблица 36: Расчет весового коэффициента

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

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

$$C = St_{кв.м.} * S, \text{ где:}$$

C - величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.

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

S - площадь объекта оценки, кв.м.

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

Таблица 37

Показатель	Значение показателя	$C = C_{т.кв.м.} * S, руб.$
Ст	19890,56	338139,47
S	17	

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 собственности.

Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)

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

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

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Оценщик для расчетов принимает корректировку на торг в размере 12% (универсальные производственно-складские объекты или коэф.«0,88»⁴⁹).

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка применяется к объектам-аналогам на основании матрицы коэффициентов⁵⁰.

⁴⁹ Источник информации: Скидка на торг. Таб. 27, стр.158. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁵⁰ Источник информации: Состояние отделки. Цены. Таб. 61, стр.178. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

Таблица 38

Цены производственно-складских объектов		аналог		
		Без отделки	Удовлетворительное	Хорошее
Объект оценки	Без отделки	1	0,82	0,71
	Удовлетворительное	1,22	1	0,86
	Хорошее	1,42	1,16	1

Таблица 39: Расчет корректировки на состояние объекта⁵¹

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

Оценщик делает допущение, что все подобранные объекты-аналоги это парковочные места, как правило без отделки (основание: фотографии в объявлениях объектов-аналогов). Если в объявлении не указано состояние объекта-аналога, то Оценщик считает как объект не имеющий отделки. Учитывая все вышесказанное корректировка на состояние отделки равна 1, так как оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги не имеют отделки.

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Все подобранные объекты-аналоги имеют из подведенных коммуникаций электроснабжение, как и оцениваемый объект, корректировка не применяется. Оценщик делает допущение, что для данного сегмента не требуются какие-либо дополнительные коммуникации.

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

Таблица 40: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁵²

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

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

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

Таблица 41: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются	Площадь объекта-аналога №1	Площадь объекта-аналога №2	Площадь объекта-аналога №3	Площадь объекта-аналога №4	Площадь объекта-аналога №5
Площадь объекта	17	37	18	18	24	21
Корректировка на масштаб		1	1	1	1	1

Корректировка на функциональное назначение помещения/здания

Объекты-аналоги представляют собой парковочные места (боксы), тогда как оцениваемый объект из-за своей геометрии не может быть полноценным парковочным местом, в виду этого Оценщик применяет корректировку на функциональное назначение объекта, равную 0,83 (обратное значение корректировки 1,20⁵³, рассчитанное математическим методом: 1/1,20).

Корректировка на расположение в здании

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

Таблица 42: Корректировка на этаж⁵⁴

Объект оценки	Объект аналог			
	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
подвал	1,00	0,92	0,77	0,90
цоколь	1,09	1,00	0,84	0,99
1 этаж	1,30	1,19	1,00	1,17
2 этаж и выше	1,11	1,01	0,85	1,00

⁵³ Корректировка на функциональное назначение. Таб. 77, стр.222. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁵⁴ Источник информации: Корректировка на расположение в здании. Таб. 67, стр.193. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

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

Таблица 43: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С(сравнительный подход), руб.
встроенное помещение (бокс №29), назначение:нежилое,общая площадь: 17 кв.м., этаж:подвал. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район,шоссе Казанское, д. 10,кор.3,пом.П12	338139,47

12.2 Доходный подход

Методика оценки

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

соответствующим образом корректировать.

n – прогнозный период времени.

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

$$PV=DI / R$$

где:

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

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 разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Расчет потенциального валового дохода, действительного валового дохода

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

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

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

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

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

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

Аст - средняя ставка аренды Объекта оценки;

S - площадь Объекта оценки.

Расчет арендной ставки производился сравнительным подходом, методом сравнения продаж

Методика применения метода сравнения продаж, а также основные этапы применения метода сравнения продаж приведены в п. 12.1 сравнительный подход.

Подбор объектов аналогов

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

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

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

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках по аренде аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе арендной ставки объекта оценки Оценщик использовал данные по арендным ставкам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

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

Как отмечалось выше в анализе рынка на рынке наблюдается дефицит объявлений о сдаче в аренду помещений, расположенных в Нижегородском районе г.Нижнего Новгорода, из данной выборки проведенной в анализе рынка в качестве объектов-аналогов при расчете арендной ставки объекта недвижимости, представленного к оценке, в рамках сравнительного подхода использовались объекты-аналоги №1, №5, №6, №7 и №8, подобранные объекты-аналоги Оценщик считает наиболее сопоставимыми по своим характеристикам с рассматриваемым объектом недвижимости.

Обоснование выбора единиц сравнения

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

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

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

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

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

$B1, B2, \dots, Bn$ — веса.

Внесение корректировок

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

Таблица 44: Описание подобранных объектов-аналогов

параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5
местоположение объекта аналога	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, Крутой пер.	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул Тимирязева 3/2	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, Красносельская улица 9а	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Белинского,32	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул Белинского,55А

размер (площадь) объекта аналога, м ²	30	21	21	20	20
размер арендной платы, (руб.*месяц)	3500	4000	3500	4500	5500
размер арендной платы, (руб/м ² *месяц)	116,67	190,48	166,67	225	275
условия финансирован ия	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
текущее назначение	парковочное место	парковочное место	парковочное место	машиноместо	машиноместо
состояние объекта недвижимост и (помещения)	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
описание объекта недвижимост и	машиноместо, 30 м ²	машиноместо, 21 м ²	парковочное место 21 кв.м., материал стен: кирпич	отдельное машиноместо 20 кв.м.	отдельное машиноместо 20 кв.м.
подведенные коммуникаци и ⁵⁶	Электроснабжени е	Электроснабжен ие	Электроснабжени е	Электроснабжение	Электроснабжен ие
состояние рынка(цена/о ферта)	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта
условия рынка (дата оферты /дата продажи)	май 2017 г.	апрель 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.
источник информации	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_1194374724	http://www.gipern.ru/arenda-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-tverskaya-id2223062	http://www.gipern.ru/arenda-garazhey/parkovochnoe-mesto-kranoselskaya-ulica-9a-id2189859	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_653940038	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_719188744

⁵⁶ Информация была получена по результатам интервьюирования лиц, разместивших объявления об аренде указанных аналогов

контактная информация	8-961-637-27-80	Креницын Алексей Юрьевич Адрес 8-920-253-66-14	Илья ПРЕЗИДЕНТ 8-930-800-77-17	8-910-381-74-38	8-951-906-47-48
коммунальные платежи ⁵⁷	Включены в арендную плату	Включены в арендную плату	Включены в арендную плату	Включены в арендную плату	Включены в арендную плату
НДС	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен	Не включен

Таблица 45: Внесение корректировок

корректировки	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5
Величина оферты (руб/м2*месяц)	116,67	190,48	166,67	225	275
Корректировка на условия финансирования	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	116,67	190,48	166,67	225	275
Корректировка на условия продажи	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	116,67	190,48	166,67	225	275
Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	116,67	190,48	166,67	225	275
Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	116,67	190,48	166,67	225	275
Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг)	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	105	171,43	150	202,5	247,5
Корректировка на местоположение	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	105	171,43	150	202,5	247,5
Корректировка на состояние объекта недвижимости	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	105	171,43	150	202,5	247,5
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	105	171,43	150	202,5	247,5
Корректировка на масштаб	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	105	171,43	150	202,5	247,5
Корректировка на функциональное назначение помещения/здания	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	87,15	142,29	124,5	168,08	205,43
Корректировка на расположение в здании	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	87,15	142,29	124,5	168,08	205,43
Корректировка на состав арендной ставки	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	72,33	118,1	103,34	139,5	170,5

⁵⁷ Информация была получена по результатам интервьюирования лиц, разместивших объявления об аренде указанных аналогов

Корректировка на НДС	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	85,35	139,35	121,94	164,61	201,19
Вес аналога	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Вклад аналога (руб/м2*месяц)	17,07	27,87	24,39	32,92	40,24
Откорректированная величина (руб/м2*месяц) с НДС*	142,49				

* - 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 формуле⁵⁸:

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

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 46: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5	сумма
количество корректировок	4	4	4	4	4	20
вес аналога (K)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	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)

⁵⁸ Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

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 **апреле-мае 2017г.**

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

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Оценщик для расчетов принимает корректировку на торг в размере 10% (универсальные производственно-складские объекты) или коэф.«0,90»⁵⁹.

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

Корректировка применяется к объектам-аналогам на основании матрицы коэффициентов⁶⁰.

Таблица 47

Арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		Без отделки	Удовлетворительное	Хорошая
Объект оценки	Без отделки	1	0,82	0,71
	Удовлетворительное	1,22	1	0,86
	Хорошая	1,42	1,16	1

Таблица 48: Расчет корректировки на состояние объекта⁶¹

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

Оценщик делает допущение, что все подобранные объекты-аналоги это парковочные места,

⁵⁹ Источник информации: Скидка на торг. Таб. 27, стр.158. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁶⁰ Источник информации: Состояние отделки. Арендные ставки. Таб. 62, стр.178. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁶¹ На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога

как правило без отделки (основание: фотографии в объявлениях объектов-аналогов). Если в объявлении не указано состояние объекта-аналога, то Оценщик считает как объект не имеющий отделки. Учитывая все вышесказанное корректировка на состояние отделки равна 1, так как оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги не имеют отделки.

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Все подобранные объекты-аналоги имеют из подведенных коммуникаций электроснабжение, как и оцениваемый объект, корректировка не применяется. Оценщик делает допущение, что для данного сегмента не требуются какие-либо дополнительные коммуникации.

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

Таблица 49: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁶²

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

Таблица 50: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются	Площадь объекта-аналога №1	Площадь объекта-аналога №2	Площадь объекта-аналога №3	Площадь объекта-аналога №4	Площадь объекта-аналога №5
Площадь объекта	17	30	21	21	20	20
Корректировка на масштаб		1	1	1	1	1

Корректировка на функциональное назначение помещения/здания

Объекты-аналоги представляют собой парковочные места (боксы), тогда как оцениваемый объект из-за своей геометрии не может быть полноценным парковочным местом, в виду этого Оценщик применяет корректировку на функциональное назначение объекта, равную 0,83 (обратное значение корректировки 1,20⁶³, рассчитанное математическим методом: 1/1,20).

Корректировка на расположение в здании

Сильное влияние на арендные ставки нежилых помещений оказывает такой ценообразующий фактор как расположение в здании. Он подразумевает под собой этаж, на котором расположены объекты недвижимости. При ранжировании данного показателя учитывался тот факт, что наиболее привлекательными для коммерческой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже. Если рассматривать зависимость данного показателя и арендной ставки недвижимости, то можно выделить следующие группы:

⁶² Источник информации: Корректировка на масштаб. Таб. 52, стр.156. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁶³ Корректировка на функциональное назначение. Таб. 77, стр.223. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

1.Подвал и цоколь; 2. Крайний и средние этажи; 3. Первый этаж. Данные группы упорядочены в соответствии с увеличением стоимости.

Таблица 51: *Корректировка на этаж*⁶⁴

Объект оценки	Объект аналог			
	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
подвал	1,00	0,92	0,78	0,92
цоколь	1,09	1,00	0,84	1,00
1 этаж	1,29	1,18	1,00	1,18
2 этаж и выше	1,09	1,00	0,85	1,00

Поправка на состав арендной ставки

В состав арендной ставки объектов-аналогов включены коммунальные платежи. Корректировка на состав арендной ставки составляет 0,83 (обратное значение корректировки 1,20⁶⁵, рассчитанное математическим методом: 1/1,20).

Корректировка на НДС

Применяется ко всем объектам-аналогам и составляет коэф. 1,18 (18%).

Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

Таблица 52: *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 (бокс №29), назначение:нежилое,общая площадь: 17 кв.м., этаж:подвал Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район,шоссе Казанское, д. 10,кор.3,пом.П12	17	142	29067,98

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

Определение действительного валового дохода (ДВД) от объекта недвижимости

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

Потери от незанятости при сборе арендной платы

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

⁶⁴ Источник информации: Корректировка на расположение в здании. Таб. 68, стр.193. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁶⁵ Источник информации: Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей,стр.251,г.85.Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

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

Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 12%⁶⁶ (коэффициент 0,88)

Таблица 53: ДВД от объекта недвижимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы, коэф.	ДВД_{аренда}, рублей в год ДВД_{аренда}=ПВД_{аренда} (рублей в год) - Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы
встроенное помещение (бокс №29), назначение:нежилое,общая площадь: 17 кв.м., этаж:подвал Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район,шоссе Казанское, д. 10,кор.3,пом.П12	0,88	25579,82

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 18%⁶⁷

⁶⁶ Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду, т. 1. стр.7 Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г. (объекты придорожного сервиса)

⁶⁷ Источник информации: Процент операционных расходов. Активный рынок. т.5, стр.28. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта недвижимости

Таблица 54

<i>Объект недвижимости, права на который оцениваются</i>	<i>ДВД_{всего} улучшения</i>	<i>ОР, % от ДВД</i>	<i>ЧОД= ДВД_{всего} улучшения – ОР, рублей в год</i>
встроенное помещение (бокс №29), назначение:нежилое,общая площадь: 17 кв.м., этаж:подвал Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, шоссе Казанское, д. 10, кор.3, пом.П12	25579,82	18	20975,46

Определение коэффициента капитализации для чистого операционного дохода⁶⁸

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 продаже⁶⁹.

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;

R - общая ставка капитализации.

⁶⁸ Источник информации: Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 76 с.

⁶⁹ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=514>

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 дохода⁷⁰

$$VE = B * A$$

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

$$D = \delta * A - B * A$$

где:

A - годовая арендная ставка без НДС;

δ - коэффициент загрузки;

V - рыночная стоимость актива на начало периода;

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

Текущая отдача актива a определяется как отношение чистого годового дохода к стоимости

⁷⁰ Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

недвижимости на начало периода⁷¹:

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: производственно-складская недвижимость, с указанием информации о годовой ставке арендной платы (A) и цене предложения (V). За удельную единицу принимается 1 кв.м. Далее рассчитывается соотношение A / V по каждому объекту. В итоговом результате выводится максимальное, минимальное и среднеарифметическое значение.

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

A - годовая ставка арендной платы;

V - цена предложения

⁷¹ Источник информации: Л. А. Лейфер «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010г.

Таблица 55: Расчет мультипликатора по производственно-складской недвижимости города Нижнего Новгорода

№	описание объекта недвижимости	местоположение	источник информации	общая площадь	Арендная ставка, руб. в год с НДС (без комм. платежей) (A) ⁷²	скидка на торг, коэф. ⁷³	A/V*торг, %
					Цена предложения, руб. с НДС (V)		
1	<p>Продажа производственно-административного комплекса с складскими помещениями. Удобное расположение, пожарно-охранная сигнализация, видеонаблюдение по периметру, промзона, подъезд любого транспорта(фура, газон, газель). Административный блок - 3 этажа(500 м. кв.),отдельный вход, пост охраны, свежий ремонт, санузлы, интернет, телефон. Производственное помещение - 700 м. кв, потолки 12 м, 2 кранбалки. Складской блок - 600 м. кв. 2 этажа (по 300 м. кв. на этаже), тепло, свет, электричество, отдельные комнаты для персонала.</p> <p>Общая площадь - 1800 м. кв. Цена продажи - 36 000 000 руб. Цена для аренды - 360 000 руб</p>	Нижегородская область, г.Н.Новгород, Ленинский район, ул.Памирская,11	http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-pamirskaya-id2229748	1800	4320000	0,90	12,27
					36000000	0,88	

⁷² Арендная ставка, руб. в год рассчитывалась математическим методом $A = A_p \text{ в месяц} * 12$, где 12-месяцев в году.

⁷³ Источник информации: Скидка на торг. Активный рынок. Таб. 27, стр.158 Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г. По продаже -12,0 % или коэф.0,88; по аренде -10,0% или коэф.0,90.

2	Продажа/аренда помещение площадью 1400м2 высота потолков 3-3, 5м + 2 офиса, туалет, душ. теплые стены. Есть скважина, канализация, электричество 50кв(можно увеличить). Ворота с разных сторон здания. Удобная площадка для разворота и подъезда фур к помещению. Бетонные полы. Можно под склад или производство. 8 км от города, 300м от остановки и от трассы. территория полностью вычищена.	Нижегородская область, г.Н.Новгород, Сормовский район, ул.Дубравная,9	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-dubravnaya-id2163786	1400	1680000	0,90	22,91
			http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-dubravnaya-id2163784		7500000	0,88	
3	Производственное помещение пл. 1767,5 кв. м в Ленинском районе на ул. Памирская, дом 11, на территории бывшего «Станкозавода». Ранее на этих производственных площадях размещался кузнечно-прессовый цех. Помещение состоит из нескольких частей: 3-этажный офис пл. 352 кв. м; загрузочный тамбур пл. 62,6 кв. м с высотой ворот 5 метров; загрузочная площадка пл. 39,5 кв. м; цех пл. 700 кв. м высотой 11,8 метров; два сборочных участка по 235 кв. м; душевые; туалеты; гардероб; комната приема пищи; компрессорная; складские; кабинеты. Цех пл. 700 кв. м: одно объемное помещение шириной 15 метров, длиной 48 метров. Полы бетонные. Две кран балки грузоподъемностью 3,5 тонны. Одна в рабочем состоянии, вторая требует ремонта. Высота цеха 11,8 метра. Высота до крюка 9 метров.	Нижегородская область, г.Н.Новгород, Ленинский район, ул.Памирская,11	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-pamirskaya-id2116647	1767,5	4440000	0,90	15,14
			http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-pamirskaya-id2173519		30000000	0,88	
4	Продам пищевое производство, Приокский район. Цех - 510 кв. м, состоящий из	Нижегородская область,	http://www.gipernn.ru/arenda-	510	1958400	0,90	12,27

производственных помещений, холодильных камер, раздевалок, душевых, бухгалтерии, подсобных помещений. Дополнительно есть 300 кв. м. не отапливаемых площадей. Производство находится на земельном участке 2900 кв. м, огороженном забором. Мощность 200 кВт (есть возможность значительного увеличения). Своя газовая котельная. Скважина. Канализация центральная. Строения и земельный участок в собственности.	г.Н.Новгород, Приокский район, ул.Ларина	pomescheniy/ul-larina-id2097343	16320000	0,88	
		http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-larina-id2186365			
Максимальное значение					22,91
Минимальное значение					12,27
Среднее значение					15,65

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

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

Операционные расходы составляют 18%⁷⁴

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

Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 12%⁷⁵

При этом процент загрузки **б** будет составлять 88%.

Определение процента текущей отдачи

⁷⁴ Источник информации: Процент операционных расходов. Активный рынок. т.5, стр.28. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

⁷⁵ Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду, т. 1. стр.7 Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016г.

Таблица 56: расчет текущей отдачи

сегмент	A/V (среднее значение), %	b , %	B , %	A , %
производственно-складская недвижимость	15,65	88	18	10,95

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 57: расчет коэффициента капитализации

сегмент	A, %	R, %
производственно-складская недвижимость	10,95	10,95

Также показатели ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости на дату оценки рассматривались при анализе рынка объекта оценки. Ставка капитализации в сегменте складской недвижимости варьируется от 12% до 13,5% для складских объектов, средневзвешенное значение составляет 12,75 %.

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

Таблица 58: расчет коэффициента капитализации

R, %	R, %	R, %
12,75	10,95	11,85

Капитализация чистого операционного дохода

Таблица 59

Показатель	Значение показателя	$C_{\text{(доходный подход)}} = \text{ЧОД} / R_{\text{улучшения, руб.}}$
ЧОД	20975,46	176982,61
R улучшения	11,85	

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

Таблица 60: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках доходного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	C(доходный подход), руб. с НДС
встроенное помещение (бокс №29), назначение: нежилое, общая площадь: 17 кв.м., этаж: подвал Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, шоссе Казанское, д. 10, кор.3, пом. П12	176982,61

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 61: Результаты оценки

Подход	Результат подхода, рублей с НДС
Загратный	Отказ от применения подхода
Сравнительный	338139,47
Доходный	176982,61

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:

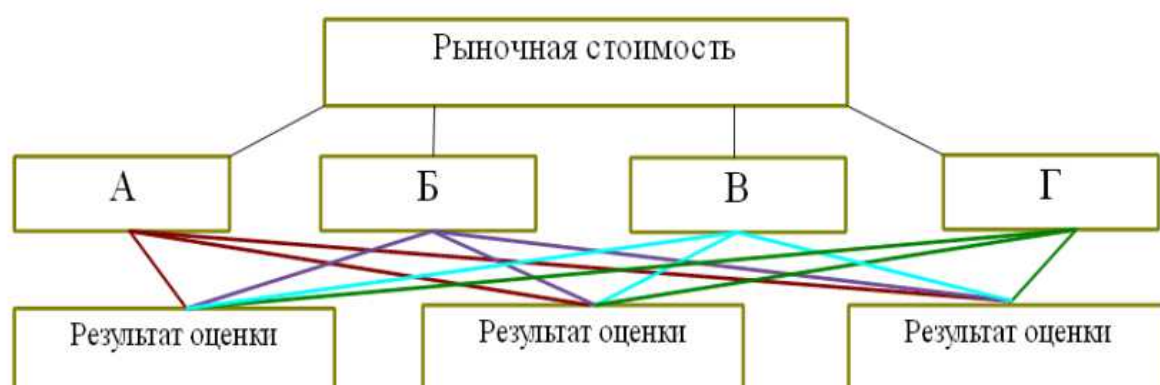


Рисунок 23

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 62: 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 63: 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 64: 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 65: 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 66: 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 67: 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 68

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 69: Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

Подход	Вес подхода	Результат подхода руб.	Итоговая стоимость, руб. с НДС
Сравнительный	0,9	338139,47	304325,52
Доходный	0,1	176982,61	17698,26
Итоговая стоимость, руб.			322023,78
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (округленно, шаг на сегменте 1000 рублей)			322000

14 Вывод о итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: встроенное помещение (бокс №29), назначение:нежилое,общая площадь: 17 кв.м., этаж:подвал Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район,шоссе Казанское, д. 10,кор.3,пом.П12, по состоянию на 17 мая 2017 г. составляет:

Таблица 70: Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости

<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (Указанная рыночная стоимость включает НДС (Налог на добавленную стоимость) и другие действующие налоги), округленно</i>	<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС)</i>
322000,00	272881,36

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 71: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа⁷⁶

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 72: Шкала оценки физического состояния помещения⁷⁷

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

⁷⁶ Источник информации: www.proocenka.ru/documents (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

⁷⁷ Источник информации: Техническое задание на проведение работ по оценке федерального имущества.

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

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



Фото объекта оценки



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



Кадастровый паспорт помещения Стр. 1 из 1

4211

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выпускается из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	1
--------	---	--------------	---

от 14 января 2011 г. № В-В(ГКУ)/15-4883

Кадастровый номер:	52:18:0060257:667
Номер кадастрового квартала:	52:18:0060257
Характер сведений о государственном кадастре недвижимости (статус: занят ли объектом):	---

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 52:18:0060257:21			
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Полный № 1			
3	Общая площадь помещения: 17,0			
4	Местонахождение: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, р-н Нижегородский, м. Казинское, д. 10, корп. 3, пом. 1112			
5	Назначение:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">Нежилое помещение</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">(офис, магазин)</td></tr> </table>	Нежилое помещение	(офис, магазин)
Нежилое помещение				
(офис, магазин)				
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">---</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">(комната, квартира)</td></tr> </table>	---	(комната, квартира)

(комната, квартира)				
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	---		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	271426,76		
9	Предельные кадастровые (указанные) номера объекта недвижимого имущества:	5808, 1112		
10	Особые отметки: ---			
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области			

Начальник отдела подготовки и предоставления сведений		Кузнецова Е. В.
(подпись)	(подпись)	(подпись, фамилия)

М.П.

Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов

Аналоги, подобранные в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_912548433


Надежный | https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_912548433




Все объявления в Нижнем Новгороде / ... / Гаражи и машиноместа / Продам / Машиноместа / Подземный паркинг

В каталог Следующее →

★ **Машиноместо, > 30 м²**

№ 912548433, размещено вчера в 10:12 👁 467 (+7)



Площадь: > 30 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Нижний Новгород, Белинского, 32

▲ Горьковская (400 м)
 ▲ Московская (3.3 км)
 ▲ Чкаловская (3.7 км)

990 000 ₽

4 000 000 ₽

8 960 170-82-22

Напис

Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство


Елена

Подтвержден ✔ 💬

На Avito с августа 2016

Адрес

Нижегородская область, Нижний Новгород, м. Горьковская, Белинского, 32



Предлагаю к продаже машиноместо в подземном паркинге: Нижегородский район, ул. Белинского, 32. Вблизи улица Новая, Студёная, Короленко, Костина, Славянская. Площадь парковки 37 кв.м., можно поставить две машины. Паркинг охраняемый, тёплый. Торг возможен.

Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1099915570


Надежный | https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1099915570

Все объявления в Нижнем Новгороде / ... / Гаражи и машиноместа / Продам / Машиноместа / Подземный паркинг В каталог Следующее →

★ Машиноместо, 18 м²

№ 1099915570, размещено 10 мая в 20:33 👁 625 (+3)

500 000 ₽



8 915 959-35-76

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец
Denis
Подтверждён 🟢🟡
На Avito с января 2017

Адрес
Нижегородская область, Нижний Новгород, м. Горьковская, ул. Родионова

Площадь: 18 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Нижний Новгород, ул. Родионова

M Горьковская (4.2 км)
 M M Московская (7.2 км)
 M Чкаловская (7.8 км)

[Посмотреть карту](#)

Точка

Адрес: Нижний Новгород, Родионова, 189/24

Продаю место в подземной стоянке Родионова 189/24, Угловой дом Родионова-Деловая.

Почему стоит купить место на подземной стоянке:

1. Машина под охраной , когда вы в командировке или отпуске.
2. Машина в тепле , когда холодно. Бережёте двигатель, свои деньги и нервы.
3. Не нужно очищать и скоблить утром зимой .
4. Никто не поцарапает, не проткнет шину случайно ночью))
5. Иметь своё место дешевле, чем арендовать у кого-то.

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_993809087

Надежный | https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_993809087

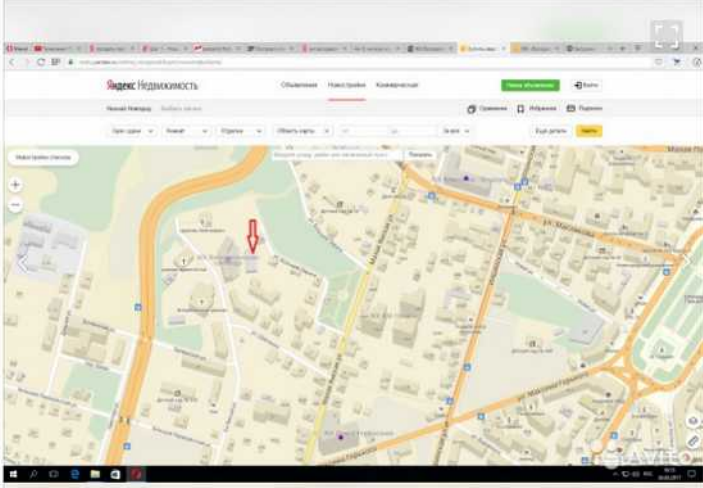
Все объявления в Нижнем Новгороде / ... / [Гаражи и машиноместа](#) / [Продам](#) / [Машиноместа](#) / [Подземный паркинг](#)

[В каталог](#) [Следующее](#) →

★ Машиноместо, 18 м²

№ 993809087, размещено вчера в 18:10 👁 229 (+4)


500 000 ₽



Показано 8 Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец **Игорь**
 Подтвержден ✔
 На Avito с 09 апреля 2017

Адрес
 Нижегородская область, Нижний Новгород, м. Горьковская, ул Шевченко д.1



Площадь: 18 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг, Охрана: да

Адрес: Нижний Новгород, ул Шевченко д.1
M Горьковская (900 м) M Московская (2.2 км) M Чкаловская (2.7 км)

ТАУНХАУС
70м²
2,66
МЛН РУБЛЕЙ

5 минут от города

Проектная декларация на сайте [domikinfo.com](#)

СТРИЖИ

Подземная автостоянка с эксплуатируемой кровлей (теннисный корт). Охрана, видеонаблюдение, электронная система управления воротами (с брелока). Рядом возводится новостройка.

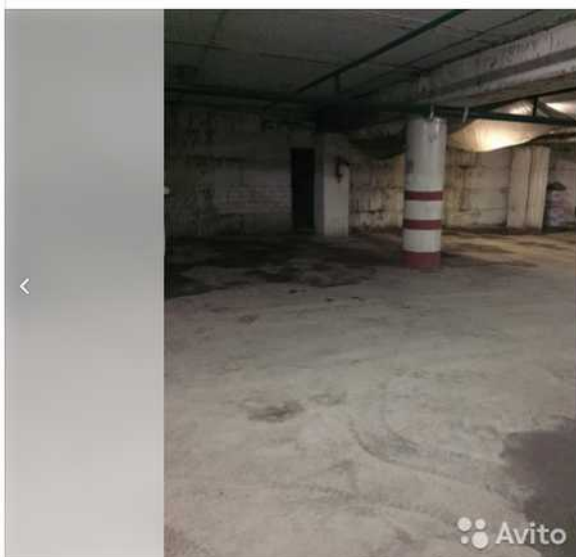
Объект-аналог №4

https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_24_m_840199410

Надежный | https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_24_m_840199410

Все объявления в Нижнем Новгороде / ... / Гаражи и машиноместа / Продам / Машиноместа / Подземный паркинг В каталог Следующее →

★ **Машиноместо, 24 м²** 700 000 ₺
№ 840199410, размещено 5 мая в 22:32 580 (+4)



Показать телефон
в 953 xxx-xx-xx

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец
Евгений
Подтвержден
На Avito с августа 2011
Адрес
Нижегородская область, Нижний Новгород, м. Горьковская, ул Тверская, 20



Площадь: 24 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Нижний Новгород, ул Тверская, 20
 Горьковская (800 м) Московская (3.9 км) Чкаловская (4.3 км)



**Доставка
вкусных
пирогов.**




Сочные и сытные.
Попробуй!

Подземный паркинг в элитном доме на улице Тверской. Удобный заезд.
Круглосуточная охрана.

Объект-аналог №5

<http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-rodionova-id2235133>

www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/parkovochnoe-mesto-ul-rodionova-id2235133

 **GIPERNN.RU** Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области
+ Подать объявление ☆ Избранное Вход / Регистрация



Продажа Аренда Спрос Гипероценка Бизнес-центры Торговые центры Поиск агента Ещё

Главная / Продажа гаражей в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Объявление № 2235133

Продажа парковочного места на ул. Родионова

Нижегородский район, Нижний Новгород

650 000 руб.

 Фото
  Карта

№ объявления: 2235133


Район: Нижегородский



Адрес: ул. Родионова




Объект: парковочное место






Площадь: 21 кв.м

Материал стен: бетонные блоки



 В избранное
 Распечатать
 Подписаться на похожие


Поделиться:     

Сообщить о нарушении

Подробное описание:

ул. Родионова, 25а, 1 этаж 3-х уровнег паркинга, в собственности

Дата размещения: 25.04.2017
Дата обновления: 02.05.2017
Просмотров за последние 7дн.: 15



Наталья Михайловна
8-831-414-69-31

Меня интересует парковочное место по адресу ул. Родионова

Отправить сообщение

BLIZKO.ru
 портал для покупок в Нижнем Новгороде

Объекты-аналоги подобранные в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_1194374724


Надежный | https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_1194374724
Все объявления в Нижнем Новгороде / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Сдам / Машиноместа / Подземный паркинг [Назад](#) [Следующее](#) →

★ Машиноместо, 30 м²

№ 1194374724, размещено 4 мая в 14:44 👁 83 (+5) 3 500 ₹/мес.
Без залога


Площадь: 30 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: нет

Адрес: Нижний Новгород, Крутой (Нижегородский р-н) пер
🚇 Горьковская (1.3 км) 🚇 М Московская (2.8 км) 🚇 М Чкаловская (3.7 км)
[Скрыть карту](#)



Арендодатель
Татьяна
Подтвержден ✓
На Avito с 04 мая 2017

Адрес
Нижегородская область, Нижний Новгород, м. Горьковская, Крутой (Нижегородский р-н) пер



Объект-аналог №2


https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_1198971014

Надежный | https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_1198971014

★ Машиноместо, 21 м²

№ 1198971014, размещено 22 апреля в 13:22 👁 111 (+4)

4 000 ₽/мес. Без залога




Показать телефон
8 930 xxx-xx-xx

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Арендодатель
Сергей
Подтвержден
На Avito с мая 2012

Адрес
Нижегородская область, Нижний Новгород, м. Горьковская, ул Тимирязева 3/2



Площадь: 21 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: нет

Адрес: Нижний Новгород, ул Тимирязева 3/2
📍 Горьковская (1.1 км) 📍 Московская (3.7 км) 📍 Ленинская (3.8 км)

Объект-аналог №3

<http://www.gipernn.ru/arenda-garazhey/parkovochnoe-mesto-krasnoselskaya-ulica-9a-id2189859>

www.gipernn.ru/arenda-garazhey/parkovochnoe-mesto-krasnoselskaya-ulica-9a-id2189859

GIPERNN.RU Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области

Подать объявление | Избранное | Вход / Регистрация

Продажа | **Аренда** | Спрос | Гипероценка | Бизнес-центры | Торговые центры | Поиск агента | Ещё

Главная / Аренда гаражей в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / Объявление № 2189859

Аренда парковочного места (Красносельская улица 9а)

Нижегородский район, Нижний Новгород

3 500 руб./мес. Фото Карта

№ объявления: 2189859


Район: Нижегородский

Адрес: Красносельская улица 9а

Объект: парковочное место

Площадь: 21 кв.м

Материал стен: кирпич



Илья
ПРЕЗИДЕНТ
8-930-800-77-17

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует парковочное место по адресу Красносельская улица 9а

Отправить сообщение

Нижегородцы уже покупают на BLIZKO.ru
А вы?
ПРОДАВАТЬ

В избранное | Распечатать | Подписаться на похожие

Поделиться: [B] [f] [t] [g] [x]

Сообщить о нарушении

Подробное описание:
Охраняемый подземный паркинг в элитном доме.

Дата размещения: 08.03.2017 | Дата обновления: 15.05.2017 | Просмотров за последние 7 дн.: 12

Объект-аналог №4

https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_653940038

Надежный | https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_653940038

Все объявления в Нижнем Новгороде / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Сдам / Машиноместа / Подземный паркинг

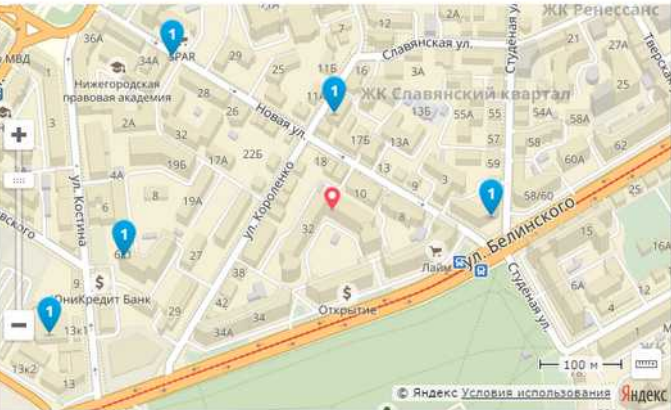
Назад Следующее

★ Машиноместо, 20 м²

№ 653940038, размещено 14 мая в 17:57 197 (+2) 4 500 ₺/мес.
Залог 2 250 ₺

Площадь: 20 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Нижний Новгород, ул Белинского, 32
Горьковская (300 м) Московская (3.3 км) Чкаловская (3.7 км)
[Скрыть карту](#)



Сдам отдельное машиноместо по адресу ул Белинского 32. Бизнес центр 2 башни. Светло. Сухо. Охрана. Автоматические ворота. При длительной аренде скидка 10%. Залог за ключи. При возврате ключей возврат залога. ОТ собственника.


8 910 381-74-38

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Руслан
Подтвержден
На Avito с октября 2011

Контактное лицо
руслан

Адрес
Нижегородская область, Нижний Новгород, м. Горьковская, ул Белинского, 32



Выберите
товары для дачи
в Castorama

Объект-аналог №5

https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_719188744

Надежный | https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_719188744


Все объявления в Нижнем Новгороде / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Сдам / Машиноместа / Подземный паркинг В каталог Следующее

★ Машиноместо, 20 м²

№ 719188744, размещено 14 мая в 22:49 👁 431 (+4) 5 500 ₺/мес.
Без залога

Площадь: 20 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да


Адрес: Нижний Новгород, Белинского ул, 55А
🚇 Горьковская (1.3 км) 🚇 Московская (4.3 км) 🚇 Чкаловская (4.9 км)
[Скрыть карту](#)



Сдам в аренду машиноместо в ДЦ "Сенатор" на минус 2 этаже, угловое. Охрана.

Арендодатель: **Сергей**
Подтвержден 📞
На Avito с марта 2012

Адрес: Нижегородская область, Нижний Новгород, м. Горьковская, Белинского ул, 55А



Аналоги для расчета коэффициента капитализации

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-pamirskaya-id2229748>

Продажа помещения на ул. Памирская, 11
Ленинский район, Нижний Новгород

36 000 000 руб.
20 000 руб./кв.м

№ объявления: 2229748

Район: Ленинский
Адрес: ул. Памирская, д. 11
Площадь: 1 800 кв.м
Этаж: Угловой
Высота помещения: Угловая
Одальный вход: есть
Назначение: производственное складское

Сергей Олегович
ИЗВЕЩА
8-950-612-47-29

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

Отправить сообщение

ГАЗ
295-68-68
295-87-88

ГАЗ
Лучшие предложения от собственника
295-87-28

ИПСОСТАВ НАША
ИПСОСТАВ 100% в соответствии с действующим законодательством
и в соответствии с требованиями ГОСТ Р 50270-2008

Дата размещения: 15.04.2017 Дата обновления: 25.04.2017 Просмотреть за последние 7 дн

Улица Памирская на карте

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-dubravnaya-id2163786>

Аренда помещения под склад на ул. Дубравная, 9
Сормовский район, Нижний Новгород

140 000 руб./мес.
100 руб./кв.м

№ объявления: 2163786

Район: Сормовский
Адрес: ул. Дубравная, д. 9
Площадь: 1 400 кв.м
Этаж: Угловой
Высота помещения: 2,68 м
Одальный вход: нет
Назначение: складское

Максим Владимирович
ИЗВЕЩА
8-953-550-53-80

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

Отправить сообщение

ГАЗ

ГАЗ

ИПСОСТАВ НАША
ИПСОСТАВ 100% в соответствии с действующим законодательством
и в соответствии с требованиями ГОСТ Р 50270-2008

Дата размещения: 05.02.2017 Дата обновления: 03.05.2017 Просмотреть за последние 7 дн

Дом 9 на ул. Дубравная

http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-dubravnaya-id2163784

www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-dubravnaya-id2163784

ПРОДАЖА Производственное помещение на ул. Дубравная, 9

Сормовский район, Нижний Новгород

7 500 000 руб.
5 357 руб./кв.м

№ объявления: 2163784

Район: Сормовский
Адрес: ул. Дубравная, д. 9
Площадь: 1 400 кв.м
Этаж: Изначальн.
Высота помещения: 2,68 м
Отдельный вход: есть
Назначение: производственное складское

Максим Владимирович
ИОНОВ
8-953-550-53-80

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

Отправить сообщение

ГАЗ группа
ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ

ГАЗ группа
Офисы, открытые площади
295-68-68
295-87-88

National Business

Общая площадь: 1400 м2, сумма продажи 7 500 000 руб.

Дата размещения: 08.02.2017 Дата обновления: 03.05.2017 Просмотреть по параметрам 2м + 2П

Дом 9 на ул. Дубравная

Инфраструктура:
• Магазины
• Рестораны
• Школы
• Детские сады
• Больницы

http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-pamirskaya-id2116647

www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-pamirskaya-id2116647

Аренда Производственное помещение пл. 1767,5 кв. м в Ленинском районе

Ленинский район, Нижний Новгород

370 000 руб./мес.
209 руб./кв.м

№ объявления: 2116647

Район: Ленинский
Адрес: ул. Памирская
Площадь: 1 767,5 кв.м
Этаж / этажность: 1/1
Высота помещения: 11,8 м
Отдельный вход: есть
Назначение: производственное

Марина Юрьевна
8-951-903-31-75

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

Отправить сообщение

ГАЗ группа
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ

ГАЗ группа
Производственно-складские помещения
295-68-68
295-87-88

ПАНОРАМА

Предлагаем в аренду производственное помещение пл. 1767,5 кв. м в Ленинском районе на ул. Памирская, дом 11, на территории бывшего «Станкозавода».

Ранее на этих производственных площадях размещался кузнечно-прессовый цех. Помещение состоит из нескольких частей: 3-этажный офис пл. 352 кв. м; грузовой танбур пл. 62,6 кв. м с высотой ворот 5 метров; грузовая площадка пл. 39,5 кв. м; цех пл. 700 кв. м высотой 11,8 метров; два сборных участка по 235 кв. м; душевые; туалеты; гардероб; комната приема пищи; компрессорная; складские; кабинеты.

Цех пл. 700 кв. м: одно объемное помещение шириной 15 метров, длиной 48 метров. Полы бетонные. Два крана башенной грузоподъемностью 3,5 тонны. Одна в рабочем состоянии, вторая требует ремонта. Высота цеха 11,8 метра. Высота до кромок 9 метров.

Два сборных участка по 235 кв. м; один на первом этаже, второй на втором. Высота каждого 4 метра. Полы бетонные, антипылевое покрытие.

100 кВт разрешенная электрическая мощность, возможно увеличение. Тепло, вода, канализация. Интернет — Ростелеком и Дом.ру, охрана по периметру. Пожарная сигнализация. 14 камер видеонаблюдения.

Аренда 370 000 рублей, в том числе НДС. Коммунальные платежи отдельно.

Контактные данные: 8-951-903-31-75 — Пылина Марина Юрьевна
e-mail: rnu63@yandex.ru

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-pamirskaya-id2173519>

www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-pamirskaya-id2173519

ГИПЕРНН.РУ Сопричастен недвижимости Нижнего Новгорода и области

Продажа Архитектура Страны Гипермаркет Бизнес: услуги Торговые центры Поиск за границей Езп

Главная / Продажа помещений в Нижнем Новгороде / Ленинский район / Объявление №2173519

(831) 220-14-07


Продажа производственного помещения пл. 1767,5 кв. м в Ленинском районе

Ленинский район, Нижний Новгород

30 000 000 руб.
16 973 руб./кв.м

№ объявления: 2173519

Район: Ленинский
Адрес: ул. Памирская
Площадь: 1 767,5 кв.м
Этаж / этажность: 1/1
Высота помещения: 11,8 м
Отдельный вход: есть
Назначение: производственное



Марина Юрьевна
8-951-903-31-75

Ваше имя:
Невер телефон:
E-mail:
Меня интересует помещение по адресу ул. Памирская

Отправить сообщение

ГАЗ ГРУПП
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ

ГАЗ ГРУПП
Производственно-складские помещения
295-68-68
295-87-88

BLIZKO.ru
портал для покупок в Нижнем Новгороде

В избранное Распечатать Подписаться на новости Поделись: Папки: Ссылка в мессенджеры

Подробное описание:
Предлагается в продажу производственное помещение пл. 1767,5 кв. м в Ленинском районе на ул. Памирская, дом 11, на территории бывшего «Станкозавода».

Ранее на этих производственных площадях размещался кузнечно-прессовый цех. Помещение состоит из нескольких частей: 3-этажный офис пл. 352 кв. м; загрузочный тамбур пл. 62,6 кв. м с высотой ворот 5 метров; загрузочная площадка пл. 39,5 кв. м; цех пл. 700 кв. м и высотой 11,8 метров; два сборочных участка по 235 кв. м; душевые; туалеты; гардероб; комната приема лиц; компрессорная; складские кабинеты.

Цех пл. 700 кв. м: одно общее помещение шириной 15 метров, длиной 48 метров. Полы бетонные. Две край балки грузоподъемностью 3,5 тонны. Одна в рабочем состоянии, вторая требует ремонта. Высота цеха 11,8 метра. Высота до кружа 9 метров.

Два сборочных участка по 235 кв. м; один на первом этаже, второй на втором. Высота каждого 4 метра. Полы бетонные, анти пылевое покрытие.

100 кВт разрешенная электрическая мощность, возможно увеличение. Тепло, вода, канализация. Интернет — Ростелеком и Дон.ру, охрана по периметру. Пожарная сигнализация. 14 камер видеонаблюдения.

Продажа 30 000 000 рублей, в том числе НДС. Коммунальные платежи отдельно.
Контактные данные: 8-951-903-31-75 — Палина Марина Юрьевна
e-mail: rpn63@mail.ru

Дата размещения: 14.02.2017 Дата объявления: 27.04.2017 Просмотрев за последние 24ч.: 207

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-larina-id2186365>

www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-larina-id2186365

ГИПЕРНН.РУ Сопричастен недвижимости Нижнего Новгорода и области

Продажа Архитектура Страны Гипермаркет Бизнес: услуги Торговые центры Поиск за границей Езп

Главная / Продажа помещений в Нижнем Новгороде / Прокосий район / Объявление №2186365

Аренда от 300 Р за 1 м²
удобная парковка и МСХ коммуникации


Продажа помещения под склад на ул. Ларина

Прокосий район, Нижний Новгород

16 320 000 руб.
32 640 руб./кв.м

№ объявления: 2186365

Район: Прокосий
Адрес: ул. Ларина
Площадь: 510 кв.м
Этаж: Угловая
Высота помещения: Угловая
Отдельный вход: Угловая
Назначение: складское



Наталья Т.
Директор
Менеджер
8-915-959-93-83

ГАЗ ГРУПП
295-68-68
295-87-88

ГАЗ ГРУПП
295-68-68
295-87-88

БФМ 95.6
РАДИО НОВОСТЕЙ


В избранное Распечатать Подписаться на новости Поделись: Папки: Ссылка в мессенджеры

Подробное описание:
Гордн типичное производство, Прокосий район. Цех - 510 кв. м, состоящий из производственных помещений, холодильных камер, раздевалки, душевой, буфетной, подсобных помещений. Дополнительно есть 300 кв. м, не отапливаемых площадей. Производство находится на земельном участке 2900 кв. м, огороженном забором. Мощность 200 кВт (есть возможность значительного увеличения). Свой газовый котельная. Скажина. Канализация центральная.

Строения и земельный участок в собственности.
На выезде достаточно крутой спуск, движение фур в зимний период будет затруднен.

Дата размещения: 03.03.2017 Дата объявления: 03.03.2017 Просмотрев за последние 24ч.: 147

Улицы Ларина на карте



<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-larina-id2097343>

Аренда помещения под склад на ул. Ларина
Прокосский район, Нижний Новгород

163 200 руб./мес.
320 руб./кв.м

№ объявления: 2097343
Район: Прокосский
Адрес: ул. Ларина
Площадь: 510 кв.м
Этаж: Улицный
Высота помещения: Улицный
Отдельный вход: Улицный
Назначение: складское

Зайцев Андрей Т.
Центр Бизнес-имущества
8-910-125-88-80

GAZ Group
295-68-68
295-67-88

ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ

National Business

Подобное описание:
Семь помещений свободного назначения, Прокосский район, (цех - 510 кв. м, состоящий из производственных помещений, холодильных камер, раздевалок, душилов, бухгалтерии, производственных помещений). Дополнительно есть 300 кв. м. на отапливаемых площадях. Производство находится на земельном участке 2000 кв. м, огороженном забором. Мощность 200 кВт (есть возможность значительного увеличения). Своя газовая котельная. Связь оптоволокном. Канализация центральная. Строения и земельный участок в собственности. На выезде достаточно крутой спуск, движение фур в зимний период будет затруднено.

Дата размещения: 26.11.2016 Дата обновления: 26.04.2017 Просмотров за последние 30 д: 120

Улица Ларина на карте

Аналоги для расчета коэффициента капитализации

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-pamirskaya-id2229748>

Продажа помещения на ул. Памирская, 11
Ленинский район, Нижний Новгород

36 000 000 руб.
30 000 руб./кв.м

№ объявления: 2229748
Район: Ленинский
Адрес: ул. Памирская, д. 11
Площадь: 1 800 кв.м
Этаж: Улицный
Высота помещения: Улицный
Отдельный вход: есть
Назначение: производственное складское

Сергей Олегович
WINNER
8-950-612-47-29

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

Отправить сообщение

GAZ Group
295-68-68
295-67-88

Лучшие предложения от собственника
295-67-28

Подобное описание:
Продажа производственно-административного комплекса с складскими помещениями. Удобное расположение, пожарно-охранная сигнализация, видеонаблюдение по периметру, пропускная, подъезд любого транспорта (фура, газон, газель). Административный блок - 3 этажа (500 м. кв.), отдельный вход, пост охраны, свежий ремонт, санузлы, интернет, телефон. Производственное помещение - 700 м. кв, потолок 12 м, 2 кранбалки. Складской блок - 600 м. кв. 3 этажа (по 300 м. кв. на этаже), тепло, свет, электричество, отдельные комнаты для персонала.

Общая площадь - 1800 м. кв.
Цена продажи - 36 000 000 руб.
Цена для аренды - 360 000 руб + с/учетам

Дата размещения: 18.04.2017 Дата обновления: 26.04.2017 Просмотров за последние 30 д: 158

Улица Памирская на карте

http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-pamirskaya-id2116647

www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-pamirskaya-id2116647

ГИПЕРНН.RU Сопоставляет возможности вашего предприятия и объекты

ГЛАВНОЕ | Аренда помещений в Нижнем Новгороде | Ленинский район | Область Нижегородская

Готовь объявление | Идентификация | Вход | Регистрация

Продажа | Аренда | Спрос | Газификация | Бизнес-центры | Торговые центры | Поиск за лентой | Гид

(831) 220-14-07

Аренда производственного помещения пл. 1767,5 кв. м в Ленинском районе

Ленинский район, Нижний Новгород

370 000 руб./мес.
209 руб./кв.м

№ объявления: 2116647

Район: Ленинский
Адрес: ул. Памирская
Площадь: 1 767,5 кв.м
Этаж / этажности: 1/1
Высота помещения: 11,8 м
Отдельный вход: есть
Назначение: производственное

Марина Юрьевна
8-951-903-31-75

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

Отправить сообщение

В избранное | Распечатать | Подписаться на новости

Пополнить | Добавить в избранное | Сообщить о нарушении

Подробное описание:
Предлагается в аренду производственное помещение пл. 1767,5 кв. м в Ленинском районе на ул. Памирская, дом 11, на территории бывшего «Станкоавиавода».

Ранее на этих производственных площадях размещался кузнечно-прессовый цех. Помещение состоит из нескольких частей: 3-этажный офис пл. 352 кв. м; грузовой танбур пл. 62,6 кв. м с высотой ворот 5 метров; грузозагрузочная площадка пл. 39,5 кв. м; цех пл. 700 кв. м высотой 11,8 метров; два сборных участка по 235 кв. м; душевые; туалеты; гардероб; комната приема пищи; компрессорная; складские; кабинеты.

Цех пл. 700 кв. м: одно объемное помещение шириной 15 метров, длиной 48 метров. Полы бетонные. Два крана балки грузоподъемностью 3,5 тонны. Одна в рабочем состоянии, вторая требует ремонта. Высота цеха 11,8 метра. Высота до крюка 9 метров.

Два сборных участка по 235 кв. м; один на первом этаже, второй на втором. Высота каждого 4 метра. Полы бетонные, анти пылевое покрытие.

100 кВт разрешенная электрическая мощность, возможно увеличение. Тепло, вода, канализация. Интернет — Ростелеком и Дом.ру, охрана по периметру. Пожарная сигнализация. 14 камер видеонаблюдения.

Аренда 370 000 рублей, в том числе НДС. Коммунальные платежи отдельно.
Контактные данные: 8-951-903-31-75 — Пылина Марина Юрьевна
e-mail: rpn63@mail.ru

ГАЗ
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ

ГАЗ
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ
295-68-68
295-87-88

ПЛАЦАША
Идеально для размещения вашего предприятия

http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-pamirskaya-id2173519

www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-pamirskaya-id2173519

ГИПЕРНН.RU Сопоставляет возможности вашего предприятия и объекты

ГЛАВНОЕ | Продажа помещений в Нижнем Новгороде | Ленинский район | Область Нижегородская

Готовь объявление | Идентификация | Вход | Регистрация

Продажа | Аренда | Спрос | Газификация | Бизнес-центры | Торговые центры | Поиск за лентой | Гид

(831) 220-14-07

Продажа производственного помещения пл. 1767,5 кв. м в Ленинском районе

Ленинский район, Нижний Новгород

30 000 000 руб.
16 973 руб./кв.м

№ объявления: 2173519

Район: Ленинский
Адрес: ул. Памирская
Площадь: 1 767,5 кв.м
Этаж / этажности: 1/1
Высота помещения: 11,8 м
Отдельный вход: есть
Назначение: производственное

Марина Юрьевна
8-951-903-31-75

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

Отправить сообщение

В избранное | Распечатать | Подписаться на новости

Пополнить | Добавить в избранное | Сообщить о нарушении

Подробное описание:
Предлагается в продажу производственное помещение пл. 1767,5 кв. м в Ленинском районе на ул. Памирская, дом 11, на территории бывшего «Станкоавиавода».

Ранее на этих производственных площадях размещался кузнечно-прессовый цех. Помещение состоит из нескольких частей: 3-этажный офис пл. 352 кв. м; грузовой танбур пл. 62,6 кв. м с высотой ворот 5 метров; грузозагрузочная площадка пл. 39,5 кв. м; цех пл. 700 кв. м высотой 11,8 метров; два сборных участка по 235 кв. м; душевые; туалеты; гардероб; комната приема пищи; компрессорная; складские; кабинеты.

Цех пл. 700 кв. м: одно объемное помещение шириной 15 метров, длиной 48 метров. Полы бетонные. Два крана балки грузоподъемностью 3,5 тонны. Одна в рабочем состоянии, вторая требует ремонта. Высота цеха 11,8 метра. Высота до крюка 9 метров.

Два сборных участка по 235 кв. м; один на первом этаже, второй на втором. Высота каждого 4 метра. Полы бетонные, анти пылевое покрытие.

100 кВт разрешенная электрическая мощность, возможно увеличение. Тепло, вода, канализация. Интернет — Ростелеком и Дом.ру, охрана по периметру. Пожарная сигнализация. 14 камер видеонаблюдения.

Продажа 30 000 000 рублей, в том числе НДС. Коммунальные платежи отдельно.
Контактные данные: 8-951-903-31-75 — Пылина Марина Юрьевна
e-mail: rpn63@mail.ru

ГАЗ
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ

ГАЗ
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ
295-68-68
295-87-88

BLIZKO.ru
портал для покупок в Нижнем Новгороде

Дата размещения: 14.02.2017 | Дата объявления: 27.04.2017 | Просмотров за последние 24 часа: 207

<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-larina-id2186365>

Продажа помещения под склад на ул. Ларина
Притокский район, Нижний Новгород

16 320 000 руб.
32 000 руб./кв.м

№ объявления: 2186365
Район: Притокский
Адрес: ул. Ларина
Площадь: 510 кв.м
Этаж: Угловая
Высота помещения: Угловая
Отдельный вход: Угловая
Назначение: складское

Продан производственное помещение, Притокский район. Цех - 510 кв. м, состоящий из производственных помещений, колдальных камер, раздевалок, душевых, бухгалтерии, подсобных помещений. Дополнительно есть 300 кв. м. не отапливаемых площадей. Производство находится на земельном участке 2900 кв. м, огороженном забором. Мощность 200 кВт (есть возможность значительного увеличения). Своя газовая котельная. Связь. Канализация центральная. Строения и земельный участок в собственности. На выезде достаточно крутой спуск, движение фур в зимний период будет затруднено.

Дата размещения: 03.03.2017 Дата обновления: 03.03.2017 Просмотреть за последние 30 д: 147

Улица Ларина на карте

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-larina-id2097343>

Аренда помещения под склад на ул. Ларина
Притокский район, Нижний Новгород

163 200 руб./мес.
320 руб./кв.м

№ объявления: 2097343
Район: Притокский
Адрес: ул. Ларина
Площадь: 510 кв.м
Этаж: Угловая
Высота помещения: Угловая
Отдельный вход: Угловая
Назначение: складское


Сдам помещение свободного назначения, Притокский район. Цех - 510 кв. м, состоящий из производственных помещений, колдальных камер, раздевалок, душевых, бухгалтерии, подсобных помещений. Дополнительно есть 300 кв. м. не отапливаемых площадей. Производство находится на земельном участке 2900 кв. м, огороженном забором. Мощность 200 кВт (есть возможность значительного увеличения). Своя газовая котельная. Связь. Канализация центральная. Строения и земельный участок в собственности. На выезде достаточно крутой спуск, движение фур в зимний период будет затруднено.

Дата размещения: 26.11.2016 Дата обновления: 26.04.2017 Просмотреть за последние 30 д: 130

Улица Ларина на карте

<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>

© www.knightfrank.ru/news/8-2016-г.-рынок-коммерческой-недвижимости-Росси-ожидает-снижение-объемов-строительства-делок-и-рост-рублевых-ставок-аренды-07839.aspx



Москва: +7(495) 981-0000 Санкт-Петербург: +7(812) 363-2222

Страна: Россия Language: русский Контакты Блог Новости Карьера

Недвижимость
Сотрудники
Услуги
Исследования

2014 г. За осенний период 2015 г. обороты операторов снизились на 20–30% относительно осеннего периода 2014 г.

- Посещаемость ключевых торговых центров снизилась на 3–12% за последние 12 месяцев. За последние 2 года индекс посещаемости упал на 28% (WATCOM)
- В 2015 г. арендные ставки, номинированные в иностранной валюте, в среднем по рынку снизились на 20–35% по сравнению с концом 2014 г. В 2015 г. произошел массовый переход на процент от товарооборота, фактически фиксированные ставки исчезли из договоров.
- Количество международных брендов, вышедших на российский рынок в 2015 г., будет сопоставимо с прошлогодними показателями и составит около 50 марок. В 2015 г. российский рынок покинуло 46 брендов.

Инвестиции в коммерческую недвижимость

- В 2015 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составит около \$3 млрд, что на 14% меньше, чем в 2014 г., данный показатель станет самым низким с 2006 г. Ожидается, что в 2016 г. объем сделок по покупке объектов коммерческой недвижимости не превысит уровень 2015 г.
- Наибольший объем инвестиций в 2015 г. пришелся на сегмент офисной недвижимости (47%). Доля торговой и складской недвижимости составила 29% и 15%, соответственно.
- Объем иностранных инвестиций в коммерческую недвижимость России составил \$800 млн, что на 40% меньше, чем в 2014 г. Наименьший показатель был зафиксирован в кризисном 2009 г. - \$637 млн.
- В 2015 г. доля иностранных инвестиций составит 22% от общего объема, для сравнения в кризис 2009 г. эта доля составляла 17%.
- В 2015 г. ставки капитализации в сегменте офисной недвижимости достигли 10,5%, в торговой недвижимости - 10,0-11,0%, в складской недвижимости 12,0-13,0%. Для сравнения в I-II квартале 2009 г. ставки составляли 12,0% в офисном сегменте, 13,0% - в торговом и 14,0% - в складском.

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

© www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/09/19/657574-kakuyu-nedvizhimot-vibirayut-investori-krizis

Бизнес Экономика Финансы Мнения Политика Технологии Недвижимость Авто Менеджмент Стиль жизни
🔍

...лучшие крупные инвесторы с соответствующим опытом, даже то они предпочитают входить в проект не живыми деньгами, а, к примеру, долей в будущих продажах.

\$3 млрд свободных денег

Ставки капитализации для московской премиальной недвижимости остаются неизменными: на уровне 10% для торгового и офисного сегментов, и 12,5% для складского, утверждает Казанский. По данным JLL, в Санкт-Петербурге это 11,5 и 11,25% для офисных и торговых центров соответственно и 13,5% для складских комплексов. «Они выше ставок капитализации в Европе и других развитых странах», - утверждает Андрей Безверхий из C&W. - Рынок недвижимости РФ в 2016 г. остается привлекательным для инвесторов с некоторым аппетитом к риску».

«Аппетит к коммерческой недвижимости остается высоким, - уверена Дзюба из CBRE. - По нашим подсчетам, сейчас у активных инвесторов, т. е. тех, кто готов вкладываться в недвижимость, доступно около \$3 млрд собственного капитала». А что сделок мало – так это объясняется разницей в ожиданиях покупателей и продавцов. Семенов предлагает инвесторам «иметь веру в потенциал рынка в горизонте пяти лет и более, а не опираться на текущие ставки аренды и доход в моменте».

Подписаться

Комментарии (0)

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

wrussia.ru/netcat_files/93/38/2017_Q1_MarketBeat_RUS_PPT_.pdf

tBeat (RUS PPT) 9 / 53

Power BI данные

МАРКЕТБИТ | ФЕВРАЛЬ 2017

Источники: ЦРР, РФ

Год	Объем (млрд Евро)
2016 Г.	3,9
1 квартал 2017 г.	0,6

Год	Объем (млрд Евро)
2017 Г.	4,2
2018 Г.	5

Показатель	Значение
ФОНОВЫЕ ЗДАНИЯ	10,50%
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ	11,00%
СДАВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	12,75%

С 2017 г. компания Cushman & Wakefield при расчете показателя инвестиционного рынка использует данные Real Capital Analytics, в связи с чем возможно расхождение в данных за прошлые периоды из более ранних отчетов. Расхождение связано с методологическими различиями в подходе к идентификации сделок.

ИТДБЛ ИССЛЕДОВАНИЙ CUSHMAN & WAKEFIELD | 9
МАРКЕТБИТ | ФЕВРАЛЬ 2017

Материалы справочной литературы

Выборка из справочника Оценщика недвижимости:



формирование на основе этой информации коллективного мнения оценочного сообщества позволяет в какой-то степени преодолеть эти трудности и обеспечить оценки характеристиками и параметрами, необходимыми для реализации известных методов.

7.1. Процент недозагрузки при сдаче в аренду

Степень загрузки объектов производственно-складского коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду - один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Опрос экспертов показал, что мнения различных оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки процента недозагрузки свидетельствуют о существенном по сравнению с предыдущими годами снижении загрузки объектов производственно-складской недвижимости. Это связано с тем, что в связи с общим падением промышленного производства и снижением деловой активности многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают. Ниже приведены результаты обработки мнений оценщиков относительно уровня недозагрузки объектов производственно-складского назначения, характерного для конца 2015 года.

7.1.1. Активный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 1

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11% - 13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	13% - 15%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	14%	13% - 15%
1.4 Специализированные сельскохозяйственного назначения	19%	18% - 21%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13%	12% - 14%

на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости. Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от общего дохода.

7.2.1. Активный рынок

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

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	19%	21%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	17%	19%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	12%	23%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	12%	23%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	14%	26%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	12%	24%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	12%	23%

9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11% - 13%
1.2 Специализированные высокочассовые складские объекты	12%	11% - 13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11% - 13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15% - 17%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10% - 12%
Арендные ставки объектов		
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9% - 11%
1.2 Специализированные высокочассовые складские объекты	10%	9% - 11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9% - 11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13% - 15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9% - 11%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 28

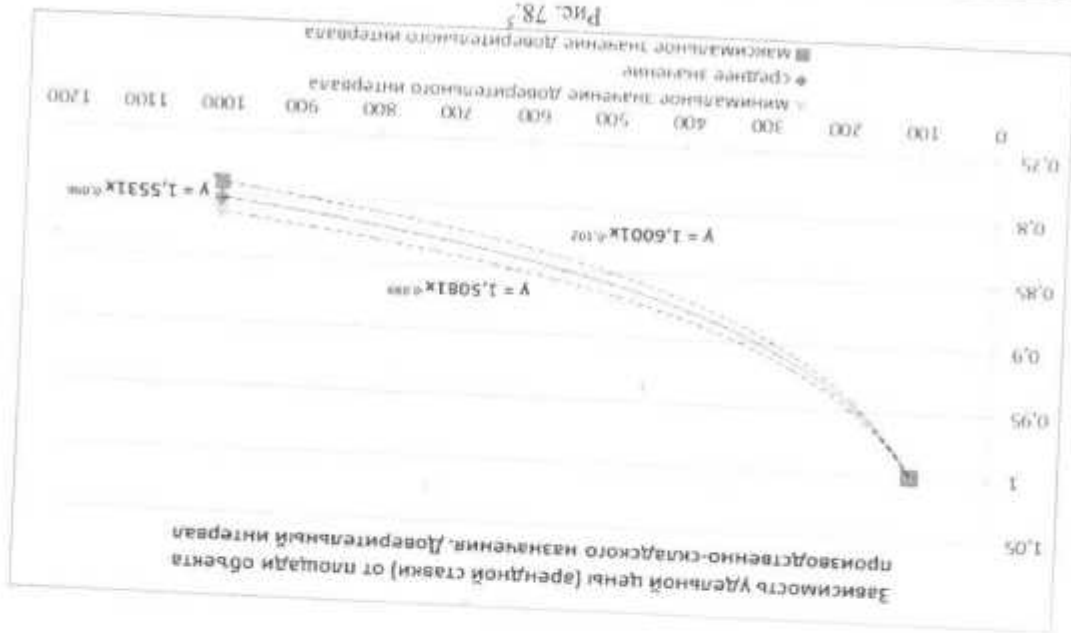
Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7% - 17%
1.2 Специализированные высокочассовые складские объекты	12%	7% - 16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7% - 17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10% - 22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7% - 16%
Арендные ставки объектов		
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	5% - 14%
1.2 Специализированные высокочассовые складские объекты	10%	6% - 14%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	6% - 14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	8% - 20%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	6% - 14%



Матрица коэффициентов

Таблица 52

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

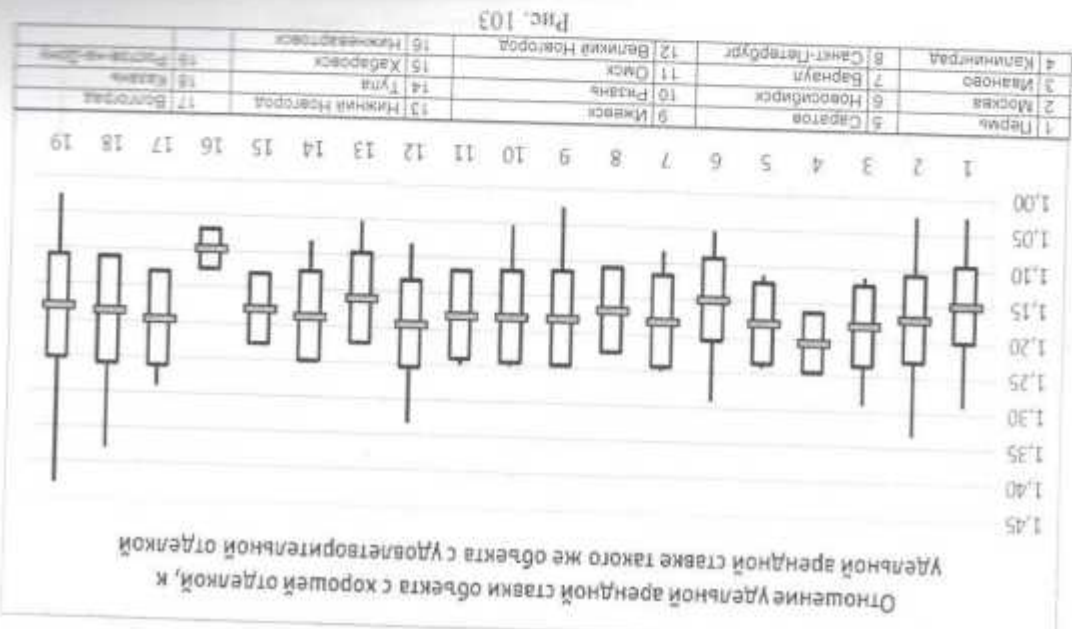


- Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала:
- площадь;
 - фактическое качество отделки;
 - качество используемых для отделки материалов;
 - уровень дизайна;
 - степень соответствия отделки назначению объекта.

6.5. Элемент сравнения – наличие отпелления
 Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены отапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72 - 0,75
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной ставки отапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71 - 0,74



Матрицы коэффициентов

Таблица 67

Итого производственно-складских объектов	аналог		
	подвал	цоколь	1 этаж
объект оценки	1	0,92	0,77
цоколь	1,09	1	0,84
1 этаж	1,30	1,19	1
2 этаж и выше	1,11	1,01	0,85

Таблица 68

арендные ставки производственно-складских объектов	аналог		
	подвал	цоколь	1 этаж
объект оценки	1	0,92	0,78
цоколь	1,09	1	0,84
1 этаж	1,29	1,18	1
2 этаж и выше	1,09	1,00	0,85

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 66

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,70 0,84
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,78 0,90
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,79 0,91
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70 0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,78 0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,79 0,91



Союз СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105052, Россия, Москва, пер. Фурманский, д. 9
тел.: 8 (495) 461-67-10; 8 (495) 788-14-00
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, фамилия или полное наименование организации)

о том, что Шибанов Александр Николаевич

(в.и.б. оценщик)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов « 09 » ноября 20 07 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(заведено в соответствии с правилами осуществления оценочной деятельности)

(иные вступительные сведения могут быть указаны, содержащиеся в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения
предоставлены по состоянию на « 28 » апреля 20 17 г.

Дата составления выписки « 28 » апреля 20 17 г.

Президент
СРО «СИБИРЬ»

Н.В. Владимирова

Н.В. Владимирова



РОСГОССТРАХ



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

г. Н.Новгород,

«09» ноября 2016 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Автозаводское» 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 юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям;	30 000 000,00 руб.
4.2. Для 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:	30 600 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

12 672 (Двенадцать 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 нём порядке.

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

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

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

единовременным платежом не позднее 30.12.2016г.

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 установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

○ Возобновление договора № Д-45207560-5.0-2-000028-15 от 16.12.2015г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

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

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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.Звездика, д.28/13
Агентство «Автозаводское» в г.Н.Новгород
603004, г.Н.Новгород, пр. Кирова, д.21
ИНН 770706783 КПП1997950001
р/с 40701810900000000187
в ПАО «РГС Банк» г.Москва
БИК 044525174
к/с 30101810945250000174

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



(Корженков М.Г.)

М.П. доверенность №7 от 25.12.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Шибанов Александр Николаевич

603018, г.Н.Новгород, ул.Космическая, д.60, кв.191
ИНН 525628512133
Паспортные данные: серия 22 02 № 901478
выдан «06» ноября 2002г. РУВД Автозаводского р-на
г.Н.Новгорода

(Шибанов А.Н.)

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

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

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 «Автозаводское» Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности № 7 от «25» 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 (единых)) №134 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 Договором страхования платы (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

- а) ущерб 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 действиями (бездействием) оценщика, 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 трёх лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма 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 на проведение 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:	50 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	50 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим 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 целом 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 (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 нём порядке.

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

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

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее «30» декабря 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 установлен в соответствии с Правилами.
- 9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.
- 10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора №Д-45207560-5.0-2-000027-15 от 16.12.2015г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил. Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/ застрахованных лиц) на передачу им сведений о персональных данных Страховщику для заключения и исполнения 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 №40701810900000000187
 в ПАО «РГС Банк» г.Москва,
 БИК 044525174
 к/с 30101810800000000174

СТРАХОВАТЕЛЬ
 ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
 Адрес местонахождения: 603041, г.Н.Новгород, ул.Сазанова, д.13, кв.33
 Банковские реквизиты:
 р/с №40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке
 Сбербанка России г.Н.Новгород
 БИК 042202603
 к/с 30101810900000000603

Руководитель Агентства «Автозаводское» филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженков М.Г.
 М.П. доверенность №7 от 25.12.2015г.



Директор ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ» Шибанов А.Н.
 М.П.



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