

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 №7(5/18-П)ГК№154

*об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое
помещение П10, площадь общая: 39,1 кв.м., этаж: 1. Адрес
(местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область,
г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22, литер Г*

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

*Министерство имущественных и
земельных отношений
Нижегородской области*

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Дата составления отчета: 17 апреля 2018 г.

*г.Н.Новгород
2018 год*

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Валентинович!

В соответствии с Государственным контрактом №154 на оказание услуг по оценке государственного имущества Нижегородской области в рамках организации и проведения приватизации государственного имущества от 29 декабря 2017 года ООО «Новсистем Консалт» произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение П10, площадь общая: 39,1 кв.м., этаж: 1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22, литер Г.

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

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

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

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение П10, площадь общая: 39,1 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22, литер Г, по состоянию на 17 апреля 2018г. составляет:

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (с НДС), округленно	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС)
нежилое помещение П10, площадь общая: 39,1 кв.м., этаж: 1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22, литер Г	549000,00	465254,24

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.....	5
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	5
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	5
2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	5
2.1 Объект оценки.....	5
2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.....	6
2.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	6
2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав.....	7
2.5 Цель оценки.....	7
2.6 Предполагаемое использование результатов оценки.....	7
2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки).....	7
2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки).....	8
2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка.....	8
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	8
3.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	8
3.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона.....	10
4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	10
5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	11
6 Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки (применяемые стандарты оценки).....	11
7 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	12
8 Основные понятия и методология процесса оценки.....	13
8.1 Общие понятия оценки.....	13
8.2 Подходы к оценке.....	13
8.3 Методология процесса оценки.....	14
9 Точное описание объекта оценки (описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки).....	20
9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
9.3 Информация о текущем использовании объекта.....	31
9.4 Анализ наиболее эффективного использования.....	31
10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	33
10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	33
10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	41
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.....	41
10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	61
10.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	76
11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	77
12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	78
12.1. Сравнительный подход.....	78
12.2 Доходный подход.....	88
13 Согласование результатов, итоговая величина рыночной стоимости.....	106
14 Вывод о итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки.....	110
Список использованной литературы.....	111
Приложения.....	112

1 Основные факты и выводы¹

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №154 на оказание услуг по оценке государственного имущества Нижегородской области в рамках организации и проведения приватизации государственного имущества от 29 декабря 2017 г. между Заказчиком: Министерство инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области, в лице заместителя министра А. В. Щегрова, действующего на основании доверенности от 14.11.2017 №326-05-29692/17 и Исполнителем – ООО «Новсистем Консалт» в лице директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава и в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., застраховавшее гражданскую ответственность юридического лица: Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09 ноября 2016г., выданный страховой компанией ПАО СК «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2017г по 31.12.2017г. страховая сумма ответственности оценщика 50 000 000 рублей. Дополнительное соглашение №1 от 26.06.2017г. к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей. Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00080/7 от 10.11.2017 г., выданный страховой компанией АО «АльфаСтрахование», срок действия договора страхования с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей.

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1: Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование параметров	Описание, значение параметров
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое помещение П10, площадь общая: 39,1 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22, литер Г. 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	Продажа на торгах. Отчет не может быть использован для других целей.
Балансовая стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Дата обследования (дата осмотра)	17 апреля 2018 год
Место осмотра	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22, литер Г
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	17 апреля 2018 год
Дата составления отчета	17 апреля 2018 год

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

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

Порядковый номер отчета ³	№7(5/18-П)ГК№154
--------------------------------------	------------------

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	557821,39
Удельный вес доходного подхода, %	30
Результат, полученный сравнительным подходом, руб. с НДС	544887,99
Удельный вес сравнительного подхода, %	70
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС	548768
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с НДС (округленно, шаг на сегменте 1000 рублей)	549000

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение П10, площадь общая: 39,1 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22, литер Г, по состоянию на 17 апреля 2018г. составляет, округленно:

Таблица 3: Итоговая величина стоимости объекта недвижимости

Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (с НДС), округленно	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (без НДС)
549000,00	465254,24

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки⁴

2.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁵

Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество: нежилое помещение П10, площадь общая: 39,1 кв.м., этаж: 1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район,

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

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)

Высоковский проезд, д. 22, литер Г.

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, представляет собой помещение гаражного бокса. Далее проведем краткое описание характеристик объекта недвижимости, представленного к оценке.

Таблица 4

Параметр	Описание
Первичный объект недвижимости	нежилое здание, назначение: складское, общая площадь: 376,7 кв.м., этажность: 1/0 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22
Текущее использование	не используется
Памятник архитектуры и культуры	Нет
Год постройки здания ⁸	1967
Объект недвижимости, права на который оцениваются	нежилое помещение П10, площадь общая: 39,1 кв.м., этаж: 1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22, литер Г.
Общая площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв.м.	39,1
Этажность (наземная/подземная)	1/0
Ссылки на доступные Оценщику документы, содержащие данные характеристики	1) Копия: Выписка №22:401:379/2008-3803 от 11.07.2008г. из реестра объектов капитального строительства на территории Нижегородской области; 2) Копия: Кадастровый паспорт помещения от 11.07.2008г.

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

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

⁸ Источник информации:
<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4881261.214322035&y=7433374.555331385&z=19&text=52%3A18%3A0080039%3A125&type=5&app=search&opened=1>

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

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность

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

Оцениваемые права: право собственности.

2.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ¹⁰

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки.

2.6 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ¹¹

Продажа на торгах.

2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки)¹²

Вид определяемой стоимости

Оценке подлежит **рыночная стоимость**.

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

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

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

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)¹³

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки) - 17 апреля 2018 г.

2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка¹⁴

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

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

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

3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике¹⁵

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 имущественных и земельных отношений Нижегородской области в лице заместителя министра Андрея Валентиновича Щегрова, действующего на основании доверенности от 12.04.2018 № 326-05-8965/18
адрес (местонахождение) заказчика	603082, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Кремль, корп. 2
основной государственный регистрационный номер (ОГРН) ¹⁶	1155260014623 от 09.11.2015г.
Сведения об оценщике (об оценщике, работающем на основании трудового договора)	
Фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Шибанов Александр Николаевич, именуемый далее ОЦЕНЩИК, являющийся членом Союз СРО «СИБИРЬ», свидетельство №507 от 08.10.2009 г., включен 09.11.2007г. за регистрационным № 337 в реестр оценщиков Союз СРО «СИБИРЬ» (местонахождение: 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 13/3 с.1, оф. 12), 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. Договор

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

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

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

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

	обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00083/7 от 10.11.2017г., выданный страховой компанией АО «Альфа Страхование», срок действия договора страхования: с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Стаж работы в оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 629676, выдан 29.03.2006 г. Нижегородским государственным университетом им. Н.И.Лобачевского. с 22 мая 2006г.
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. Дополнительное соглашение №1 от 26.06.2017г. к Договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей. Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00080/7 от 10.11.2017 г., выданный страховой компанией АО «АльфаСтрахование», срок действия договора страхования с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма по договору страхования 50 000 000 рублей
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Отчет подготовлен Оценщиком Шибановым А.Н., без привлечения сторонних организаций и специалистов.

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

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

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

4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения¹⁷

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

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

установленном законодательством Российской Федерации, или судебном порядке не установлено иное.

14. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

15. Расчеты выполнены в табличном редакторе OpenOffice.org Writer, поэтому из — за округления возможны незначительные расхождения в итоговых цифрах.

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

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

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

Таблица 6: Дополнительная информация

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

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

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

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральных стандартов

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

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

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:

- 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 оценки²⁰

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки 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;

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

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

8 Основные понятия и методология процесса оценки²¹

8.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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.

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

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

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

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

Основные методы затратного подхода:

- Метод компенсации затрат
- Метод капитализации затрат

Описание методов приведено ниже.

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

Алгоритм реализации методов затратного подхода:

При реализации затратного подхода работы выполняются в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

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

где:

PC – рыночная стоимость;

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

Св/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 требуется высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

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

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

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

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

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

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

износ, неустраняемое 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)²²

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

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

Данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики:

- 1) Копия: Выписка №22:401:379/2008-3803 от 11.07.2008г. из реестра объектов капитального строительства на территории Нижегородской области;
- 2) Копия: Кадастровый паспорт помещения от 11.07.2008г.

9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Краткое описание г. Нижнего Новгорода²³

город Нижний Новгород на карте Нижегородской области²⁴

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

²³ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4

²⁴ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./data=!4m2!3m1!1s0x4151d5f9ee033251:0x28d3c0cf849657aa?sa=X&ved=0ahUKEwih96mdzevYAhXFkCwKHbf5A0IQ8gEIjQEwDQ>

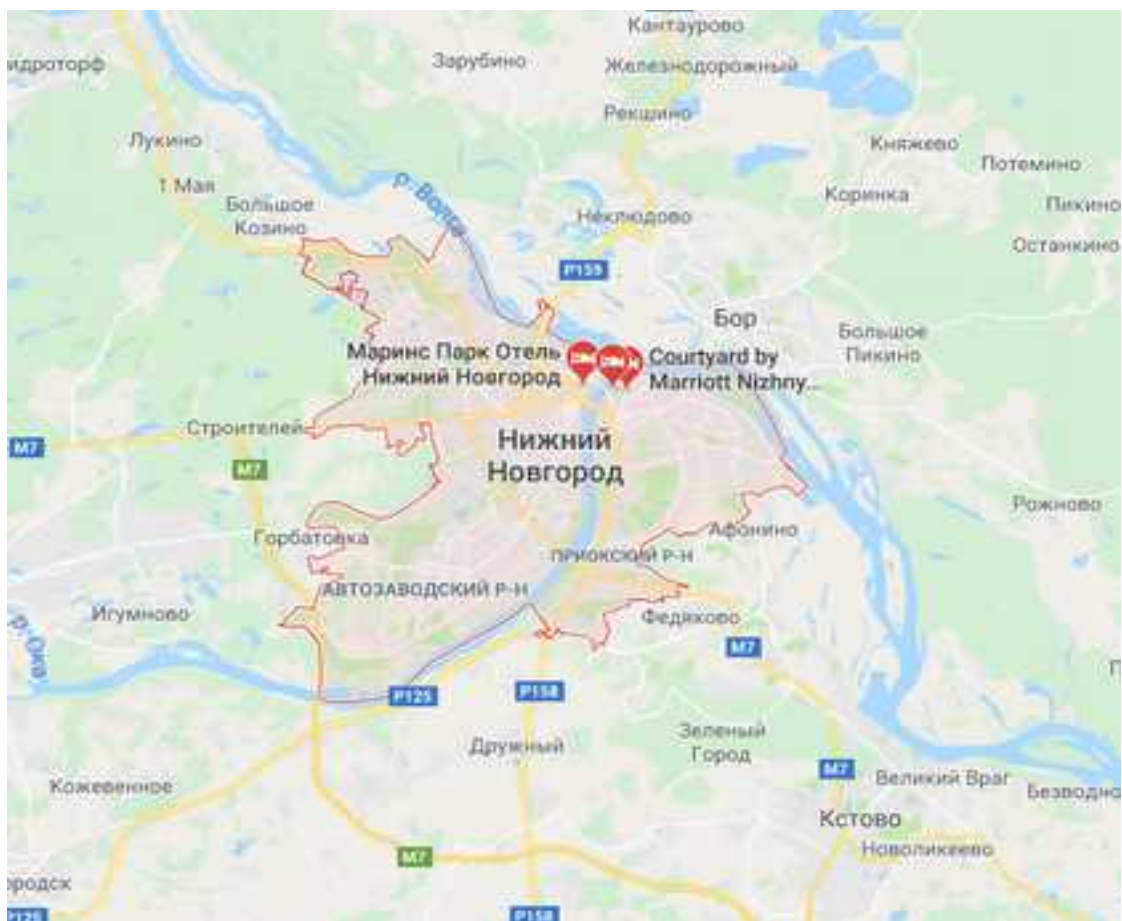


Рисунок 1

Нижний Новгород (в разговорной речи часто — **Нижний**, с 1932 по 1990 год — **Горький**) — город в центральной России, административный центр Приволжского федерального округа и Нижегородской области. Основан в 1221 году владимирским князем Юрием Всеволодовичем.

Расположен в центре Восточно-Европейской равнины на месте слияния Оки и Волги. Ока делит город на две части: нагорную — верхнюю, на Дятловых горах, и заречную — нижнюю, на её левом низинном берегу. Волга разделяет Нижний Новгород и Борский округ.

Население в границах города — 1 264 075 (2017), в границах городского округа — 1 270 241 (2017), пятый по численности населения город в России. Город — центр Нижегородской агломерации, население которой насчитывает 2,087 млн чел. Она является шестой по величине в стране и второй в Среднем Поволжье. Площадь городского округа, в состав которого помимо собственно города Нижний Новгород входят ещё 13 населённых пунктов, составляет от 410,68 км² до 466,5 км².

Нижний Новгород — важный экономический, промышленный, научно-образовательный и культурный центр России, крупнейший транспортный узел и административный центр Приволжского федерального округа. Является одним из главных направлений речного туризма в России. Историческая часть города богата достопримечательностями и является популярным туристическим центром.

Географическое положение

Нижний Новгород расположен при слиянии двух крупнейших водных путей Европейской части России — рек Волги и Оки. Город разделяется Окой на две части: восточную возвышенную Нагорную, расположенную по правым берегам Оки и Волги на северо-западной оконечности Приволжской возвышенности — Дятловых горах, и западную (по левому берегу Оки и правому берегу Волги) низинную, заречную.

Площадь города по разным данным 410,68 — 466,5 км². Протяжённость города вдоль Оки 20 км, вдоль Волги — около 30 км. На территории города находится 33 озера и 12 рек. Самое большое озеро города — Мещерское, находится в Канавинском районе, площадь его водной поверхности — 13,6 га.

Высота нагорной части от 100 до 200 м над уровнем моря. Левый берег имеет высоты 70—80 м над уровнем моря. Исторический центр города находится в нагорной части. В ходе исторического развития большинство

пригородных сёл и деревень вошло в состав самого города. Границы города вплотную подходят к Бору (граница проходит по фарватеру Волги), Кузьминке, Никульскому, Афоново, Утечино, деревне Анкудиновке, посёлку Анкудиновке, Опытному, посёлку Черемисскому, селу Черемисскому, Садовскому, Румянцево, Новинкам, Дзержинску, Большому Козино. В Нижегородскую агломерацию входят также города Кстово и Богородск. Городской округ Нижний Новгород граничит с Бором на севере, Кстовом на юго-востоке, Богородском на юге, Дзержинском на западе и Балахной на северо-западе. Нижний Новгород расположен в 400 км к востоку от Москвы, между обоими городами сложился транспортный коридор.

Административно-территориальное устройство²⁵

Нижний Новгород разделён на 8 внутригородских районов и неофициально на 2 части — Нагорную и Заречную. В Нагорной части расположены 3 района, в Заречной части — 5. Части города сформированы по двум берегам Оки. Такое деление образовало два, загруженных транспортом, центра — историческую часть с Кремлём и район ярмарки с вокзалом. Районы разделены на микрорайоны, сформировавшиеся на различных исторических территориях.



Рисунок 2

В состав четырёх районов входят 13 населённых пунктов:

курортный посёлок Зелёный город;

посёлки: Берёзовая Пойма, Луч, посёлок учхоза «Пригородный»;

деревни: Бешенцево, Ближнее Константиново, Кузнечиха, Ляхово, Мордвинцево, Новая, Новопокровское, Ольгино;

слобода Подновье.

В рамках местного самоуправления, город образует муниципальное образование городской округ город Нижний Новгород, в состав которого помимо самого Нижнего Новгорода и входят 13 сельских населённых пунктов.

Население

²⁵ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B5%D0%B3%D0%BE_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0

2007 ^[111]	2008 ^[112]	2009 ^[113]	2010 ^[106]	2011 ^[114]	2012 ^[115]	2013 ^[116]
↘1 278 300	↘1 274 700	↘1 272 527	↘1 250 619	↘1 250 600	↗1 254 592	↗1 259 921
2014 ^[117]	2015 ^[118]	2016 ^[119]	2017 ^[5]			
↗1 263 873	↗1 267 760	↘1 266 871	↘1 264 075			

Рисунок 3

На 1 января 2017 года по численности населения город находился на 5 месте из 1112 городов Российской Федерации.

Средний возраст — 39,9 года. 64 % жителей города — трудоспособного возраста, коэффициент демографической нагрузки составляет 0,57. По национальности 95,12 % населения города — русские.

Обширная Нижегородская агломерация насчитывает 2020 тыс. чел. (5-е место в России), что составляет 60 % населения Нижегородской области.

Демографической особенностью Нижнего Новгорода является близость этого города-миллионера к Москве. В 1990—2000-е годы можно отметить трудовую миграцию населения в московскую агломерацию

Экономика

Промышленность

Основной объём промышленного производства приходится на автомобилестроение, судостроение и производство вооружений. На Горьковском автомобильном заводе работает 25 тысяч человек (2013). Крупнейшими заводами этой сферы являются: судостроительный завод «Красное Сормово», авиастроительный завод «Сокол», Нижегородский машиностроительный завод, заводы авиационного оборудования «Гидромаш» и «Теплообменник», завод «Красная Этна», дизелестроительный завод «РУМО», «Красный якорь», «Термаль», завод «НИТЕЛ», завод аппаратуры связи им. А. С. Попова, НПО «Салют» и Нижегородский завод им. Г. И. Петровского.

Тяжёлая промышленность города представлена Нижегородским металлообрабатывающим заводом, основанным на базе обанкротившегося Горьковского металлургического завода. Строительная промышленность обеспечивается местными строительными материалами. Лёгкая и пищевая промышленность представлены чулочно-трикотажными, кожевенно-обувными, швейными предприятиями, мясокомбинатами, колбасными заводами, молочными комбинатами, масложировыми предприятиями. Работает ряд предприятий деревообрабатывающей и полиграфической отраслей.

Тепло- и энергообеспечение города осуществляют Автозаводская ТЭЦ электрической мощностью 580 МВт, Сормовская ТЭЦ (ТГК-6) — 340 МВт.

Промышленный сектор производит от 50 до 60 % валового городского продукта, что составляет 40 % объёма промышленной продукции выпускаемой в Нижегородской области. На 137 крупных и средних предприятиях 14 основных отраслей занято около 179 тыс. человек (41 % от общей численности работающих в городе). Всего на крупных и средних предприятиях работает 423 тыс. человек.

Нижний Новгород — один из центров российских информационных технологий. В этой области представлены такие компании, как Intel (крупнейший центр разработок в Европе), центр компетенций и разработок SAP, Mail.ru, Яндекс, Huawei, NetCracker, Orange Business Services, MERA Networks, МФИ Софт (ALOE Systems), Symphony Teleca и другие менее крупные компании (Auriga, Exigen Services, Tecom, Devetel, Capvidia, Five9, Datanaut, NKT, SoftDrom и др.). В ноябре 2009 года Нижний Новгород был назван первым из 10 городов мира с наибольшим потенциалом для аутсорсинга.

Важный вклад в валовой городской продукт вносят такие зарегистрированные в Нижнем Новгороде компании как Горьковская железная дорога — филиал ОАО «РЖД»), «Газпром трансгаз Нижний Новгород» (дочерняя компания ОАО «Газпром»), ОАО «Верхневолжские магистральные нефтепроводы», компания «Волжское пароходство». В Нижнем Новгороде расположены штаб-квартиры многих компаний: группы «ГАЗ», группы компаний «НМЖК», «Нижфарм», НБД-Банка, Форус Банка, Нижегородпромстройбанка, филиал «Нижегородский» ОАО «АКБ „ТГБ“».

Описание Советского района г.Н.Новгорода²⁶**Советский район на карте города Нижнего Новгорода²⁷**

Рисунок 4

Советский городской район — один из восьми городских районов города Нижнего Новгорода. В состав района не входят, но административно ему подчинены деревни Кузнечиха, Новопокровское и посёлок учхоза «Пригородный» с прилегающими окрестностями. Администрация района находится на Советской площади. Площадь района — 31 км², численность населения — 148 909 чел.

Расположение района

Советский район расположен на крутом правом берегу реки Оки. Район граничит на севере и востоке с Нижегородским районом, на западе (по реке Оке) с Ленинским районом, на юге — с Приокским районом, на юго-востоке — с Кстовским районом Нижегородской области.

²⁶ [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4))

²⁷ <https://www.google.ru/maps/place/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D1%80-%D0%BD,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9+%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4,+%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB./data=!4m2!3m1!1s0x4151d5158155cb43:0x9ab1a67258a5e07c?sa=X&ved=0ahUKewi4ksSys9bVAhUkM5oKHQb6BP4Q8gEldzAK>

Население

Численность населения						
1970 ^[3]	1979 ^[4]	1989 ^[5]	2002 ^[6]	2009 ^[7]	2010 ^[6]	2012 ^[8]
106 424	↗173 937	↗175 600	↘154 205	↘150 604	↘143 401	↗145 160
2013 ^[9]	2014 ^[10]	2015 ^[11]	2016 ^[12]	2017 ^[1]		
↗147 867	↗148 324	↗148 968	↘148 909	↘148 066		

Рисунок 5

Национальный состав

В Советском районе проживают представители порядка 85 национальностей и свыше тысячи человек без определенной национальной принадлежности (около 0,8 %). Свыше 90 % жителей относят себя к русским. Ниже приведены данные по 10 крупнейшим национальностям района согласно переписи 2010 года (численность населения — 143401 человек).

Экономика

Производственные предприятия

ОАО «Гидромаш». Ведущее российское предприятие по разработке, производству и испытаниям шасси, гидроцилиндров и гидроагрегатов для всех типов летательных аппаратов.

Группа компаний «Эталон-Р». Производство и реализация измерительного инструмента, весового оборудования, геодезических приборов.

ОАО "НПО «Эркон» — ведущий российский производитель резисторов.

ОАО «Нижегородский завод точного машиностроения». Изготовление специального оборудования для производства электроники, медицинской и реабилитационной техники.

Фармацевтическая компания ОАО «Нижфарм» (входит в холдинг Stada CIS).

ООО «Никище» (Нижегородское кисте-щеточное предприятие).

Предприятие «Волгагеология».

ОАО «Тон» (чулочно-трикотажная фабрика).

ОАО «Каравай» (хлебозавод).

ОАО «Вермани». Производство макаронных изделий (в настоящее время производство остановлено).

ОАО «Нижегородский завод шампанских вин».

ЗАО «Роом». Производство алкогольных напитков

ООО НПО «Диагностические системы» является крупнейшим в России предприятием по производству иммуноферментных тест-систем для диагностики инфекционных заболеваний, наборов реагентов для идентификации бактерий.

Образование

В районе расположены следующие высшие и средние специальные учебные заведения:

Нижегородский государственный университет им. Н. И. Лобачевского — проспект Гагарина, 23.

Нижегородский институт управления Российской Академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ — проспект Гагарина, 46.

Учреждение дополнительного профессионального образования «Нижегородский институт развития образования» — ул. Ванеева, 203.

Российский новый университет, филиал в г. Нижнем Новгороде — ул. Ошарская, 67.

Нижегородский музыкальный колледж им. М. А. Балакирева — ул. Бекетова, 5В.

Нижегородский колледж бытового сервиса — ул. Артельная, 9.

Нижегородский строительный техникум — проспект Гагарина, 12.

Нижегородский радиотехнический колледж — ул. Студенческая, 6.

Нижегородский экономический техникум — ул. Генерала Ивлиева, 30.

Нижегородский автотранспортный техникум — ул. Сестёр Невзоровых, 34/8Б.

Республиканский заочный автотранспортный техникум — ул. Сестёр Невзоровых, 34/8Б.

Нижегородский техникум отраслевых технологий- ул. Бекетова, 8Б.

Кроме того, на территории Советского района расположено 6 профессиональных училищ, гимназия имени А. С. Пушкина, гимназия № 53, медицинский лицей № 28 им. академика Б. А. Королева), лицеи № 38, 15 общеобразовательных школ, общеобразовательная школа-интернат для слепых и слабовидящих детей им. Н. Островского, 35 дошкольных учреждений, 10 библиотек, школа искусств и хоровая школа «Жаворонок».

Микрорайоны

Высоково,
 Западный городок,
 деревня Кузнечиха,
 микрорайон Кузнечиха,
 Лапшиха,
 Нагорный,
 Новопокровское,
 Посёлок учхоза «Пригородный»,
 Сахарный Дол,
 Слуда,
 Тобольские казармы.

Местоположение объекта недвижимости, в котором расположен объект оценки, на карте г. Нижнего Новгорода²⁸

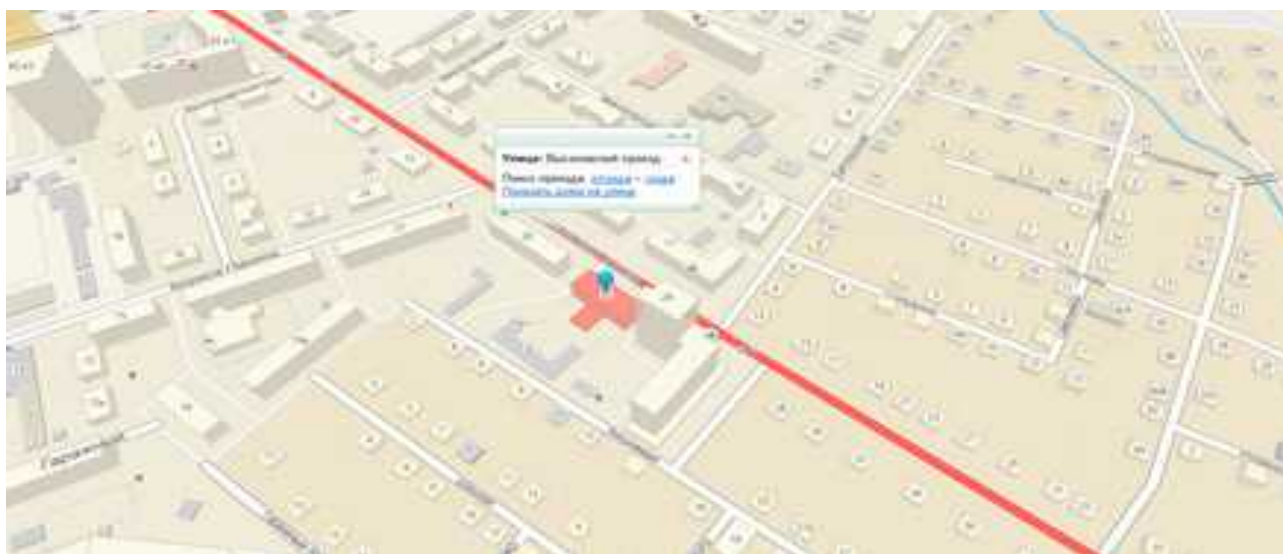


Рисунок 6: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22

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

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	Нижегородская обл., г.Нижний Новгород, Советский район
Местоположение в микрорайоне	Высоковский проезд, д. 22
Правовое зонирование ²⁹	Оцениваемый объект расположен в зоне Ж-5. Зона среднетажной жилой застройки 5-10 этажей

²⁸ Источник информации: <https://egrp365.ru/reestr?id=h40nMC>

²⁹ Источник информации: <http://xn--b1acd7jhb2acclca1a.xn--p1ai/gorod/gradostroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki-s-izmeneniyami/zakonodatelstvo/chast-iii/>



Рисунок 7

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

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

	<p>назначения, операционных отделений банков, контор вдоль красных линий прилегающих улиц.</p> <p>Условно разрешенные виды использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - многоквартирные четырехэтажные жилые дома с мансардой без лифта; - отделения, участковые пункты милиции; - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; - гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке; - парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования; - площадки для выгула собак; - объекты, связанные с отправлением культа с небольшими земельными участками; - многоквартирные жилые дома более 10 этажей; - гостиницы, общежития.
<i>Преобладающая застройка микрорайона</i>	Жилые и частные дома
<i>Транспортная доступность</i>	Транспортная доступность хорошая: автобус, маршрутное такси. Остановка общественного транспорта «Балхашская» находится в шаговой доступности. 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>	Высоковский проезд
<i>Окружение</i>	Рядом с объектом сосредоточены жилые и частные 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

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: данные не предоставлены.

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

9.2.4 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 9: Сведения о первичном объекте недвижимости

<i>Параметр</i>	<i>Описание</i>
Первичный объект недвижимости (здание)	нежилое здание, назначение: складское, общая площадь: 376,7 кв.м., этажность: 1/0, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22
Текущее использование	По назначению
Литера	Данные Заказчиком не предоставлены
Этажность здания (наземная / подземная)	1/0
Год постройки здания	1967
Общая площадь объекта, кв.м.	376,7
Площадь застройки, кв.м.	Данные Заказчиком не предоставлены
Техническое состояние здания ³⁰	Не вполне удовлетворительное
Группа капитальности ³¹	III
Износ, %	33
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>	
<i>Наименование конструктивного элемента</i>	<i>Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)</i>
Фундамент (материал, конструкция)	Железобетонный
Наружные стены (материал)	Кирпичные
Перекрытия (материал)	Железобетонные
<i>Сведения о благоустройстве</i>	
Отопление	Да
Электроснабжение	Да

³⁰ Определяется по шкале: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа и на основании осмотра объекта недвижимости

³¹ Экспертное мнение Оценщика.

Описание объекта недвижимости, права на который оцениваются

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

Параметр	Описание
Вид объекта оценки	нежилое помещение П10, площадь общая: 39,1 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22, литер Г
Назначение	Нежилое помещение
Текущее использование на дату оценки	не используется
Этаж	1
Общая площадь, кв. м	39,1
Номер помещения	П10
Общий или отдельный вход, ориентация входа	отдельный вход
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
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Отечественное
Физическое состояние помещений	На момент осмотра физическое состояние Объекта оценки, по мнению <i>Оценщика</i> , можно охарактеризовать как «удовлетворительное ³² », то есть соответствующее следующим условиям: - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению
Подведенные коммуникации	Электроснабжение
Наличие парковки	Стихийная парковка
Фотографии помещения	В Приложении Оценщиком приведены фотографии в качестве наглядного пособия для более полного представления об объекте оценки.
Балансовая стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Отделка потолков в помещении	Окраска
Отделка полов в помещении	Бетонные /кафельная плитка
Отделка стен помещения	Окраска / без отделки
Проемы оконные (в помещении)	Отсутствуют

³² Основание: визуальный осмотр помещения.

Проемы дверные (в помещении)	Входная - 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. Здание в целом, как единый объект недвижимости безусловно превышает стоимость участка земли. Кроме того, исходя из цели оценки снос имеющегося здания и возведение нового представляется юридически и финансово необоснованным. В связи с изложенным, относящийся к объекту оценки участок земли не может рассматриваться как свободный. Поэтому Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующими улучшениями.

Анализ НЭИ для застроенного земельного участка

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

<i>Параметр</i>	<i>Описание</i>
<i>Физически возможные способы использования</i>	Объект недвижимости, права на который оцениваются: нежилое помещение П10, площадь общая: 39,1 кв.м., этаж: 1 Имеется отдельный вход, помещение расположено в нежилом здании. К физически возможным вариантам использования отнесен вариант использования объекта недвижимости, права на который оцениваются, в качестве помещения производственно-складского назначения (автосервис, гараж, склад).
<i>Правомочные способы использования</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения не имеет законодательных ограничений.
<i>Финансово осуществимые способы использования</i>	Использование объекта в качестве вышеуказанного назначения финансово осуществимый способ использования.
<i>Максимально эффективный способ использования</i>	Максимальной продуктивностью обладает вариант использования, который создает большую доходность. Поскольку выявлен физически возможный, законодательно разрешенный и финансово целесообразный вариант использования объекта оценки, то он и будет являться наилучшим и наиболее эффективным.

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

10 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость³³

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 ОЦЕНКИ³⁴

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

Информация о политических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки³⁵

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

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

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

На территории Нижегородской области отсутствуют какие-либо межнациональные конфликты;

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

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

³³ ФСО №3 от 20.05.2015 №299, п. 8з

³⁴ ФСО №7 от 25.09.2014 №611, п. 11а

³⁵ Источник информации: Все о недвижимости: http://nedvigovka.ru/is/5_2.htm. Дата публикации не указана.

10.1.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации³⁶

	Основные показатели социально-экономического развития России (период/показатель)													
	2017 год							2018 год						
	ян.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	итог	фев.
Промышленное производство³⁷														
% к/к	-23,8	-0,6	12,7	-2,3	1,2	1,7	-2,5	2,0	1,0	5,7	-0,2	8,2	-20,4	-2,0
% к/г	2,9	-2,7	0,8	2,3	5,6	3,5	1,1	1,5	0,9	0,0	-3,6	-2,5	2,9	1,5
% к/г, с мая года	2,9	-0,3	0,1	0,7	1,7	2,0	1,9	1,9	1,8	1,6	1,2	1,0	2,9	2,2
Добыча полезных ископаемых														
% к/к	-3,8	-6,2	9,4	-1,9	3,5	-2,2	2,6	-0,2	-3,5	3,3	-4,1	3,7	-2,2	-6,9
% к/г	3,3	0,0	0,2	4,2	8,8	8,2	4,0	2,9	-0,1	-0,1	-1,0	-2,0	1,1	0,3
% к/г, с мая года	3,3	1,7	1,2	1,9	2,7	3,1	3,2	3,2	2,8	2,5	2,2	2,0	1,1	0,7
Обрабатывающее производство														
% к/к	-35,2	4,7	17,4	-1,3	2,7	5,1	-4,5	3,3	2,8	4,9	0,4	8,9	-30,6	1,9
% к/г	2,0	-5,1	1,0	0,6	5,7	2,9	-0,8	0,7	1,1	0,1	-4,7	-2,0	4,7	1,9
% к/г, с мая года	2,0	-1,5	-0,8	-0,4	0,9	1,2	1,0	0,9	1,0	0,9	0,4	0,2	4,7	3,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха														
% к/к	-0,1	-11,8	-3,2	-12,7	-16,8	-12,5	1,0	2,0	8,3	28,9	10,7	11,8	3,4	-8,1
% к/г	0,8	2,7	0,4	5,5	4,7	0,6	0,1	0,2	-0,1	-2,1	-6,4	-5,5	-2,2	1,8
% к/г, с мая года	0,8	1,7	1,3	2,4	2,8	2,5	2,1	1,9	1,7	1,3	0,6	0,1	-2,2	-0,2
Восстановление, восстановление, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений														
% к/к	-17,2	-14,2	6,0	1,9	0,9	1,5	-3,9	-2,8	1,3	3,6	-3,6	7,4	-14,1	0,2
% к/г	1,6	-19,2	3,4	2,1	1,1	0,3	-4,0	-3,4	-3,6	-1,0	-5,7	-4,2	-4,5	1,4
% к/г, с мая года	1,6	-9,2	-6,1	-3,2	-2,4	-2,0	-2,2	-2,4	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-4,6	-1,6
Надежные цены производителей на промышленные товары³⁸, в среднем в периоде														
% к/к	3,3	0,8	-0,2	-1,5	-0,5	-0,3	-0,5	1,5	2,4	1,2	0,9	1,2	0,1	1,0
% к/г, с мая года	3,3	4,1	3,8	2,2	1,8	1,4	0,9	2,4	4,9	6,1	7,0	8,4	0,1	1,1
Сальдо импорта (в сопоставимых ценах)														
% к/к	-42,8	10,0	43,4	18,5	12,1	6,4	82,2	49,5	71,4	-38,2	-31,2	-56,0	-44,2	10,1
% к/г	0,8	0,4	1,4	1,0	0,5	-1,1	-2,5	5,4	8,7	-2,3	1,4	3,4	2,5	2,5
% к/г, с мая года	0,8	0,6	0,9	1,0	0,9	0,5	-0,2	1,1	3,4	2,5	2,4	2,4	2,5	2,5

Источники: Росстат

³⁷ Промышленное производство исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающее производство", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Восстановление, восстановление, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о производстве промышленных товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве веса используется структура базовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности базисного 2010 года.

³⁸ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

³⁹ За февраль 2018 г. - предварительные данные.

³⁶ Официальный сайт Министерства Экономического развития <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

	2017 год												2018 год	
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.
Коммерческий грузооборот транспорта (без трубопроводного)														
млрд. т-км	218,2	203,6	233,0	223,4	234,1	227,9	234,2	234,5	230,6	237,2	230,5 ¹⁾	237,3 ¹⁾	229,9 ¹⁾	211,2
% м/м	-3,6	-6,7	14,5	-4,1	4,8	-2,7	2,8	0,1	-1,6	2,9 ¹⁾	-2,9	2,9	-3,1 ¹⁾	-8,1
% г/г	10,4	1,4	7,7	8,1	7,6	7,2	8,0	8,0	8,5	8,8	8,2	4,8	8,3 ¹⁾	3,8
% г/г, с нач.года	10,4	5,9	6,5	6,9	7,1	7,1	6,8	6,5	6,4	6,3	6,2	6,1	5,3 ¹⁾	4,6
Объем коммерческих перевозок (отправлен)е грузов транспортом (без трубопроводного)														
млн. тонн	213,8	210,9	250,0	238,4	280,5 ¹⁾	254,0	264,4	265,7	266,9	275,3 ¹⁾	266,7 ¹⁾	260,8 ¹⁾	219,8 ¹⁾	216,8
% м/м	-15,6	-1,3	18,5	-4,6	5,1	1,4	4,1	0,5	0,4	3,2 ¹⁾	-6,8	1,6	-15,7 ¹⁾	-1,4
% г/г	7,2	0,9	2,6	3,9	2,0	1,0	-0,5	1,5	0,9	0,2 ¹⁾	3,1 ¹⁾	2,9 ¹⁾	2,8 ¹⁾	2,8
% г/г, с нач.года	7,2	3,9	3,4	3,6	3,2	2,8	2,3	2,2	2,0	1,8	1,9	2,0 ¹⁾	2,8 ¹⁾	2,8
Объем погрузки на железнодорожном транспорте														
млн. тонн	100,4	96,4	109,4	105,7	106,9	104,3	107,0	106,7	104,3	108,5	106,1	110,6	103,9	100,1
млн. тонн, с нач. года	100,4	196,8	306,3	412,0	518,9	623,2	730,2	837,0	941,3	1049,8	1155,9	1266,5	103,9	204,0
% м/м	-4,9	-4,0	13,5	-3,4	1,1	-2,4	2,6	-0,3	-2,3	4,1	-2,2	4,2	-6,1	-3,6
% г/г	6,8	0,9	3,8	3,9	3,5	2,6	2,2	0,4	1,8	4,6	3,5	4,7	3,4	3,9
% г/г, с нач.года	6,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,6	3,4	3,0	2,9	3,0	3,1	3,2	3,4	3,6
Пассажирооборот транспорта общего пользования														
млрд. пасс.-км	34,4	30,9	35,2	36,4	40,4 ¹⁾	47,5	55,3	55,6	47,0	41,3	37,3	37,9	37,3 ¹⁾	33,1
% м/м	-1,7 ¹⁾	-10,1 ¹⁾	13,8	3,6	11,0	17,5	16,3	0,5	-15,5	-12,1 ¹⁾	-9,6	1,7	-1,6 ¹⁾	-11,4
% г/г	9,8 ¹⁾	9,4 ¹⁾	11,6 ¹⁾	12,4 ¹⁾	11,9 ¹⁾	9,3	8,1	6,8	7,7	7,7	7,7	8,5	8,7 ¹⁾	7,0
% г/г, с нач.года	9,8 ¹⁾	9,6 ¹⁾	10,3 ¹⁾	10,9	11,1 ¹⁾	10,7 ¹⁾	10,2	9,6 ¹⁾	9,4	9,2 ¹⁾	9,1	9,0 ¹⁾	8,7 ¹⁾	7,9
Индекс тарифов на грузовые перевозки														
% м/м	0,2	0,1	0,0	6,8	0,0	0,2	6,8	0,0	0,1	-5,8	0,5	0,5	-5,6	1,5 ¹⁾
% к дек. предыдущ. года	0,2	0,3	0,2	7,0	7,0	7,2	14,4	14,5	14,6	7,9	8,5	9,0	-5,6	-4,3 ¹⁾
														Источники: Росстат

¹⁾ Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной информации.

²⁾ За февраль 2018 г. - предварительные данные.

Рисунок 8

	2017 год										2018 год			
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.
Объем работ по виду деятельности														
"Строительство"														
млрд. рублей	311,9	360,6	463,7	464,2	505,7	665,2	676,1	690,6	741,2	768,7	868,1	1067,9	301,5	372,6
% к/к	-69,3	12,6	26,4	-2,0	6,1	30,9	0,4	0,5	6,9	2,2	7,7	24,1	-69,7	12,1
% к/г	-2,5	-5,0	-5,4	-5,4	-1,9	-1,0	-0,6	0,6	0,1	-3,1	-1,1	1,9	0,2	-0,2
% к/г, с мая года	-2,5	-3,9	-4,8	-4,8	-4,1	-3,4	-2,9	-1,1	-1,0	-2,1	-1,9	-1,4	0,1	0,0
Входы в действие и капит. ремонты (в т.ч. в том числе в составе работ)														
Финансирование)														
млрд. руб. общ. (включая заемные)	4,5	3,9	4,9	4,2	6,3	6,4	6,4	6,3	6,7	6,9	7,1	18,2	5,0	5,2
% к/к	-	-9,9	27,5	-16,0	3,8	48,2	-15,6	15,6	6,6	2,9	3,0	156,5	-	3,9
% к/г	-21,6	-17,0	-9,0	-11,4	-2,6	-6,6	-6,4	13,1	-0,6	13,4	-2,3	6,1	16,3	33,8
% к/г, с мая года	-21,6	-19,5	-16,8	-14,8	-12,6	-11,3	-10,4	-7,3	-6,4	-4,3	-4,0	-2,1	16,3	24,6
Средний объем вкл. на одну заявку (платежи, услуги) в млн. рублей														
млн. руб.	0,5	1,6	-2,7	0,5	1,2	0,4	1,0	0,9	0,9	0,9	-0,3	0,2	-0,9	0,1 ¹⁾
% к/к, предыдущ. мес.	0,5	1,9	-0,9	-0,3	0,3	1,2	2,2	3,0	3,0	3,0	2,9	3,1	-0,3	-0,1 ²⁾
													Источники: Росстат	
Продажи готовых изделий														
млрд. руб.	0,6	0,1	0,1	0,3	0,4	0,6	0,1	-0,5	-0,1	0,1	0,2	0,4	0,3	0,2
% к/к	0,6	0,3	1,0	1,3	1,7	2,3	2,4	1,5	1,7	1,9	2,1	2,6	0,3	0,6
% к/г	6,0	4,6	4,2	4,1	4,1	4,4	3,9	3,3	3,0	2,7	2,6	2,6	2,2	2,2
Оборот розничной торговли														
млрд. руб. (в том числе сопоставимые)	2213,3	2178,8	2396,7	2338,7	2396,9	2423,8	2512,0	2593,7	2672,1	2693,2	2660,3	3081,5	2321,2	2265,8
% к/к	-24,8	-1,7	7,9	-4,1	1,9	1,1	3,9	3,8	-0,7	0,3	-1,4	19,7	-26,0	-2,6
% к/г	-2,1	-2,6	-0,2	0,4	1,0	1,5	1,3	1,9	3,2	3,1	2,7	3,1	2,9	1,8
% к/г, с мая года	-2,1	-2,4	-1,6	-1,1	-0,7	-0,3	-0,1	0,2	0,6	0,8	1,0	1,2	2,9	2,2
Товарная масса, на конец периода														
млрд. рублей	1291	1301,3	1371,5	1369,1	1368,6	1361,5	1342,4	1399,2	1427,9	1473,9	1530,8	1661,2	1453,2	1453,2
% к/к	-8,4	0,6	5,2	-1,2	-0,3	-0,9	1,0	3,2	2,2	2,9	2,9	7,4	-14,4	-0,2
Объем платных услуг населению³⁾														
млрд. рублей	690,4	689,1	711,5	711,5	714,0	713,9	744,9	766,9	768,5	797,0	763,4	809,8	741,7 ⁴⁾	728,9
% к/к	-59,1	-0,8	4,9	-1,6	-0,3	0,3	0,9	1,2	-0,7	1,4	-0,8	5,6	-9,4 ⁵⁾	-1,7
% к/г	2,7	-1,2	0,1	-0,6	1,1	0,6	0,9	-0,8	0,1	1,1	-0,4	0,9	2,9 ⁶⁾	1,0
% к/г, с мая года	2,7	0,1	0,2	0,0	0,2	0,3	0,4	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	2,9 ⁷⁾	2,4
													Источники: Росстат	

Рисунок 9

	2017 год					2018 год					2019 год				
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сентя.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.	
Доходы федерального бюджета ¹⁾, на конец периода (по данным Минфина)															
млрд. рублей	1246,0	2291,0	3633,3	4763,7	5830,4	7122,0	8371,2	9407,9	10971,5	12283,6	13418,7	14988,9	1504,4	2634,1	
к % к ВВП	19,9	18,2	17,9	17,4	18,9	16,9	16,7	16,6	16,5	16,4	16,2	16,4	18,9	18,7	
Расходы федерального бюджета ²⁾, на конец периода (по данным Минфина)															
млрд. рублей	1230,0	2271,9	3626,5	5196,5	6208,5	7529,9	8715,6	9926,4	11191,2	12501,2	13880,7	16420,2	1660,3	2507,6	
к % к ВВП	19,3	18,9	18,8	18,9	18,3	17,9	17,4	17,1	16,9	16,7	16,8	17,8	16,4	17,0	
Профицит федерального бюджета ³⁾, на конец периода (по данным Минфина)															
млрд. рублей	16,0	-18,0	-193,2	-432,8	-478,0	-407,9	-344,4	-318,5	-219,7	-218,6	-462,0	-1331,4	244,1	126,5	
к % к ВВП	0,6	-1,2	-0,9	-1,6	-1,4	-1,0	-0,7	-0,8	-0,3	-0,3	-0,6	-1,4	3,6	1,7	
Денежная масса (М2) ⁴⁾, на конец периода (по данным Банка России)															
млрд. рублей	38016,5	38475,2	38455,2	38663,8	39122,9	39623,1	39375,9	39419,3	39571,0	39667,5	40114,4	42442,1	42598,0		
к % кт	-1,0	1,2	0,2	0,5	1,4	1,0	-0,9	0,4	0,4	0,2	1,1	5,8	-2,0		
Ключевая ставка Банка России, на конец периода, % годовых	10,0	10,0	9,75	9,75	9,25	9,00	9,00	9,00	8,50	8,25	8,25	7,75	7,75	7,50	
Ставка рефинансирования Банка России, на конец периода, % годовых	10,0	10,0	9,75	9,75	9,25	9,00	9,00	9,00	8,50	8,25	8,25	7,75	7,75	7,50	
Доходы и расходы на душу населения ⁵⁾															
включены в доход, руб.	124600 ⁶⁾ 124386 ⁷⁾	29341	29291	30660	28278	32289	30782	31076	31181	31546	31591	46892	23834	31472	
к % кт	-80,4 ⁸⁾ -46,9 ⁹⁾	23,5 ¹⁰⁾ 20,3 ¹¹⁾	-0,2	4,3	-4,2	10,2	-4,6	1,0	0,2	1,3	0,1	47,5	-49,5	33,7	
включены в расход, руб.	25497	28765	29100	29340	29056	31735	30061	30901	30922	31564	31549	44063	25266	30884	
к % кт	-40,9	12,8	1,2	0,9	-1,0	8,5	-4,7	2,8	0,1	2,1	0,0	39,7	-42,7	22,2	
Результат разницы между денежной массой и расходами ¹²⁾															
к % кт	1,3 ¹³⁾ 9,2 ¹⁴⁾	-3,8	-4,2	-7,8	-0,6	-0,2	-3,9	-0,7	-0,8	-1,6	-0,1	-1,4	0,0 ¹⁵⁾ -7,0 ¹⁶⁾	4,6	
к % кт, с конц. года ¹⁷⁾	1,3 ¹⁸⁾ 9,5	-1,7 ¹⁹⁾ 1,5	-0,6	-2,6	-2,2	-1,8	-2,1	-2,0	-1,8	-1,8	-1,6	-1,7	0,0 ²⁰⁾ -7,0	2,5 ²¹⁾ -0,8	

¹⁾ С учетом ЕСИП.

²⁾ По методологии расчета, принятой Банком России в 1994 году, на балансовых счетах по кредитным организациям с обязательной статистикой.

³⁾ Материал с учетом за январь 2019 г., с денежной массой по Российской Федерации сформированы с учетом данных по Республике Крым и г. Севастополю. За периоды 2017 г. и 2018 г. – оценка.

⁴⁾ Показатель рассчитан без учета валютной в январе 2017 г. иностранной денежной единицы (включая и в размере 3 тысяч рублей) в соответствии с Федеральным законом от 30.11.2014 г. № 315-ФЗ.

⁵⁾ Показатель рассчитан с учетом административной денежной массы, включенной в соответствии с Федеральным законом от 22 января 2016г. № 315-ФЗ в размере 3 тысяч рублей.

Рисунок 10

	2017 год												2018 год	
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.
Номинальная и численная среднесписочная заработная плата работников организаций														
руб.	34421	35497	37899	39225	39679	41454	38073	37099	38047	38333	38848	51197	39017 ¹⁾	39600 ²⁾
% г/г	60	5,4	7,5	8,1	6,9	8,3	7,0	5,7	7,4	8,3	8,4	8,9	13,4 ¹⁾	12,1 ²⁾
% г/г, с нач. года		5,8	6,5	6,9	6,8	7,1	7,0	6,8	6,9	7,0	7,2	7,3		12,9 ²⁾
доп. США	574,1	607,9	652,3	695,5	694,1	716,9	638,1	621,9	689,5	664,0	699,3	873,7	687,2 ³⁾	700,7 ⁴⁾
Реальная и численная заработная плата работников организаций (с учетом НДС)														
% г/г	1,0	0,8	3,1	3,8	2,7	3,8	3,0	2,3	4,3	5,4	5,8	6,2	11,0 ¹⁾	9,7 ²⁾
% г/г, с нач. года	-	0,9	1,8	2,3	2,3	2,6	2,6	2,5	2,7	3,0	3,3	3,5	-	10,5 ²⁾
Суммарная просроченная задолженность по заработной плате, на конец периода														
млн. рублей	3232	3613	3636	3848	3331	3207	3485	3364	3387	3498	3123	2487	2676	2796
% млн	18,6	11,8	0,6	5,9	-13,4	-3,7	7,7	-2,9	1,0	3,5	-10,9	-20,4	7,6	4,5
Прирост сбережений и вложений во вклады и ценных бумагах, включая валюту⁵⁾, млрд. рублей	43	429,2	310,7	397,3	279,2	583,7	204,8	279,8	321,9	296,6	403,0	1253,3	-349,4	570,7
Общая численность безработных, на конец периода⁶⁾, тыс. чел.	4288,1	4236,3	4109,4	4049,8	3945,0	3845,9	3905,0	3791,7	3815,5	3855,8	3886,6	3876,1	3917,8	3807,6 ⁶⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, на конец периода, тыс. чел.	897,3	927,4	911,3	879,5	842,9	815,7	797,0	772,6	731,9	707,4	732,1	775,5	778,0	798,9 ⁶⁾
Уровень безработицы (безработные к численности ЭАН), на конец периода, %														
общей безработицы ⁷⁾	5,6	5,6	5,4	5,3	5,2	5,1	5,1	4,9	5,0	5,1	5,1	5,1	5,2	5,0 ¹⁾
официально зарегистрированной	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1
														Источники: Росстат
¹⁾ Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.														
²⁾ Оценка.														
³⁾ За 2017 г. и 2018 г. - оценка.														
⁴⁾ Предварительные данные.														
⁵⁾ Приведены данные по населению в возрасте 15-72 лет.														

Рисунок 11

	2017 год											2018 год		
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.
Экспорт товаров ¹⁾ - всего														
млрд. долл. США ЦБ РФ	25,4	25,8	31,3	26,0	28,2	29,5	24,6	29,0	30,7	31,4	33,2	37,9	33,4	33,8
млрд. долл. США ФТС России ²⁾	25,9	26,1	31,7	26,3	28,5	30,0	25,1	29,6	31,2	31,8	33,7	37,4	33,4	32,2
с нач. года ЦБ РФ	25,4	51,2	82,6	108,6	136,8	166,3	190,9	219,9	250,6	282,0	315,2	353,1	33,4	65,2
с нач. года ФТС России ²⁾	25,9	52,0	83,6	109,9	138,4	168,4	193,5	223,1	254,2	286,0	319,7	357,1	33,4	65,6
% от ЦБ РФ	48,2	28,1	35,1	19,7	27,9	22,6	9,7	25,5	20,9	27,1	25,2	21,1	31,3	23,4
% от ФТС России ²⁾	46,9	28,5	35,0	19,3	28,4	23,4	10,5	26,7	21,1	25,6	24,5	17,8	29,1	23,4
% от, с нач. года ЦБ РФ	48,2	37,4	36,5	32,0	31,2	29,5	26,6	26,4	25,7	25,9	25,8	25,3	31,3	27,3
% от, с нач. года ФТС России ²⁾	46,9	37,0	36,2	31,5	31,1	28,6	26,8	26,8	26,1	26,0	25,8	25,0	29,1	26,3
в том числе страны вне СНГ														
млрд. долл. США ЦБ РФ	22,3	22,4	27,3	22,2	24,2	25,0	20,9	24,9	26,3	26,8	28,5	32,5	29,5	28,0
млрд. долл. США ФТС России ²⁾	22,9	22,8	27,8	22,6	24,5	25,6	21,6	25,6	27,0	27,2	29,2	32,4	29,8	28,4
с нач. года ЦБ РФ	22,3	44,7	72,0	94,3	118,4	143,5	164,4	189,3	215,6	242,4	270,9	303,3	29,5	57,4
с нач. года ФТС России ²⁾	22,9	45,7	73,5	96,1	120,6	146,3	167,9	193,5	220,5	247,7	276,9	309,3	29,8	58,2
% от ЦБ РФ	49,8	28,8	37,2	19,7	28,6	21,7	7,8	26,8	20,4	27,8	25,0	19,5	32,1	24,7
% от ФТС России ²⁾	47,6	28,9	36,8	19,4	28,1	22,0	8,7	27,4	20,5	25,3	24,5	16,6	30,3	24,7
% от, с нач. года ЦБ РФ	49,8	35,5	38,0	33,2	32,2	30,3	26,9	26,9	26,1	26,2	26,1	25,4	32,1	28,4
% от, с нач. года ФТС России ²⁾	47,6	37,6	37,3	32,6	31,7	29,9	26,7	26,8	26,0	25,9	25,8	24,8	30,3	27,5
Импорт товаров ¹⁾ - всего														
млрд. долл. США ЦБ РФ	13,6	15,5	19,0	18,2	19,6	20,7	20,8	22,4	20,5	21,6	21,7	24,2	16,4	19,3
млрд. долл. США ФТС России ²⁾	12,9	14,7	17,8	17,4	18,9	20,0	19,9	21,6	19,5	20,6	20,9	22,8	15,5	18,4
с нач. года ЦБ РФ	13,6	29,1	48,0	66,3	85,8	106,5	127,4	149,8	170,3	191,9	213,6	237,8	16,4	35,7
с нач. года ФТС России ²⁾	12,9	27,6	45,4	62,7	81,6	101,6	121,6	143,2	162,7	183,3	204,2	227,0	15,5	34,0
% от ЦБ РФ	38,2	20,2	23,3	20,4	35,5	29,3	28,5	21,2	14,5	18,8	23,5	23,9	20,4	24,5
% от ФТС России ²⁾	41,4	20,6	20,9	19,7	37,4	31,0	29,5	21,9	13,9	18,5	25,0	23,4	20,7	25,3
% от, с нач. года ЦБ РФ	38,2	28,0	26,1	24,5	26,8	27,3	27,5	26,5	24,9	24,2	24,1	24,1	20,4	22,6
% от, с нач. года ФТС России ²⁾	41,4	28,5	26,0	24,2	27,0	27,5	28,1	27,1	25,3	24,5	24,6	24,5	20,7	23,1
в том числе страны вне СНГ														
млрд. долл. США ЦБ РФ	12,0	13,7	16,9	16,3	17,4	18,5	18,7	20,2	18,4	19,3	19,4	21,8	14,5	17,2
млрд. долл. США ФТС России ²⁾	11,3	13,0	15,8	15,4	16,7	17,8	17,9	19,5	17,4	18,4	18,6	20,7	13,7	16,4
с нач. года ЦБ РФ	12,0	25,7	42,6	58,8	76,2	94,7	113,3	133,6	151,9	171,3	190,7	212,5	14,5	33,7
с нач. года ФТС России ²⁾	11,3	24,3	40,0	55,4	72,1	90,0	107,8	127,3	144,7	163,1	181,8	202,5	13,7	30,2
% от ЦБ РФ	35,7	18,1	22,0	22,4	36,2	30,8	28,8	21,8	14,0	19,0	23,6	25,1	20,7	25,7
% от ФТС России ²⁾	38,1	17,9	18,9	21,4	38,1	32,2	29,8	22,3	13,0	18,7	25,0	25,4	21,6	26,8
% от, с нач. года ЦБ РФ	35,7	25,7	24,2	23,7	26,4	27,2	27,5	26,6	24,9	24,2	24,2	24,3	20,7	23,3
% от, с нач. года ФТС России ²⁾	38,1	26,6	23,4	22,9	26,1	27,3	27,7	26,8	25,0	24,2	24,3	24,4	21,6	24,4

Рисунок 12

	2017 год												2018 год	
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.
Сальдо торгового баланса ¹⁾														
млрд. долл. США ЦБ РФ	11,8	10,3	12,4	7,8	8,6	8,8	3,8	6,6	10,2	9,8	11,5	13,7	17,0	12,6
млрд. долл. США ФТС России ²⁾	13,0	11,4	13,9	8,9	9,6	10,0	5,2	8,0	11,7	11,2	12,8	14,6	17,9	13,8
с нач. года ЦБ РФ	11,8	22,1	34,5	42,3	51,0	59,7	63,5	70,1	80,3	90,1	101,6	115,3	17,0	29,6
с нач. года ФТС России ²⁾	13,0	24,4	38,2	47,2	56,7	66,7	71,9	79,9	91,5	102,7	115,6	130,1	17,9	31,7
в том числе страны вне СНГ														
млрд. долл. США ЦБ РФ	10,3	8,7	10,5	6,0	6,8	6,6	2,2	4,7	8,0	7,5	9,0	10,6	15,0	10,7
млрд. долл. США ФТС России ²⁾	11,6	9,9	12,0	7,2	7,8	7,8	3,7	6,1	9,6	8,8	10,6	11,7	16,1	12,0
с нач. года ЦБ РФ	10,3	19,0	29,5	35,4	42,2	48,8	51,0	55,7	63,7	71,1	80,2	90,8	15,0	25,7
с нач. года ФТС России ²⁾	11,6	21,4	33,5	40,7	48,5	56,3	60,0	66,2	75,7	84,5	95,1	106,8	16,1	28,1
Официальный курс долл. США к рублю, на конец периода, рубль/долл. США	60,2	57,9	56,4	57,0	56,5	59,1	59,5	58,7	58,0	57,9	58,3	57,6	56,3	55,7
¹⁾ Февраль 2018 г. - оценка.														
²⁾ Включая сведения о взаимной торговле с государствами-членами ЕАЭС.														

Рисунок 13

10.1.2 Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области³⁷

Итоги социально-экономического развития регионов РФ за январь-февраль 2018 года

По вводу жилья (197,1 тыс.м²) регион занимает 4 место в ПФО и 11 место в РФ (в январе-феврале 2017 года – 5 место в ПФО и 19 в РФ). По темпу роста ввода жилья (увеличение в 1,9 раза) Нижегородская область занимает 4 место в ПФО и 25 в РФ.

По объемам оборота розничной торговли (110,3 млрд рублей) и платных услуг населению (27,2 млрд рублей) Нижегородская область заняла 3 место в ПФО и 9 в РФ. Следует отметить, что данные показатели продемонстрировали положительную динамику.

Регион лидирует по ПФО и занимает 2 место в РФ по минимальному уровню официально зарегистрированной безработицы (0,4%) в январе-феврале 2018 года (это значение на 0,1 п.п. ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года). Уровень официально зарегистрированной безработицы в Нижегородской области более чем в 2 раза ниже, чем в среднем по ПФО (0,9%) и РФ (1,1%).

Выводы. На дату оценки общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки стабильная и положительная, что свидетельствует о том, что на стоимость недвижимости не будут в значительной степени влиять политические и социально-экономические факторы.

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ³⁸

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

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 ЦЕН³⁹

Краткий анализ коммерческой недвижимости города Нижнего Новгорода⁴⁰

*Данный аналитический обзор представлен на основании данных интернет-сайта:
<http://www.gipernn.ru>*

По данным Gipernn.ru на рынке аренды офисных помещений в Нижнем Новгороде в марте 2018 года средняя цена предложения составила 610,7 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она понизилась на 0,2%.

Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке аренды офисных помещений в марте наблюдалось в Автозаводском районе и составило 2,8% по сравнению с данными за февраль.

³⁷ Источник информации: <https://minec.government-nnov.ru/?id=133686>

³⁸ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11б

³⁹ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11в

⁴⁰ http://www.gipernn.ru/commercial_office_analytics#of0118_3;

http://www.gipernn.ru/commercial_trade_analytics;

http://www.gipernn.ru/commercial_storage_analytics; [http://www.gipernn.ru/commercial_production_analytics](http://www.gipernn.ru/commercial_production_analytics;)

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке аренды офисных помещений в марте наблюдалось Ленинском районе и составило 1,3% по сравнению с данными за февраль.



Рисунок 14 Динамика средней цены предложения на рынке аренды офисных помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)

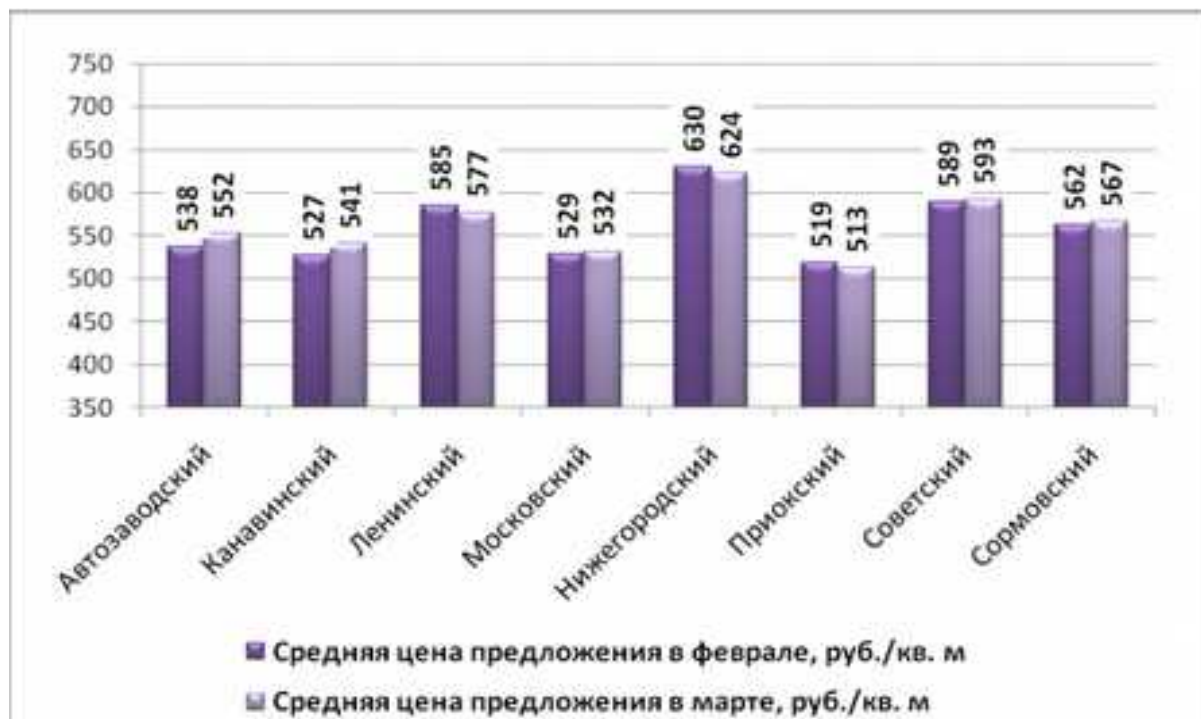


Рисунок 15 Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке аренды офисных помещений в зависимости от района (руб./м2)

Район	Средняя цена предложения в феврале, руб./кв.м	Средняя цена предложения в марте, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	537,7	552,5	14,8	2,8
Канавинский	526,9	541,3	14,4	2,7
Ленинский	584,9	577,3	-7,6	-1,3
Московский	529,0	532,3	3,3	0,6
Нижегородский	630,2	623,7	-6,5	-1,0
Приокский	518,9	513,2	-5,7	-1,1
Советский	589,5	592,9	3,4	0,6
Сормовский	562,3	567,3	5,0	0,9

Рисунок 16

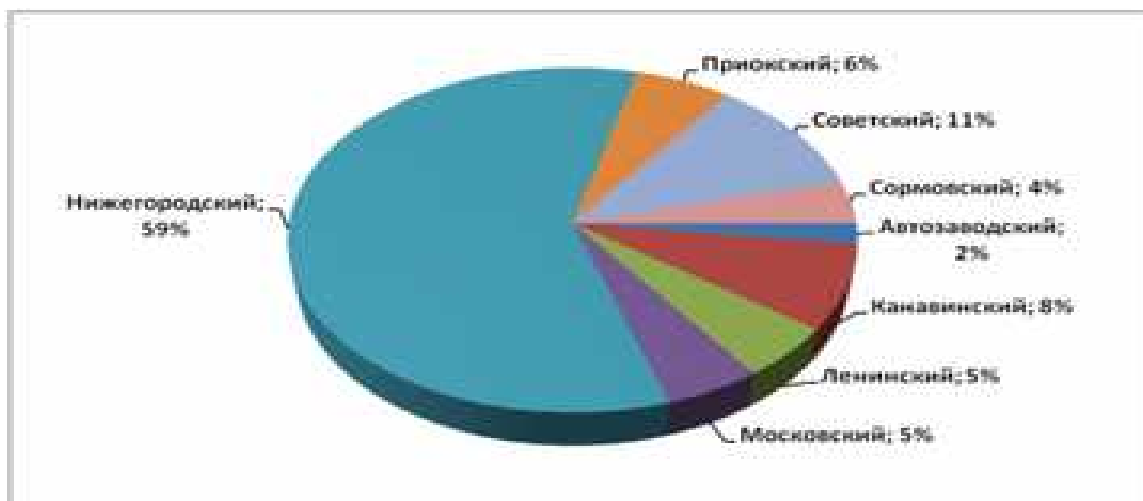


Рисунок 17 Объем предложения на рынке аренды офисных помещений за март 2018 г. * по районам Н.Новгорода

По данным Gipro.nn.ru на рынке продажи офисных помещений Нижнего Новгорода в марте 2018 года средняя цена предложения составила 69743,9 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,3%.

Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке продажи офисных помещений в марте наблюдалось в Советском и Сормовском районах и составило 2,4% по сравнению с данными за февраль.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке продажи офисных помещений в марте наблюдалось в Ленинском районе и составило 2,6% по сравнению с данными за февраль.

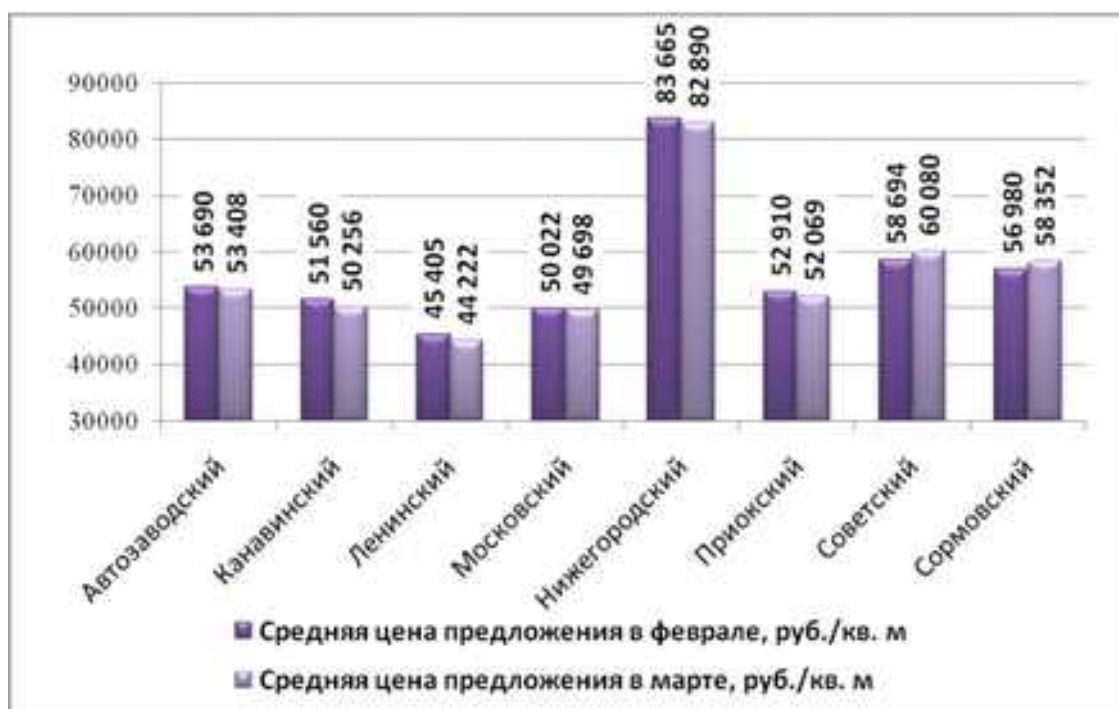


Рисунок 18 Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке продажи офисных помещений в зависимости от района (руб./м2)



Рисунок 19 Динамика средней цены предложения на рынке продажи офисных помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)

Район	Средняя цена предложения в феврале, руб./кв.м	Средняя цена предложения в марте, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	53689,5	53407,9	-281,6	-0,5
Канавинский	51560,5	50255,7	-1304,8	-2,5
Ленинский	45404,9	44222,1	-1182,8	-2,6
Московский	50022,4	49697,7	-324,7	-0,6
Нижегородский	83665,1	82890,0	-775,1	-0,9
Приокский	52910,2	52068,6	-841,6	1,6
Советский	58694,5	60080,5	1386,0	2,4
Сормовский	56979,8	58352,3	1372,5	2,4

Рисунок 20

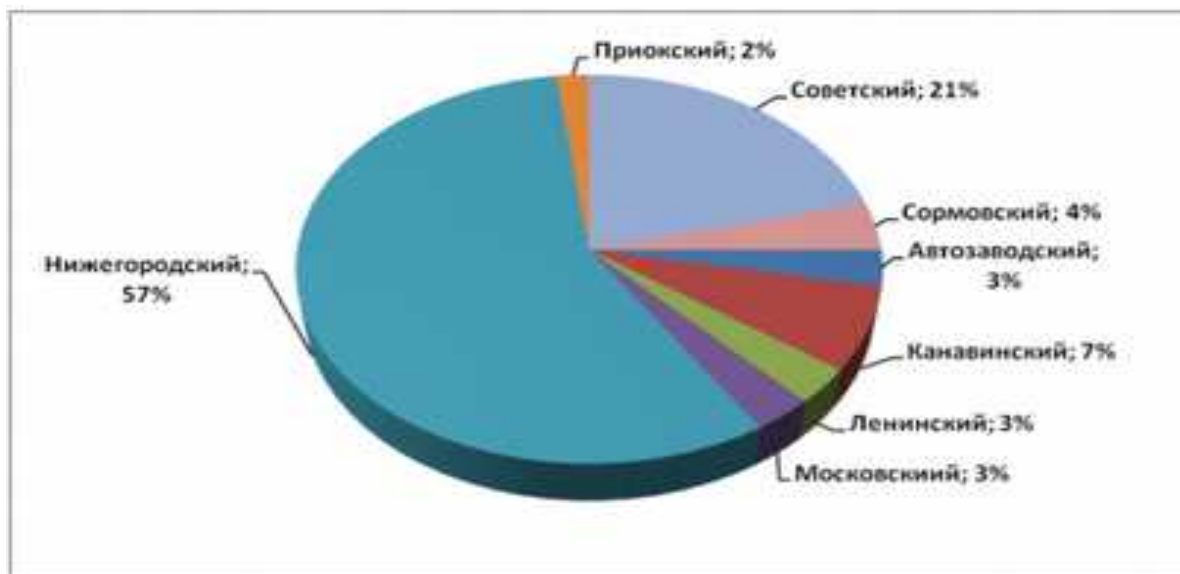


Рисунок 21 Объем предложения на рынке продажи офисных помещений за март 2018 г. * по районам Н.Новгорода

По данным Giper.nn.ru на рынке аренды торговых помещений в Нижнем Новгороде в марте 2018 года средняя цена предложения составила 760,1 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она понизилась на 0,2%.

Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке аренды торговых помещений в марте наблюдалось в Приокском районе и составило 2,6% по сравнению с данными за февраль.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке аренды торговых помещений в марте наблюдалось в Автозаводском районе и составило 2,0% по сравнению с данными за февраль.

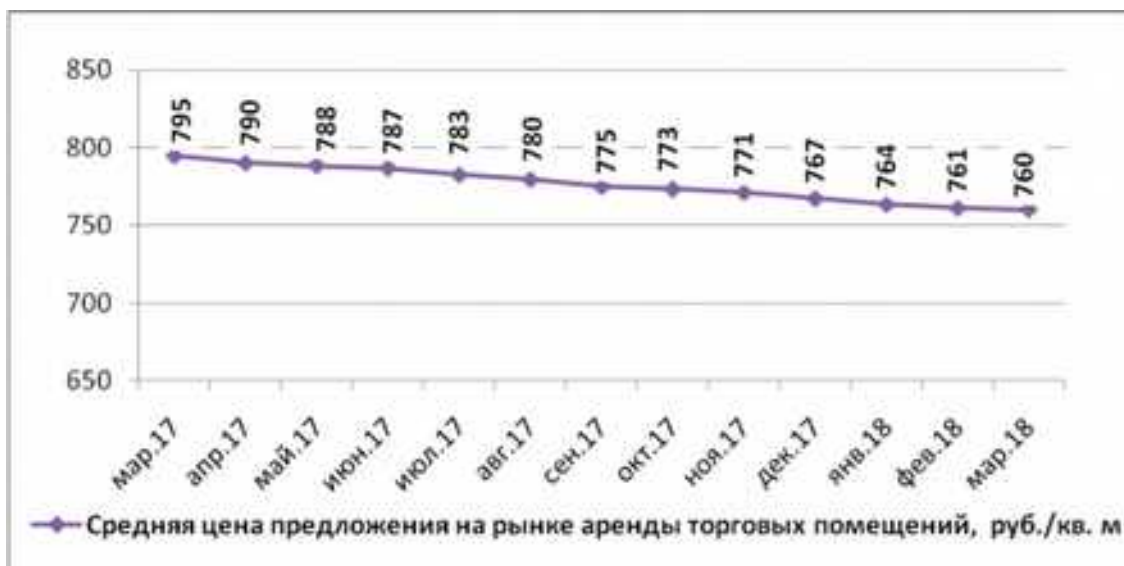


Рисунок 22 Динамика средней цены предложения на рынке аренды торговых помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)

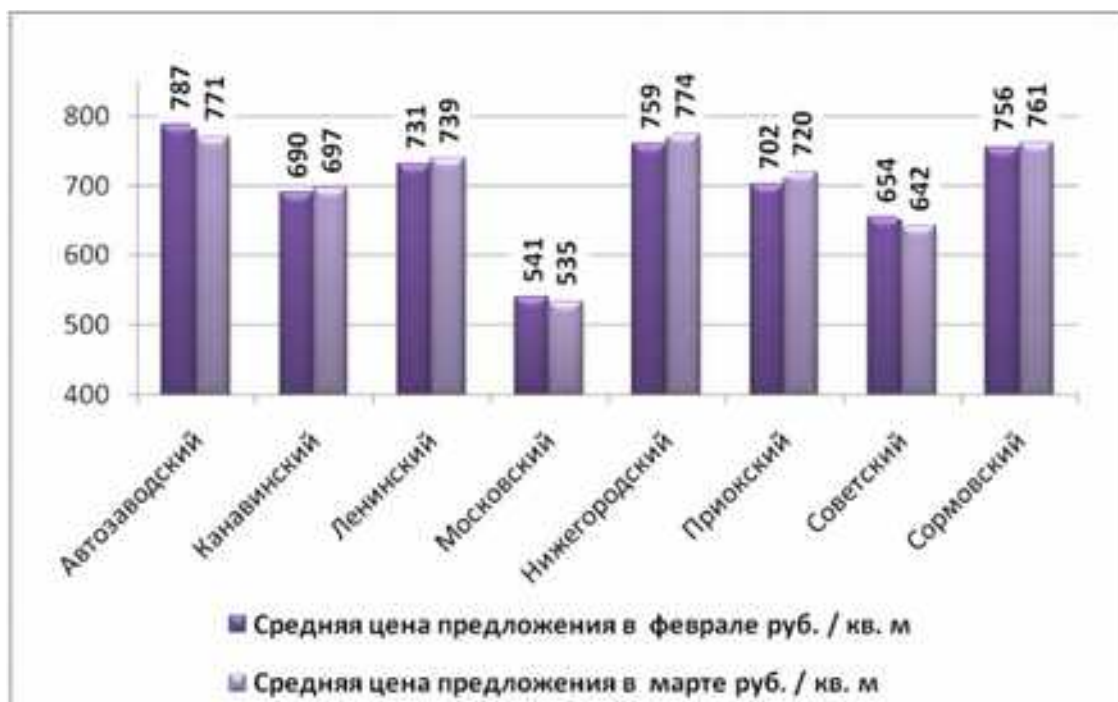


Рисунок 23 Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке аренды торговых помещений в зависимости от района (руб./м2)

Район	Средняя цена предложения в феврале, руб./кв.м	Средняя цена предложения в марте, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	786,8	770,9	-15,9	-2,0
Канавинский	690,0	696,6	6,6	0,9
Ленинский	731,4	738,7	7,3	1,0
Московский	540,9	534,6	-6,3	-1,2
Нижегородский	759,2	774,1	14,9	2,0
Приокский	701,6	719,7	18,1	2,6
Советский	654,0	641,9	-12,1	-1,9
Сормовский	755,5	760,8	5,3	0,7

Рисунок 24

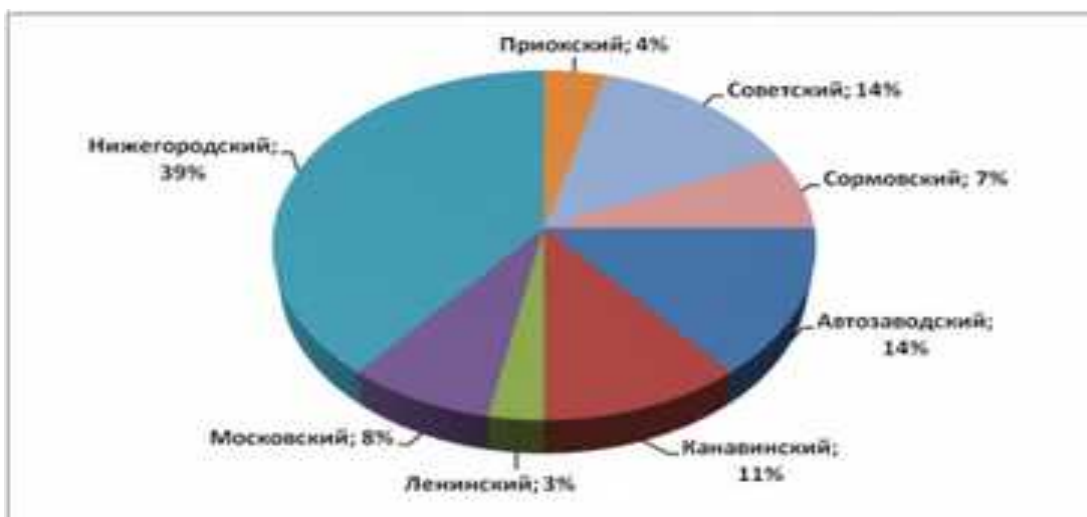


Рисунок 25 Объем предложения на рынке аренды торговых помещений за март 2018 г. * по районам Н.Новгорода

По данным Girer.ru на рынке продажи торговых помещений Нижнего Новгорода в марте 2018 года средняя цена предложения составила 71859,8 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она понизилась на 0,3%.

Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке продажи торговых помещений в марте наблюдалось в Ленинском районе и составило 3,1% по сравнению с данными за февраль.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке продажи торговых помещений в марте наблюдалось в Московском районе и составило 2,9% по сравнению с данными за февраль.

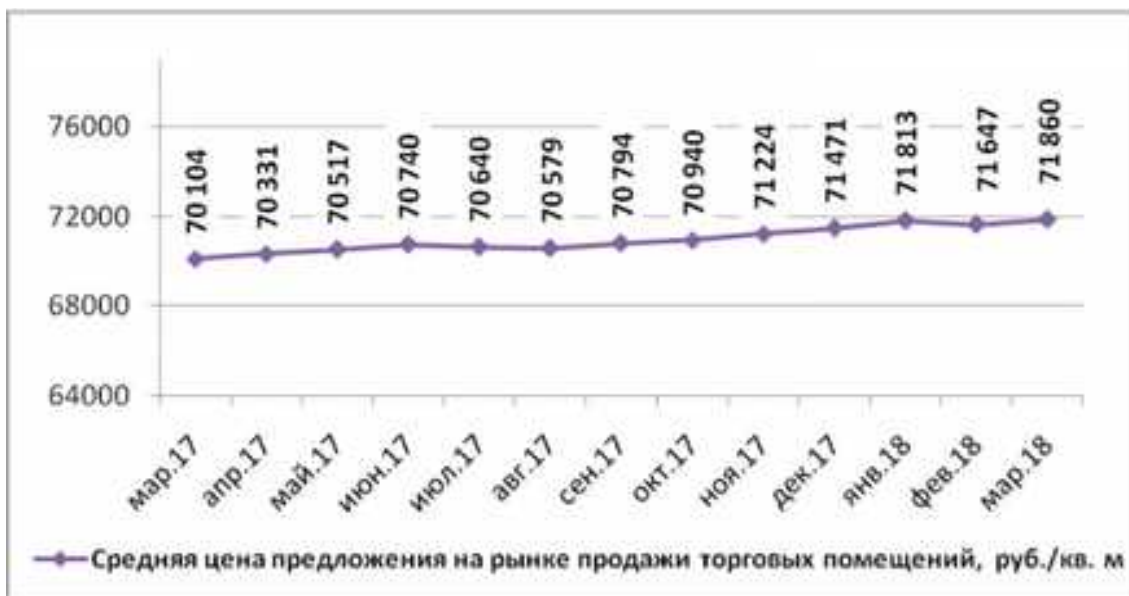


Рисунок 26 Динамика средней цены предложения на рынке продажи торговых помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)

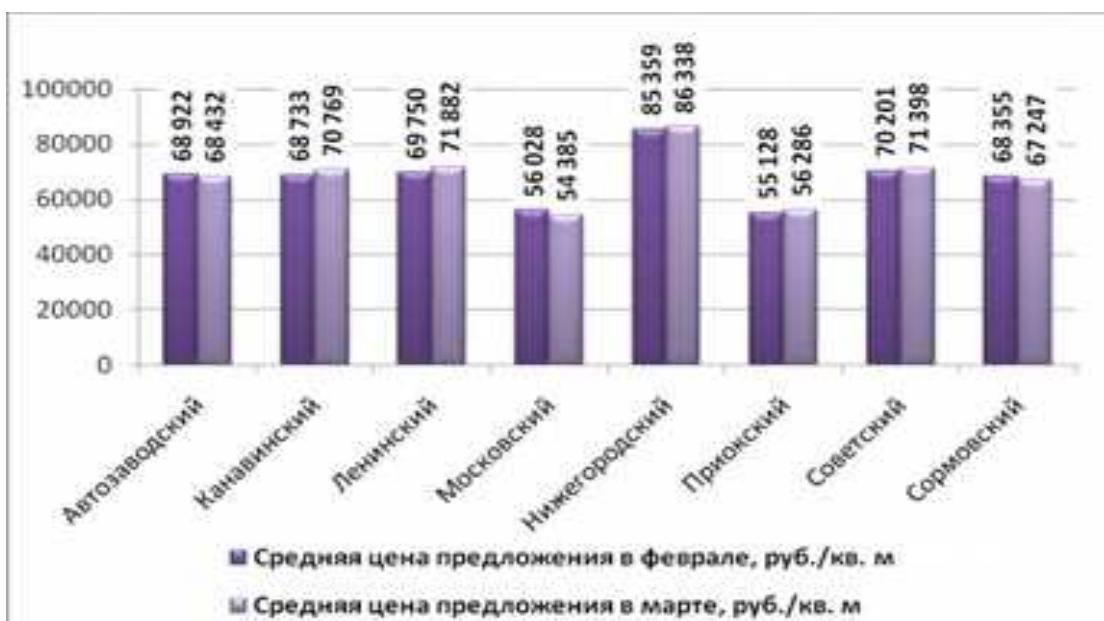


Рисунок 27 Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке продажи торговых помещений в зависимости от района (руб./м2)

Район	Средняя цена предложения в феврале, руб./кв.м	Средняя цена предложения в марте, руб./кв.м	Абсолютное изменение, руб./кв.м	Относительное изменение, %
Автозаводский	68922,2	68431,7	-490,5	-0,7
Канавинский	68733,3	70769,3	2036,0	3,0
Ленинский	69750,0	71881,7	2131,7	3,1
Московский	56027,6	54384,5	-1643,1	-2,9
Нижегородский	85359,2	86338,5	979,3	1,1
Приокский	55127,9	56286,0	1158,1	2,1
Советский	70201,3	71397,9	1196,6	1,7
Сормовский	68355,2	67246,8	-1108,4	-1,6

Рисунок 28



Рисунок 29 Объем предложения на рынке продажи торговых помещений за март 2018 г. * по районам Н.Новгорода

По данным Сиретт.ру на рынке аренды складских помещений в Нижнем Новгороде в марте 2018 года средняя цена предложения составила 225,7 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем средняя цена не изменилась.

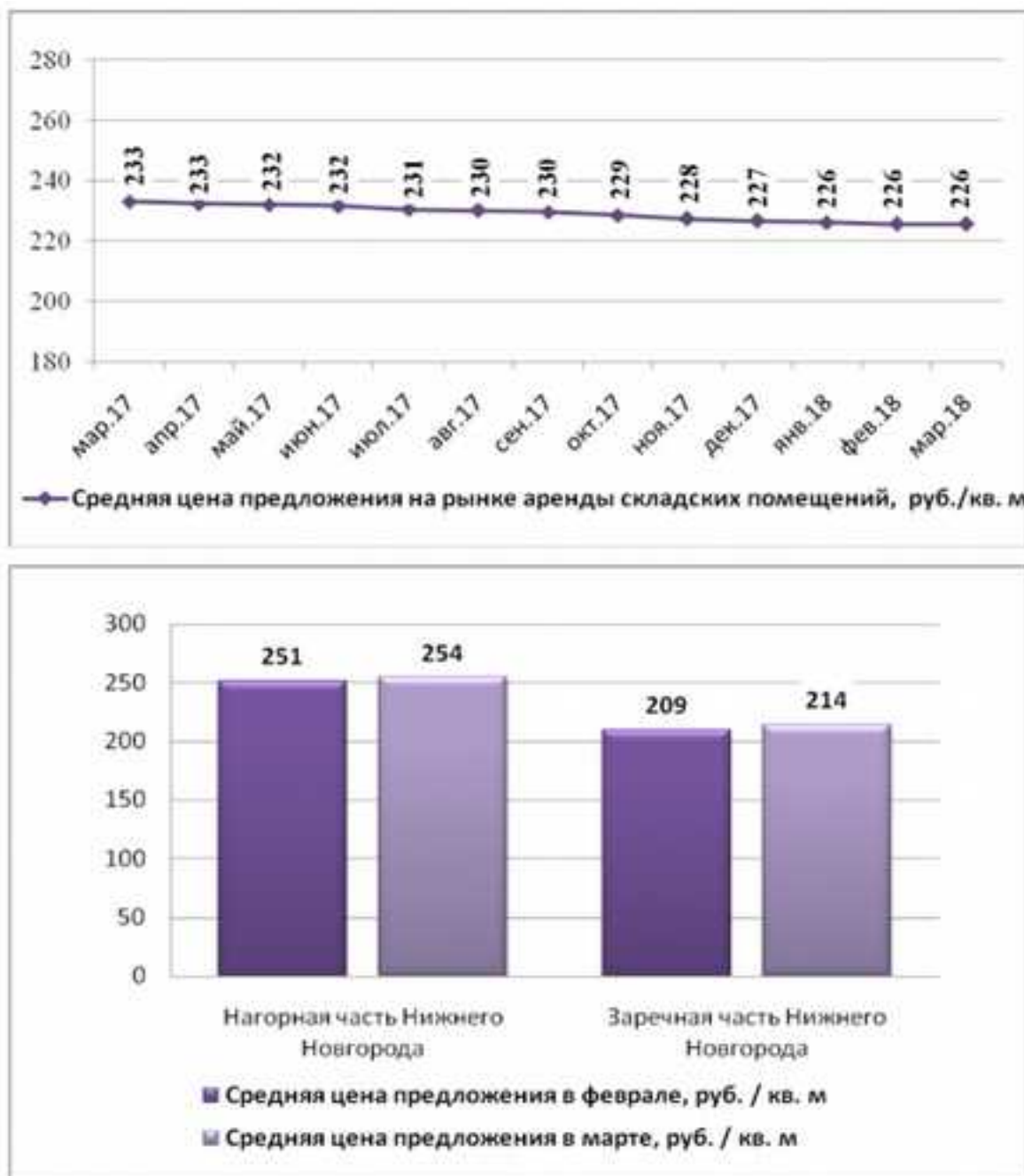


Рисунок 30 Динамика средней цены предложения на рынке аренды складских помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м) / Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке аренды складских помещений (руб./м2)

Часть города	Средняя цена предложения в феврале, руб. / кв. м	Средняя цена предложения в марте, руб. / кв. м	Абсолютное изменение, руб. / кв. м	Относительное изменение, %
Нагорная часть Нижнего Новгорода	251,1	254,4	3,3	1,3
Заречная часть Нижнего Новгорода	209,2	214,2	5,0	2,4

Объем предложения на рынке аренды складских помещений Нижнего Новгорода за март 2018 г.*

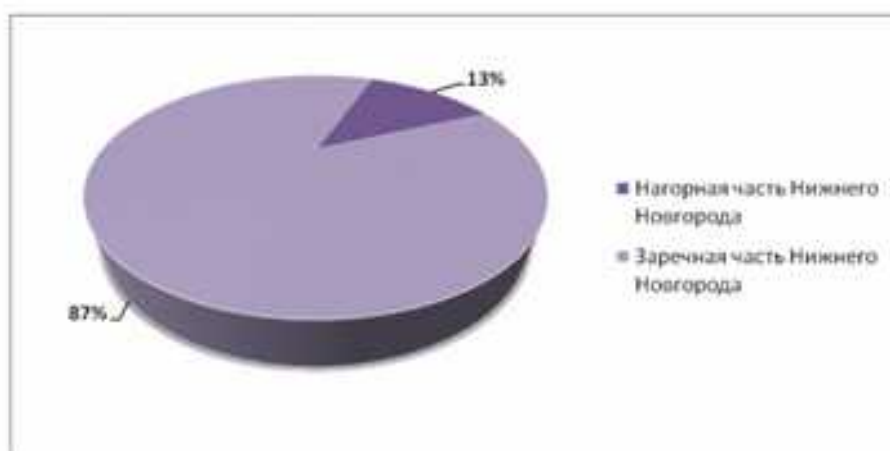
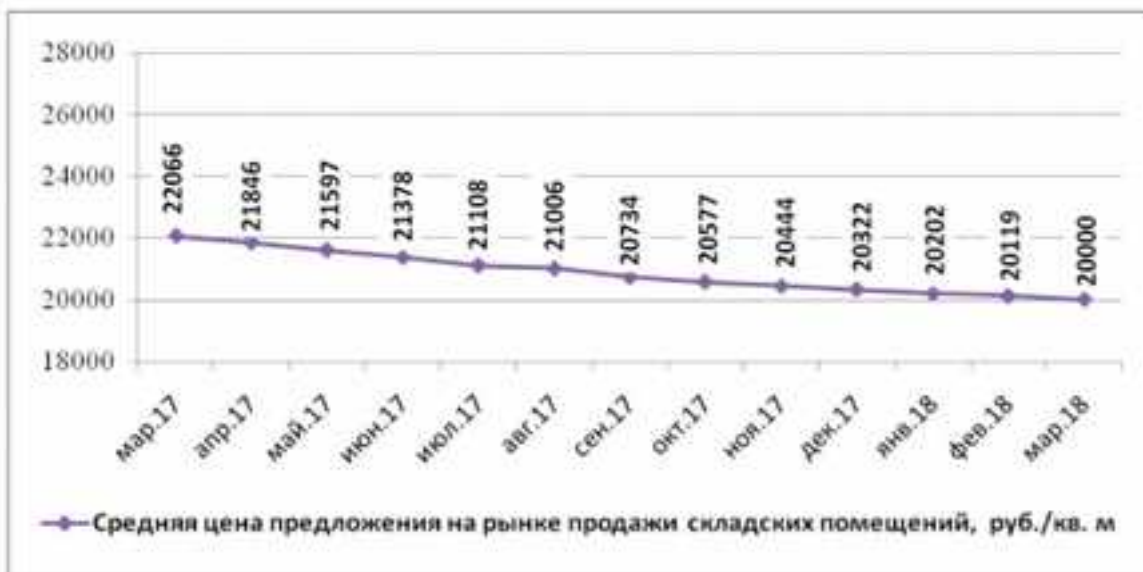


Рисунок 31

По данным Сиретт.ру на рынке продажи складских помещений Нижнего Новгорода в марте 2018 года средняя цена предложения составила 2000,1 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она понизилась на 0,6%.

Динамика средней цены предложения на рынке продажи складских помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)



Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке продажи складских помещений (руб./м2)



Рисунок 32

Часть города	Средняя цена предложения в феврале, руб. / кв. м	Средняя цена предложения в марте, руб. / кв. м	Абсолютное изменение, руб. / кв. м	Относительное изменение, %
Нагорная часть Нижнего Новгорода	22331,8	22773,9	442,1	2,0
Заречная часть Нижнего Новгорода	17931,2	18274,0	342,8	1,9

Объем предложения на рынке продажи складских помещений Нижнего Новгорода за март 2018 г.*

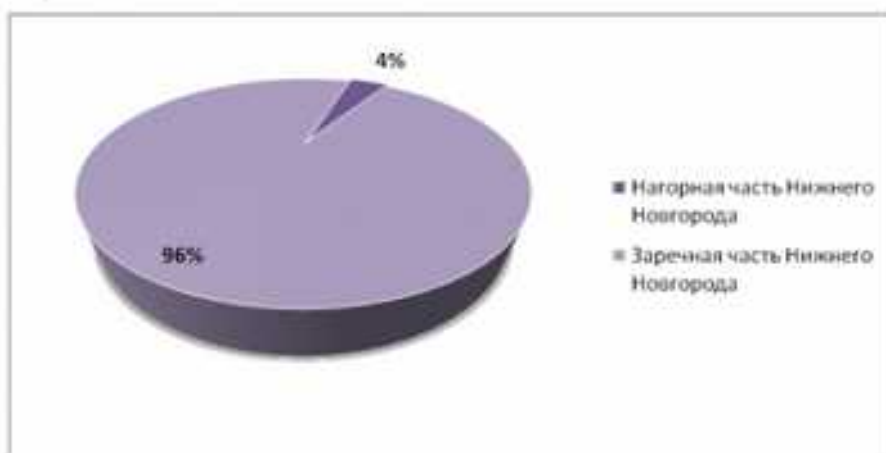


Рисунок 33

По данным Giretnn.ru на рынке аренды производственных помещений в Нижнем Новгороде в марте 2018 года средняя цена предложения составила 227,7 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она понизилась на 0,1 руб./кв.м.

Динамика средней цены предложения на рынке аренды производственных помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)



Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке аренды производственных помещений (руб./м2)



Рисунок 34

Часть города	Средняя цена предложения в феврале, руб. / кв. м	Средняя цена предложения в марте, руб. / кв. м	Абсолютное изменение, руб. / кв. м	Относительное изменение, %
Нагорная часть Нижнего Новгорода	252,3	250,6	-1,7	-0,7
Заречная часть Нижнего Новгорода	214,7	216,9	2,2	1,0

Объем предложения на рынке аренды производственных помещений Нижнего Новгорода за март 2018 г.*

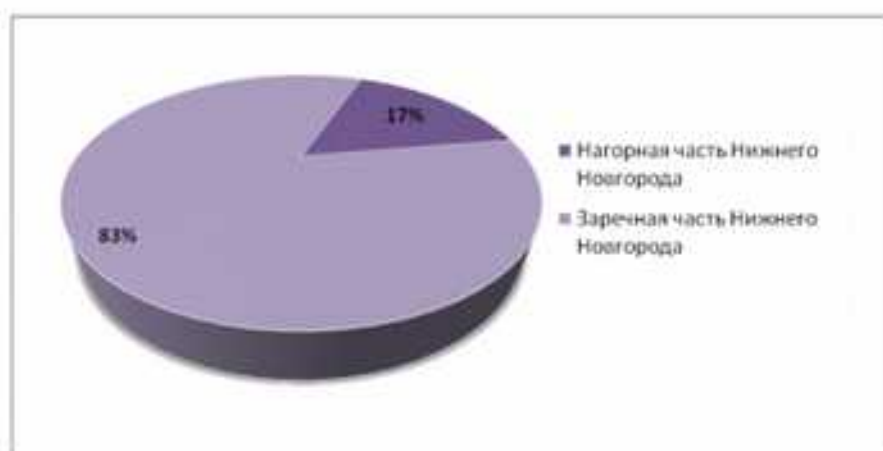
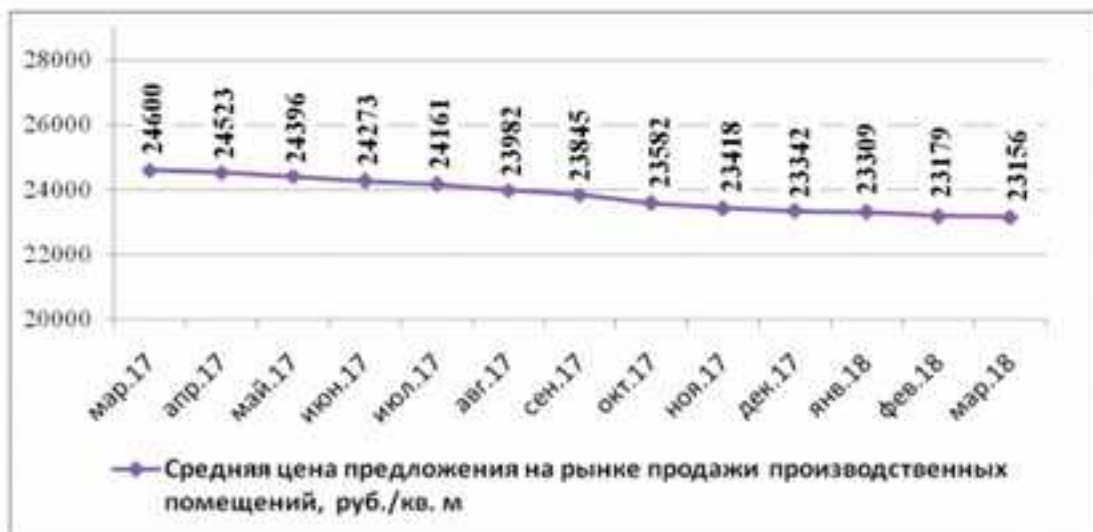


Рисунок 35

По данным Giretn.ru на рынке продажи производственных помещений Нижнего Новгорода в марте 2018 года средняя цена предложения составила 23155,9 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она понизилась на 0,1%.

Динамика средней цены предложения на рынке продажи производственных помещений Н.Новгорода по месяцам (руб./кв.м)



Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке продажи производственных помещений (руб./м2)



Рисунок 36

Часть города	Средняя цена предложения в феврале, руб. / кв. м	Средняя цена предложения в марте, руб. / кв. м	Абсолютное изменение, руб. / кв. м	Относительное изменение, %
Нагорная часть Нижнего Новгорода	23146,4	22835,5	-310,9	-1,3
Заречная часть Нижнего Новгорода	21499,0	22078,0	579,0	2,7

Объем предложения на рынке продажи производственных помещений Нижнего Новгорода за март 2018 г.*

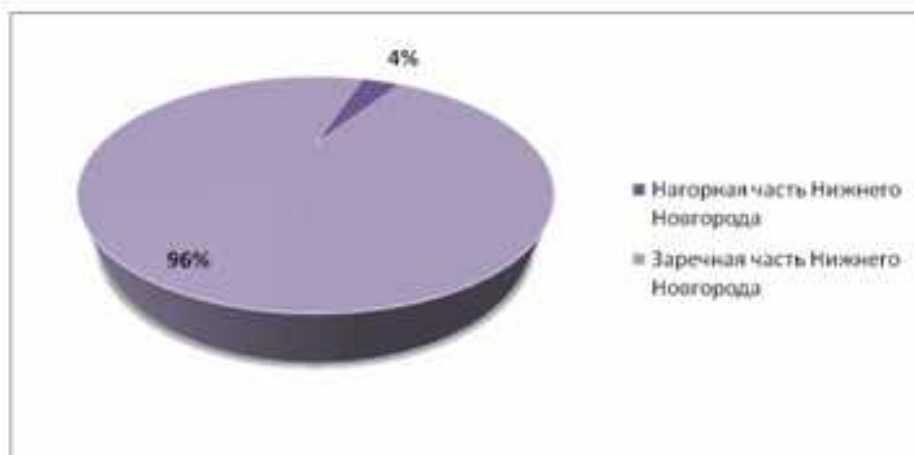


Рисунок 37

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

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

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

Таблица 13: информация о продаже производственно-складской недвижимости в Советском районе г. Н. Новгорода

№	Дата	Объект	Район	Материал стен	Площадь (кв.м)	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Источник информации
1	апрель 2018г.	Продажа гаража	Советский район	бетонные блоки	20,5	360000	17561	http://www.giper.nn.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-timiryazeva-

								id1624343
2	март 2018г.	Продажа гаража	Советский район	кирпич	27	380000	14074	http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/garazh-kozickogo-1-a-ulica-id2376532
3	апрель 2018г.	Продажа гаража	Советский район	кирпич	35	500000	14286	http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-garazhnaya-id2434722
4	апрель 2018г.	Продажа гаража	Советский район	кирпич	33	499000	15121	http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-vaneeva-id2434007
5	апрель 2018г.	Продажа гаража	Советский район	кирпич	20	370000	18500	http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-chachinoy-id2225899
6	апрель 2018г.	Продажа гаража	Советский район	кирпич	56	600000	10714	http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey
7	апрель 2018г.	Продажа гаража	Советский район	кирпич	20	150000	7500	http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey
8	апрель 2018г.	Продажа гаража	Советский район	кирпич	21	240000	11429	http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey
9	апрель 2018г.	Продажа гаража	Советский район	кирпич	12	350000	29167	http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey
10	апрель 2018г.	Продажа гаража	Советский район	кирпич	18	700000	38889	http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey
11	апрель 2018г.	Продажа гаража	Советский район	кирпич	28	600000	21429	http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey
12	апрель 2018г.	Продажа гаража	Советский район	кирпич	26	350000	13462	http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey
13	апрель 2018г.	Продажа гаража	Советский район	кирпич	64	750000	11719	http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey
Минимальное значение, руб. кв.м.							7500	
Максимальное значение, руб. кв.м.							38889	
Средневзвешенное значение, руб. кв.м. (округленно)							17219	

Диапазон цен на объекты производственно-складского назначения, расположенные в Советском районе на дату оценки, составляет: от 7500 руб. до 38889 руб. за кв.м., среднее значение - 17219 руб.

Таблица 14: Информация об аренде помещений в Советском районе г. Н. Новгорода

№	Дата	Объект	Адрес	Целевое назначение	Площадь (кв.м)	Цена, руб. в мес.	Цена, руб./кв.м . в мес.	Источник информации
1	апрель 2018г.	Аренда помещения	Советский район	складское	200	45000	225	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-poltavskaya-id2267565
2	апрель 2018г.	Аренда помещения	Советский район	складское	40	8000	200	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-artelnaya-id2367674
3	апрель 2018г.	Аренда помещения	Советский район	складское	100	25000	250	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-pushkina-id1827059
4	апрель 2018г.	Аренда помещения	Советский район	складское	209	50000	239	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/prosp-gagarina-d-29a-id2205075
5	апрель 2018г.	Аренда помещения	Советский район	офисное производственное услуги учебный центр другое	100	35000	350	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/sovetski-Y-raYon?
6	апрель 2018г.	Аренда помещения	Советский район	производственное складское спорт другое	70	19000	271	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/sovetski-Y-raYon?
7	апрель 2018г.	Аренда помещения	Советский район	складское производственное автобизнес	50	15000	300	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/sovetski-Y-raYon?
8	апрель 2018г.	Аренда помещения	Советский район	складское производственное автобизнес	29	8000	276	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/sovetski-Y-raYon?
9	апрель 2018г.	Аренда помещения	Советский район	офисное торговое производственное общепит учебный центр	72,5	35000	483	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/sovetski-Y-raYon?
10	апрель 2018г.	Аренда помещения	Советский район	складское	80,75	22207	275	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/sovetski-Y-raYon?
11	апрель 2018г.	Аренда помещения	Советский район	складское	97,1	25246	260	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/sovetski-Y-raYon?
12	апрель 2018г.	Аренда помещения	Советский район	офисное складское	46	13800	300	http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/sovetski-Y-raYon?
13	апрель	Аренда	Советский район	офисное	30	10500	350	http://www.gipernn.ru/

2018г.	помещения	складское		arenda-pomescheniy/sovetski Y-raYon?
Минимальное значение, руб. кв.м. в месяц			200	
Максимальное значение, руб. кв.м. в месяц			483	
Средневзвешенное значение, руб. кв.м. в месяц (округленно)			291	

Диапазон арендных ставок на объекты производственно-складского назначения, расположенные в Советском районе на дату оценки, составляет: от 200 руб. до 483 руб. за кв.м. в месяц, среднее значение - 291 руб. / кв.м. в месяц.

10.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ⁴¹

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 «переездов» 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

⁴¹ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11г

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 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 недвижимости⁴²

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

Высокая ликвидность (до 6 мес) Покупка

Встроенные нежилые помещения

Валовый рентный мультипликатор от 6 до 8.

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

Окупаемость от 6 до 8 лет.

Земельные участки под жилищное строительство

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

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

Средняя ликвидность (от 6 до 12 мес) Продажа

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

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

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

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

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

Низкая ликвидность (свыше 12 мес) Продажа

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

Земли промышленности без дорог и коммуникаций

Земли под все виды малоэтажного строительства

Земли под сельскохозяйственное производство

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

Специализированные современные в отрыве от бизнеса

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

Несетевые гостиницы

По мнению Оценщика, объект недвижимости: нежилое помещение П10, площадь общая: 39,1 кв.м., этаж: 1 (адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22, литер Г), учитывая физическое состояние и местоположение рассматриваемого помещения, имеет

⁴² Источник информации: <http://www.rezon-realty.ru/PublicDescription.aspx?PublicID=2580>

низкую ликвидность, срок экспозиции составляет свыше 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 производственно-складской недвижимости.

Найденная информация представлена в следующей таблице.

Таблица 15 Ставки капитализации в сегменте производственно-складской и торговой-офисной недвижимости

Значение ставки капитализации	Источник информации
Ставки капитализации в сегменте офисной недвижимости достигли 10,5%, в торговой недвижимости - 10,0-11,0%, в складской недвижимости 12,0-13,0%.	http://www.knightfrank.ru/news/
Ставки капитализации для московской премиальной недвижимости остаются: на уровне 10% для торгового и офисного сегментов, и 12,5% для складского, в Санкт-Петербурге это 11,5 и 11,25% для офисных и торговых центров соответственно и 13,5% для складских комплексов.	http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/09/19/657574-kakuyu-vedvizhimot-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 в сегменте производственно-складской недвижимости 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 (Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г., стр. 45) авторы выделяют следующие ценообразующие факторы, которые влияют на стоимость объекта оценки, а также присваивают соответствующий вес каждому фактору.

Таблица 16: Ценообразующие факторы. Производственно-складская объекты свободного назначения⁴³

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,19
Общая площадь(фактор масштаба)	0,12
Физическое состояние здания	0,09
Наличие отопления	0,08
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,06
Доля административно-бытовых помещения в общей площади	0,05
Доступная электрическая мощность	0,04
Наличие железнодорожной ветки	0,04
Этаж расположения	0,04
Тип объекта(встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Ограниченность доступа к объекту(расположение на закрытой территории базы)	0,03
Расположение на огороженной территории(наличие ограждения территории)	0,03

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

⁴³ Источник информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г., стр.45

главными при оценке того или иного объекта недвижимости.

В таблицах/ на рисунках ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО⁴⁴.

Местоположение

Местонахождение в пределах города

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 52

Типовые зоны в пределах города	код
Центровой и исторический центр (самый дорогой сектор, 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 высокорослыми зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-9 этажей)	IV
Зоны вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Зоны крупных автомагистралей города	VI

Рисунок 38

⁴⁴ Источник информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 55

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,30	1,33	1,41
	II	0,89	1,00	1,09	1,15	1,18	1,24
	III	0,82	0,92	1,00	1,08	1,09	1,15
	IV	0,77	0,87	0,94	1,00	1,02	1,07
	V	0,75	0,85	0,92	0,98	1,00	1,04
	VI	0,81	0,91	0,99	1,05	1,08	1,14

Таблица 56

ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,29	1,33	1,41
	II	0,89	1,00	1,08	1,15	1,18	1,24
	III	0,82	0,92	1,00	1,08	1,09	1,15
	IV	0,77	0,87	0,95	1,00	1,03	1,07
	V	0,75	0,85	0,92	0,97	1,00	1,04
	VI	0,81	0,92	0,99	1,05	1,08	1,14

Рисунок 39

Общая площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 81

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,98	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 82

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,98	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Рисунок 40

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 17: 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 18: Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа⁴⁵

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

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

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

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

где:

a_{ij} - величина корректировки на физическое состояние

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

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

⁴⁵ Источник информации: www.proocenka.ru/documents (Сроки службы и износ зданий); правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

Наличие отопления

Таблица 19

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,66	0,81

Площадь земельного участка, относящегося к объекту⁴⁶**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:

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

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

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

где

Ξ — этажность здания, в котором расположено помещение;

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

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

⁴⁶ <http://inform-ocenka.ru/wp-content/uploads/2016/03/22.pdf>; Вопросы оценки №2 2003 г.

Коэффициент K1 определяется планировкой здания, а K2 — плотностью застройки квартала. На основании норм градостроительства города Нижнего Новгорода для типовых застроек K1 приняли = K2 = 1,2. В этом случае для квартиры стандартной планировки в 9 этажном доме соотношение :

$$S_1 / S_{\text{ог}} = 5.$$

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

Материал стен

Матрицы коэффициентов

Таблица 11

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

Таблица 12

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,20	
	сэндвич	0,83	1	
	дерево	0,59	0,83	

190

Рисунок 41

Доля административно-бытовых помещений в общей площади

Матрицы коэффициентов

цены производственно-складских объектов		аналог	
		ПС часть	АО часть
объект оценки	ПС часть	1	0,66
	АО часть	1,51	1
	бытовая часть	1,23	0,82

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог	
		ПС часть	АО часть
объект оценки	ПС часть	1	0,66
	АО часть	1,51	1
	бытовая часть	1,24	0,82

Рисунок 42

Доступная электрическая мощность

Чем больше доступна электрическая мощность, тем ликвиднее объект.

Наличие железнодорожной ветки

Таблица 20

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 арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,13	1,16

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	1,14	1,08	1,21

Этаж расположения



Рисунок 43

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 87

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 площадки застройки	0,89	0,87	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площадки застройки	0,90	0,89	0,91

Рисунок 44

Наличие грузоподъемных механизмов

Таблица 21

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,88	0,87	0,89
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
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	0,88	0,83	0,94

же объекта, обеспеченного ГПМ			
-------------------------------	--	--	--

Доля холодильных/низкотемпературных площадей

Таблица 22

<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	1,23	1,2	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке объекта без холодильной камеры	1,23	1,21	1,26
<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	1,23	1,13	1,32
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке объекта без холодильной камеры	1,23	1,14	1,33

Рабочая высота потолка

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

Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)

Таблица 23

<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,85	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,86	0,89
<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,82	0,93

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,82	0,93

Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)

Таблица 24

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,08	1,09
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,08	1,07	1,08
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,04	1,13
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,08	1,03	1,12

Прочие факторы и коэффициенты**Состав арендной ставки**

Таблица 25

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	1,18	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	1,11	1,28

В справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.) авторами рассмотрен более широкий класс объектов недвижимости с выделением отдельных групп, характеризующихся своими факторами ценообразования. Далее оценщиком приведена информация с описанием групп недвижимости

1.8. Объекты производственно-складской недвижимости. Классификация

В соответствии с концепцией нового проекта формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, начатого в конце 2015 г., четвертое издание Справочника разделяется на несколько томов в соответствии с традиционной сегментацией рынка. Первый этап, как и данный том в

Рисунок 45

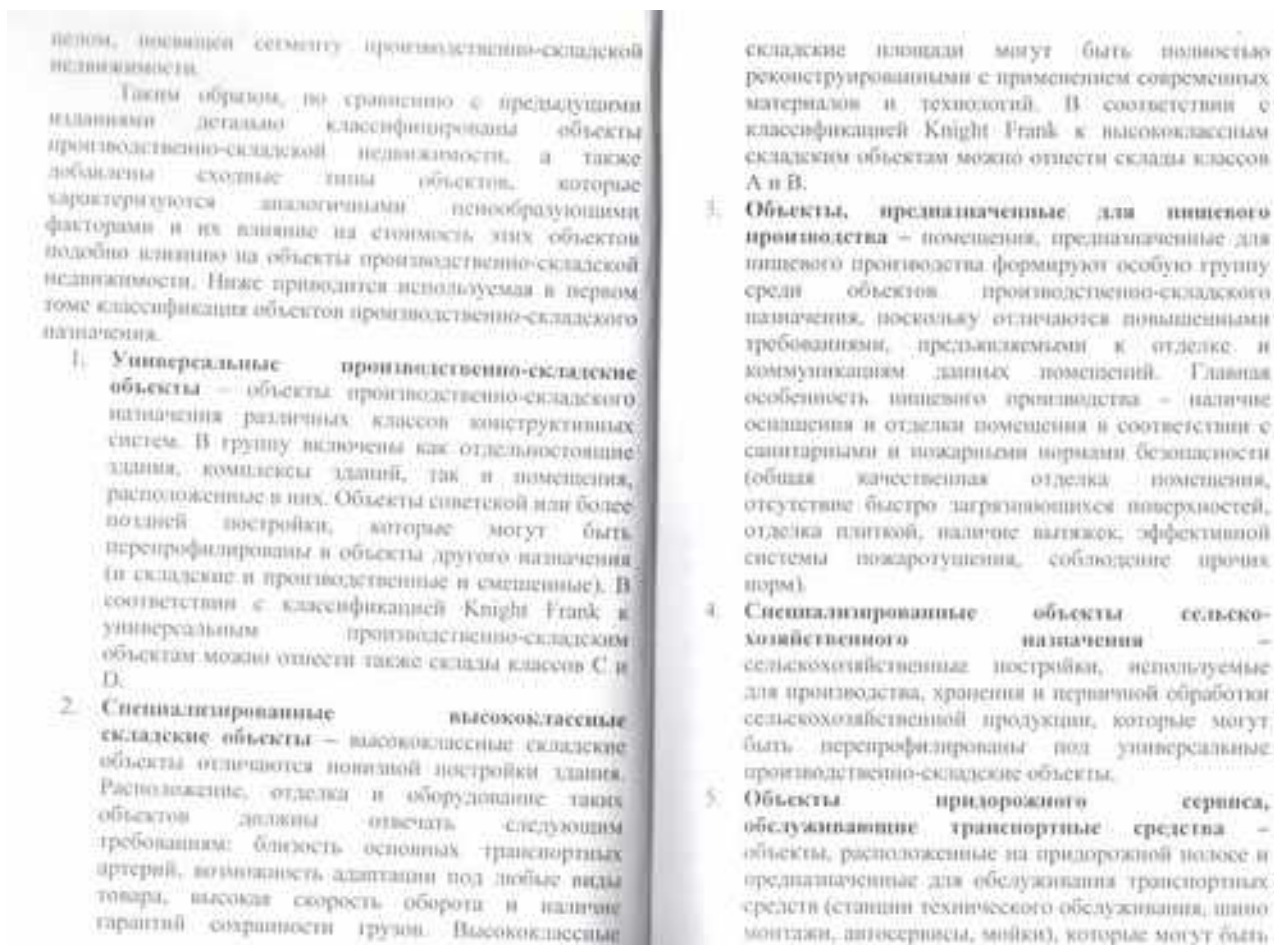


Рисунок 46

10.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА⁴⁷

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

- Диапазон цен на объекты производственно-складского назначения, расположенные в Советском районе на дату оценки, составляет: от 7500 руб. до 38889 руб. за кв.м., среднее значение - 17219 руб.
- Диапазон арендных ставок на объекты производственно-складского назначения, расположенные в Советском районе на дату оценки, составляет: от 200 руб. до 483 руб. за кв.м. в месяц, среднее значение - 291 руб. / кв.м. в месяц.
- Основным ценообразующим фактором рассматриваемого сегмента рынка является местоположение.
- Ликвидность объекта оценки определяется Оценщиком как низкая. Средний срок экспозиции составляет свыше 12 месяцев.

⁴⁷ ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11д

11 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке⁴⁸

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов⁴⁹

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

⁴⁸ Федеральный стандарт оценки №3 п.8и: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299)

⁴⁹ 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 определено установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе.

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

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

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

этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки.

Процесс оценки

1 этап

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов⁵⁰.

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

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

Из 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 №1, №2, №3, №4 и №5, 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

⁵⁰ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г., №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

аналогичных объектов, используем для суммирования с распределенными весами:

$X = X1B1 + X2B2 + \dots XnBn$, где:

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

$B1, B2, \dots, Bn$ — веса.

Внесение корректировок

В процессе реализации 3-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-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 26: 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, Советский район, ул. Тимирязева	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Козицкого 1 А улица	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Гаражная	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Ванеева	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Чачиной
размер (площадь) объекта аналога, м2	20,5	27	35	33	20
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	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
состояние отделки помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
описание объекта аналога ⁵¹	Гараж из бетонных блоков, 1 этаж	Кирпичный гараж, 1 этаж	Кирпичный гараж, 1 этаж	Кирпичный гараж, 1 этаж	Кирпичный гараж, 1 этаж
подведенные коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
состояние рынка(цена/оферта)	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта

⁵¹ Информация получена по результатам интервьюирования лиц, разместивших объявления о продаже нежилых помещений./зданий

условия рынка (дата оферты /дата продажи)	апрель 2018г.	март 2018г.	апрель 2018г.	апрель 2018г.	апрель 2018г.
источник информации	http://www.gipern.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-timiryazeva-id1624343	http://www.gipern.ru/prodazha-garazhey/garazh-kozickogo-1-a-ulica-id2376532	http://www.gipern.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-garazhnaya-id2434722	http://www.gipern.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-vaneeva-id2434007	http://www.gipern.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-chachinoy-id2225899
контактная информация	Лариса Александровна 8-951-918-68-67	Никита 8-952-444-83-45	Ольга 8-905-665-92-33	Чернышева Елена 8-908-727-44-66 8-831-462-62-32	Татьяна Васильевна 8-951-910-51-20
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен

Таблица 27: Внесение корректировок

корректировки	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	объект -аналог 5
Величина оферты (рубли)	360000	380000	500000	499000	370000
Величина оферты (рубли/м2)	17560,98	14074,07	14285,71	15121,21	18500
Корректировка на условия финансирования	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	17560,98	14074,07	14285,71	15121,21	18500
Корректировка на условия продажи	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	17560,98	14074,07	14285,71	15121,21	18500
Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	17560,98	14074,07	14285,71	15121,21	18500
Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	17560,98	14074,07	14285,71	15121,21	18500
Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг)	0,876	0,876	0,876	0,876	0,876
Откорректированная величина (рубли/м2)	15383,41	12328,89	12514,29	13246,18	16206
Корректировка на местоположение	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	15383,41	12328,89	12514,29	13246,18	16206
Корректировка на состояние отделки объекта недвижимости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная величина (рубли/м2)	15383,41	12328,89	12514,29	13246,18	16206
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	15383,41	12328,89	12514,29	13246,18	16206
Корректировка на масштаб (площадь)	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	15383,41	12328,89	12514,29	13246,18	16206
Корректировка на функциональное назначение	1	1	1	1	1

помещения/здания					
Откорректированная величина (рубли/м2)	15383,41	12328,89	12514,29	13246,18	16206
Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	15383,41	12328,89	12514,29	13246,18	16206
Корректировка на расположение в здании	1	1	1	1	1
Откорректированная величина (рубли/м2)	15383,41	12328,89	12514,29	13246,18	16206
Вес аналога	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Вклад аналога (рубли/м2)	3076,68	2465,78	2502,86	2649,24	3241,2
Откорректированная величина (рубли/м2)	13935,75				
Площадь оцениваемого объекта (м2)	39,1				
Величина рыночной стоимости объекта, полученная методом рыночного сравнения (рубли)**	544887,99				

* - 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 формуле⁵²:

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

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 28: Расчет весового коэффициента

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

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

$$C = C_{т.кв.м.} * S, \text{ где:}$$

C - величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.

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

S - площадь объекта оценки, кв.м.

⁵² Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

Таблица 29

Показатель	Значение показателя	$C = C_{т.кв.м.} * S, руб.$
Ст	13935,75	544887,99
S	39,1	

Обоснование внесенных корректировок

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

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)

Корректировка не применяется, т.к. аналоги переходят на праве 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 **марте-апреле 2018г.**

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 12,4% или «0,876»⁵³.

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 (Советский район), обладают одинаковой деловой активностью, развитой инфраструктурой, практически однотипным окружением и сравнимой инвестиционной привлекательностью.

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

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

⁵³ Источник информации: Значения скидок на торг на неактивном рынке, Таб. 163, стр.260. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

Таблица 30: Размер поправки в зависимости от состояния отделки объекта оценки и объекта-аналога⁵⁴

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовлетворительная	без отделки
объект оценки	хорошая	1	1,18	1,43
	удовлетворительная	0,85	1	1,22
	без отделки	0,70	0,82	1

Таблица 31: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние отделки)⁵⁵

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

Состояние отделки объектов-аналогов было определено Оценщиком на основании фотографий, имеющих в объявлениях о продаже, а также по результатам интервьюирования контактных лиц, указанных в объявлениях.

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Объекты-аналоги обеспечены электроснабжением, как и объект недвижимости, представленный к оценке. Корректировка не применяется.

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

Таблица 32: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁵⁶

Площадь, кв.м.		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1	1,04	1,08	1,1
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06

⁵⁴ Источник информации: Корректировка на состояние отделки. Таб. 131, стр.218 Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

⁵⁵ На основании расчетов произведенных в таблице : Размер поправки в зависимости от состояния объекта оценки и объекта-аналога

⁵⁶ Источник информации: Корректировка на масштаб. Таб. 81, стр.158. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

	2000-3000	0,7	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1

Таблица 33: 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	39,1	20,5	27	35	33	20
Корректировка на масштаб		1	1	1	1	1

Корректировка на функциональное назначение помещения/здания

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

Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа

Объекты-аналоги имеют отдельный вход, корректировка не применяется.

Корректировка на расположение в здании

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

Таблица 34: Корректировка на этаж⁵⁷

Объект оценки	Объект-аналог			
	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
подвал	1,00	0,90	0,76	0,89
цоколь	1,11	1,00	0,84	0,99
1 этаж	1,32	1,19	1,00	1,18
2 этаж и выше	1,12	1,01	0,85	1,00

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

Таблица 35: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	С (сравнительный подход), руб.
нежилое помещение П10, площадь общая: 39,1 кв.м., этаж: 1 Адрес (ме-	544887,99

⁵⁷ Источник информации: Корректировка на расположение в здании. Таб. 97, стр.179. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

стоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22, литер Г	
--	--

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 Советском районе г. Нижнего Новгорода.

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

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

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

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

Аст - средняя ставка аренды Объекта оценки;

S - площадь Объекта оценки.

Расчет арендной ставки производился сравнительным подходом, методом сравнения продаж

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

Подбор объектов аналогов

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов⁵⁸.

В процессе реализации 1-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию различных источников, содержащих предложения по сдаче в аренду недвижимости на дату оценки.

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

⁵⁸ Согласно п. 22в ФСО №7 от 25.09.2014г. №611 (Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости»)

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

Как отмечалось выше в анализе рынка, объявлений о сдаче в аренду помещений/зданий расположенных в Советском районе г.Нижнего Новгорода велико (рынок объекта оценки — активный), из данной выборки проведенной в анализе рынка в качестве объектов-аналогов при расчете арендной ставки объекта недвижимости, представленного к оценке, в рамках сравнительного подхода использовались объекты-аналоги №1, №2, №3 и №4, подобранные объекты-аналоги Оценщик считает наиболее сопоставимыми по своим характеристикам с рассматриваемым объектом недвижимости.

Обоснование выбора единиц сравнения

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

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

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

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

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

$B1, B2, \dots, Bn$ — веса.

Внесение корректировок

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

Таблица 36: Описание подобранных объектов-аналогов

параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4
<i>местоположение объекта аналога</i>	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Полтавская, д. 30	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Артельная, д. 20 к1	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Пушкина, д. 36а	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, просп. Гагарина, д. 29а
<i>размер (площадь) объекта аналога, м2</i>	200	40	100	209
<i>размер арендной платы, (руб*месяц)</i>	45000	8000	25000	50000
<i>размер арендной платы, (руб/м²*месяц)</i>	225	200	250	239

условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
текущее назначение	складское	складское	складское	складское другое
состояние отделки объекта недвижимости	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
описание объекта недвижимости	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже здания	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже здания	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже здания	Нежилое помещение, расположенное на первом этаже здания
подведенные коммуникации	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
состояние рынка (цена/оферта)	оферта	оферта	оферта	оферта
условия рынка (дата оферты /дата продажи)	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.
источник информации	http://www.gipernn.ru/arend-pomescheniy/ul-poltavskaya-id2267565	http://www.gipernn.ru/arend-pomescheniy/ul-artelnaya-id2367674	http://www.gipernn.ru/arend-pomescheniy/ul-pushkina-id1827059	http://www.gipernn.ru/arend-pomescheniy/prosp-gagarina-d-29a-id2205075
контактная информация	Григорий 8-986-753-19-04	Дмитрий 8-904-045-63-07	Михаил 8-904-046-63-51	Ирина Валерьевна Калинина 8-910-398-86-67
коммунальные платежи ⁵⁹	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату	Не включены в арендную плату
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен

Таблица 37: Внесение корректировок

корректировки	объект-аналог 1	объект-аналог 2	объект-аналог 3	объект-аналог 4
Величина оферты (руб/м2*месяц)	225	200	250	239,23
Корректировка на условия финансирования	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	225	200	250	239,23

⁵⁹ Информация по объектам-аналогам №2 и №5 была получена по результатам интервьюирования лиц, разместивших объявления об аренде указанных аналогов.

Корректировка на условия продажи	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	225	200	250	239,23
Корректировка на состав передаваемых прав (передаваемые права на улучшение)	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	225	200	250	239,23
Корректировка на условия рынка (дата оферты /дата продажи)	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	225	200	250	239,23
Корректировка на состояние рынка (отличие цены предложения от цены сделки) (торг)	0,893	0,893	0,893	0,893
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	200,93	178,6	223,25	213,64
Корректировка на местоположение	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	200,93	178,6	223,25	213,64
Корректировка на состояние объекта недвижимости	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	200,93	178,6	223,25	213,64
Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	200,93	178,6	223,25	213,64
Корректировка на масштаб	1,08	1	1	1,08
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	217	178,6	223,25	230,73
Корректировка на функциональное назначение помещения/здания	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	217	178,6	223,25	230,73
Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	217	178,6	223,25	230,73
Корректировка на расположение в здании	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	217	178,6	223,25	230,73
Корректировка на состав арендной ставки	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	217	178,6	223,25	230,73
Корректировка на НДС	1	1	1	1
Откорректированная величина (руб/м2*месяц)	217	178,6	223,25	230,73
Вес аналога	0,2	0,3	0,3	0,2
Вклад аналога (руб/м2*месяц)	43,4	53,58	66,98	46,15
Откорректированная величина (руб/м2*месяц) с НДС*	210,1			
Откорректированная величина (руб/м2*месяц) с НДС*(округленно)	210			

* - 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 формуле⁶⁰:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

⁶⁰ Слепцов С.В. Статья: Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35>)

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 38: Расчет весового коэффициента

Параметр	объект -аналог 1	объект -аналог 2	объект -аналог 3	объект -аналог 4	сумма
количество корректировок	2	1	1	2	6
вес аналога (K)	0,2	0,3	0,3	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)

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 2018г.**

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

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах аренды недвижимости фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся арендные ставки предложения на аренду сопоставимых объектов. Исходя из вышесказанного, необходимо применить корректировку на торг к объектам-аналогам. Корректировка на торг составляет 10,7% (коэф. 0,893)⁶¹.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение не вносится в связи с тем, что все аналоги, как и

⁶¹ Источник информации: Значения скидок на торг на активном рынке, Таб. 163, стр.260. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

рассматриваемый объект недвижимости, находясь в г. Нижнем Новгороде (Советский район), имеют одинаковую деловую активность и развитую инфраструктуру, обладают практически однотипным окружением и сравнимой инвестиционной привлекательностью.

Корректировка на вид внутренней отделки/ состояние отделки

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

Таблица 39: Размер поправки в зависимости от состояния отделки объекта оценки и объекта-аналога⁶²

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовлетворительная	без отделки
объект оценки	хорошая	1	1,18	1,45
	удовлетворительная	0,85	1	1,23
	без отделки	0,69	0,81	1

Таблица 40: Расчет корректировки на состояние объекта (физическое состояние отделки)⁶³

Параметр	Объект недвижимос ти, права на который оцениваютс я	объект- аналог №1	объект- аналог №2	объект- аналог №3	объект- аналог №4
Состояние объекта оценки	удовлетворит ельное				
Состояние объекта аналога		удовлетворит ельное	удовлетворит ельное	удовлетворит ельное	удовлетворит ельное
Корректировка на состояние объекта (физическое состояние, вид отделки)		1	1	1	1

Состояние отделки объектов-аналогов было определено Оценщиком на основании фотографий, имеющих в объявлениях об аренде, а также по результатам интервьюирования контактных лиц, указанных в объявлениях.

Корректировка на отсутствие / наличие коммуникаций

Объекты-аналоги имеют электроснабжение, как и объект недвижимости, представленный к оценке. Корректировка не применяется.

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

Таблица 41: Корректировка на площадь (фактор масштаба)⁶⁴

Площадь, кв.м.	аналог
----------------	--------

⁶² Источник информации: Корректировка на состояние отделки. Таб. 132, стр.218 Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

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

⁶⁴ Источник информации: Корректировка на масштаб. Таб. 82, стр.158. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1	1,04	1,08	1,1
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
	2000-3000	0,7	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1

Таблица 42: Расчет корректировки на площадь

Параметр	Площадь объекта недвижимости, права на который оцениваются	Площадь объекта- аналога №1	Площадь объекта- аналога №2	Площадь объекта- аналога №3	Площадь объекта- аналога №4
Площадь объекта	39,1	200	40	100	209
Корректировка на масштаб		1,08	1	1	1,08

Корректировка на функциональное назначение помещения/здания

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

Поправка на наличие/отсутствие отдельного входа

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

Корректировка на расположение в здании

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

Таблица 43: Корректировка на этаж⁶⁵

Объект оценки	Объект аналог			
	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
подвал	1,00	0,90	0,76	0,88

⁶⁵ Источник информации: Корректировка на расположение в здании. Таб. 98, стр.179. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

цоколь	1,11	1,00	0,84	0,98
1 этаж	1,32	1,19	1,00	1,16
2 этаж и выше	1,14	1,02	0,86	1,00

Поправка на состав арендной ставки

В стоимость арендной ставки объектов-аналогов не включены коммунальные платежи. Корректировка не применяется.

Корректировка на НДС

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

Определение величины ПВД от сдачи объекта недвижимости в аренду

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

Объект недвижимости, права на который оцениваются	Площадь помещения, которое можно сдать в аренду, м²	Средняя арендная ставка по аренде помещения (рублей/м²*месяц)	ПВД_{аренда} (рублей в год)*
нежилое помещение П10, площадь общая: 39,1 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22, литер Г	39,1	210	98532

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

Определение величины операционных расходов (ОР)

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

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Операционные расходы составляют 13,0%⁶⁶.

Определение величины недозагрузки

Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 21,8%⁶⁷.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта недвижимости

⁶⁶ Источник информации: Величина операционных расходов, в % от ПВД, таб. 30, стр.72. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

⁶⁷ Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов, таб. 16, стр.50. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

Таблица 45: ЧОД от объекта недвижимости

Объект недвижимости, права на который оцениваются	ПВД_{аренда} (рублей в год)*	ОР, %	Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы, %	ЧОД_{аренда}, рублей в год ЧОД_{аренда}=ПВД_{аренда}- ((ПВД_{аренда} (рублей в год) * ОР,%) - (ПВД_{аренда} * Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы, %))
нежилое помещение П10, площадь общая: 39,1 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22, литер Г	98532	13	21,8	64242,86

Определение коэффициента капитализации для чистого операционного дохода для производственно-складских объектов⁶⁸

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

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

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

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

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>

$$PV = D_1 / R$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта недвижимости;

D1 - чистый операционный доход;

R - общая ставка капитализации.

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

$$R = D_1 / PV$$

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

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

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

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

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

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

Таким образом, переменные расходы можно выразить в процентах от валового годового дохода⁷⁰

$$VE = B * A$$

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

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

где:

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

A - годовая арендная ставка без НДС;

b - коэффициент загрузки;

V - рыночная стоимость актива на начало периода;

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

Текущая отдача актива *a* определяется как отношение чистого годового дохода к стоимости недвижимости на начало 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 коммерческой 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 46: 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.giper.nn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-pamirskaya-id2229748	1800	4320000	0,835	12,37
					36000000	0,81	

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

⁷³ Источник информации: Значения скидок на торг на неактивном рынке, Таб. 187, стр.294. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

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	0,835	23,09
			http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-dubravnaya-id2163784		7500000	0,81	
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	0,835	15,26
			http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-pamirskaya-id2173519		30000000	0,81	
4	Продам пищевое производство, Приокский район. Цех - 510 кв. м, состоящий из	Нижегородская область,	http://www.gipernn.ru/arenda-	510	1958400	0,835	12,37

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				
		http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-larina-id2186365		16320000	0,81	
Максимальное значение						23,09
Минимальное значение						12,37
Среднее значение						15,77

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

Коэффициент **B** отражает операционные расходы, необходимые для нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства ДВД. Операционные расходы составляют 13,0%⁷⁴.

Коэффициент **б** - коэффициент загрузки, который определяется из анализа рынка аренды. Потери от недозагрузки и несвоевременной уплаты арендной платы составляют 21,8%⁷⁵. При этом процент загрузки **б** будет составлять 78,2%.

Определение процента текущей отдачи

Таблица 47: расчет текущей отдачи

сегмент	A/V (среднее значение), %	б, %	B, %	A, %
производственно-складская недвижимость	15,77	78,2	13	10,28

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 48: расчет коэффициента капитализации

сегмент	A, %	R, %
производственно-складская недвижимость	10,28	10,28

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 49: расчет коэффициента капитализации

R, %	R, %	R, %
12,75	10,28	11,52

⁷⁴ Источник информации: Величина операционных расходов, в % от ПВД, таб. 30, стр.72. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

⁷⁵ Источник информации: Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов, таб. 16, стр.50. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2017г.

Капитализация чистого операционного дохода

Таблица 50

Показатель	Значение показателя	$C_{(доходный\ подход)} = ЧОД/R_{улучшения}$, руб.
ЧОД	64242,86	557821,39
R улучшения	11,52	

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

Таблица 51: Рыночная стоимость имущества, определенная в рамках доходного подхода

Объект недвижимости, права на который оцениваются	$C_{(доходный\ подход)}$, руб. с НДС
нежилое помещение П10, площадь общая: 39,1 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22, литер Г	557821,39

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 52: Результаты оценки

Подход	Результат подхода, рублей с НДС
Затратный	Отказ от применения подхода
Сравнительный	544887,99
Доходный	557821,39

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:

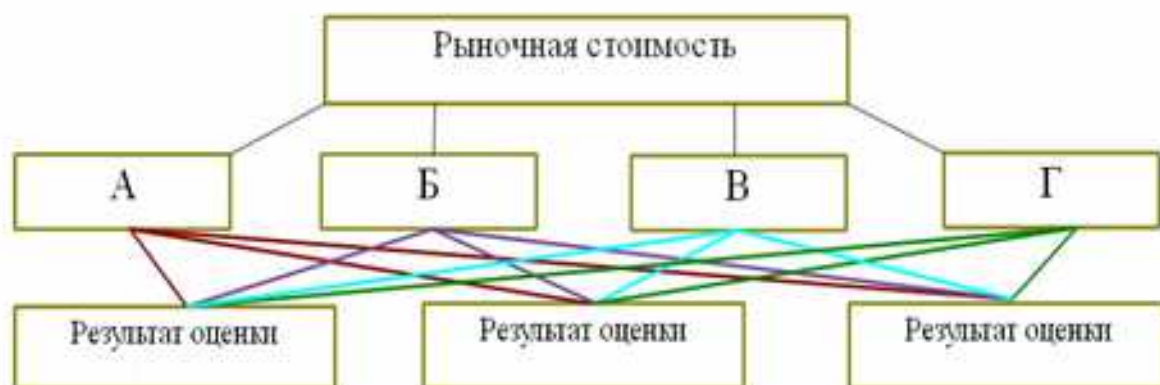


Рисунок 47

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 53: 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 54: Оценка подходов по критерию А (учет цели оценки).

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

Таблица 55: 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 56: 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	2	1,41	0,67
Доходный	0,5	1	0,71	0,33
Сумма			2,12	1

Таблица 57: Оценка подходов по критерию Г (способность учитывать особенности объекта, влияющие на его стоимость)

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

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

Таблица 58: Весовые коэффициенты для согласования подходов оценки

Подходы оценки	Весовые коэффициенты по критериям и приоритета				Итоговое значение весов для каждого подхода (с учетом округления)
	А	Б	В	Г	
Критерии					
Веса критериев	0,19	0,27	0,46	0,08	
Сравнительный	0,5	0,9	0,67	0,5	0,7
Доходный	0,5	0,1	0,33	0,5	0,3

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

Таблица 59

Подходы	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный	0,7
Доходный	0,3

Рыночная стоимость определяется по следующей формуле:

$$PC = PC \text{ сравн.} * 0,7 + PC \text{ дох.} * 0,3$$

Таблица 60: Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

Подход	Вес подхода	Результат подхода руб.	Итоговая стоимость, руб. с НДС
Сравнительный	0,7	544887,99	381421,59
Доходный	0,3	557821,39	167346,42
Итоговая стоимость, руб.			548768,01
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (округленно, шаг на сегменте 1000 рублей)			549000

14 Вывод о итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение П10, площадь общая: 39,1 кв.м., этаж: 1 Адрес (местоположение) объекта недвижимости: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, Высоковский проезд, д. 22, литер Г, по состоянию на 17 апреля 2018 г. составляет:

Таблица 61: 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>
549000,00	465254,24

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 62: 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 63: 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 оцениваемое помещение*



Фото объекта оценки







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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 1 всего листов 2
Дата 11 июля 2008 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 22-401-900-000022470-0400-20010

1 Описание объекта недвижимого имущества

1.1 Кадастровый номер здания(сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2 Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

1.3 Общая площадь помещения 39,1

1.4 Адрес(местоположение):

Субъект Российской Федерации	Нижегородская обл	
Район		
Муниципальное образование	тип	#
	наименование	Нижний Новгород
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица(проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Высоковский
Номер дома	22	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Г	
Номер помещения(квартиры)	110	
Иное описание местоположения		

1.5 Назначение помещения Нежилое
(жилое, нежилое)

1.6 Вид жилого помещения в многоквартирном доме
(комната, квартира)

1.7 Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8 Номер помещения на поэтажном плане _____

1.9 Предыдущие кадастровые(условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.10 Примечание: кадастровый паспорт выдан по данным РТН 19.11.2007.

1.11 ФГУП Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ
(наименование органа государственного кадастрового учета)
реквизиты свидетельства об аккредитации: № 79 от 20 июля 2007г. №168
(дата и номер свидетельства об аккредитации)

Руководитель(уполномоченное лицо) Тихонова Л.Г.
(полное наименование должности) (подпись) (именно, фамилия)

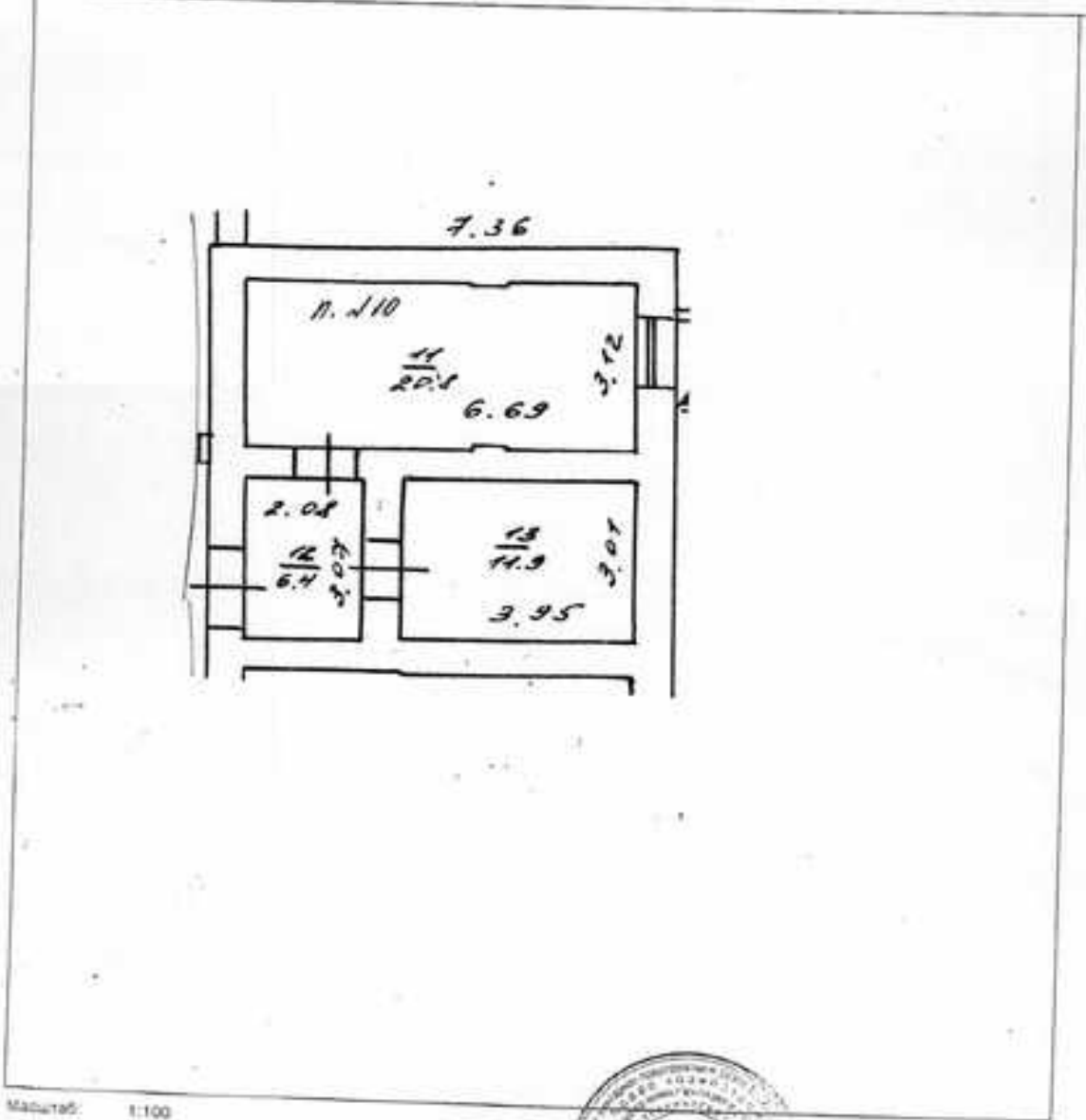
М.П.

Начальник Советского отделения Нижегородского ф-ла
ФГУП Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Кадастровый номер _____ Листов 2 всего листов 2
Инвентарный номер _____ (ранее присвоенный учетный номер) _____
22:401:900.000022470:0400:20010

2. План расположения помещения на этаже 1



Масштаб: 1:100

Руководитель (уполномоченное лицо)
(полное наименование должности)
Начальник Советского отделения
Нижегородского Ф-ла ФГУП
Ростинвентаризация-Федеральное БТИ

М.П.



Тажирова Л.Г.
(инициалы, фамилия)

НИЖЕГОРОДСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП
"РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ -
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЕТН" (СОБЕТСКОЕ
ОТДЕЛЕНИЕ)

Действительна в течение 6 месяцев
"11" июля 2008 г.

ВЫПИСКА № 22:401:379/2008- 3803
ИЗ РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Получатель: ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
(Фамилия, имя, отчество физического лица или полное наименование юридического лица)
ПО ДОСТРОЙКЕ И РЕСТАВРАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Инвентарный номер объекта капитального строительства 22:401-900-000022470

Реестровый номер объекта капитального строительства 141204-900-000022470

Объект: Склад
(наименование объекта капитального строительства)

В котором находится: Помещение
(наименование составной части объекта капитального строительства)

Инвентарный номер части объекта 22:401-900-000022470-0400-20010

Реестровый номер части объекта 191107-900-000022470-0400-20010

Сведения об объекте капитального строительства (составной части)
(можно подчеркнуть)

Местоположение (адрес) объекта: Нижний Новгород г. Советский р-н
Высоковский проезд, д. 22, пом. 10

Выдана на предмет оформления

Описание объекта капитального строительства и его техническое состояние

Вид и код объекта	Нежилое здание (002001003000)
Назначение	Складское
Фактическое использование	По назначению
Памятник архитектуры и культуры	Нет
Год ввода в эксплуатацию	1967
Общая площадь объекта, кв.м. (протяженность, м.)	376,7
Этажность	1/0
Материал стен	Кирпичные
Дата обследования	14.12.2004
Процент износа	33 %

Описание части объекта капитального строительства (нежилого помещения)

Этаж нежилого помещения	1
Общая площадь нежилого помещения	39,1 кв. м.
Общая площадь с учетом лоджий, балконов, веранд и террас	39,1 кв. м.
Основная площадь	11,9 кв. м.
Количество подпомещений в нежилом помещении	3

Инвентаризационная стоимость 166112 руб.

Сведения о наличии или отсутствии запрещения или ареста на объект

Примечание: выписка выдана по данным РГН 19.11.2007 г.

Реестровая запись сделана 11 июля 2008 года, том № 7, порядковый № 7-2408
Исполнитель: Инженер по инвентаризации строений и сооружений (Должность, подпись, Ф.И.О.) Соткина А.Б.

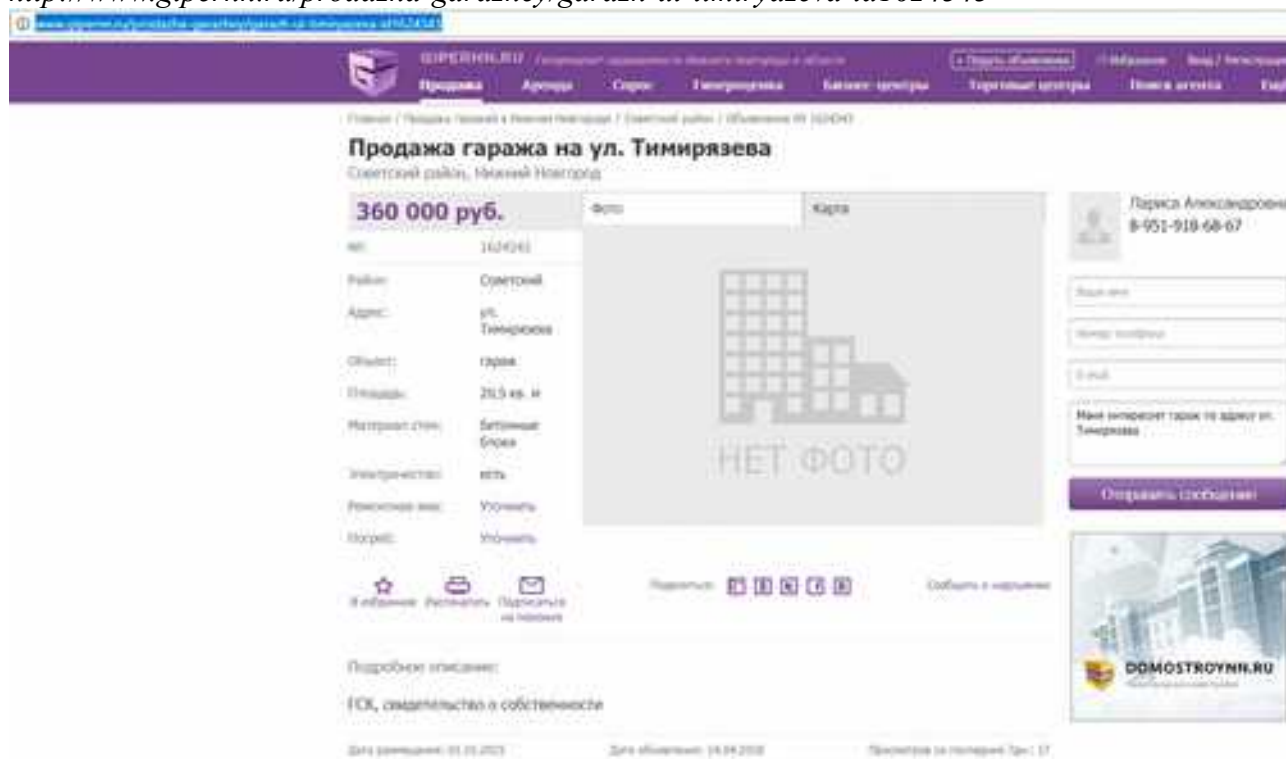
Приложение: планы _____ лист(ов)

Уполномоченное лицо: Начальник отделения (Должность, подпись, Ф.И.О.) Тихонова Л.Г.



М.П.

Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов
Аналоги, подобранные в рамках сравнительного подхода
Объект-аналог №1
<http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-timiryazeva-id1624343>



Объект-аналог №2

http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/garazh-kozickogo-1-a-ulica-id2376532

The screenshot shows a real estate listing on the website gipernn.ru. The main heading is "Продажа гаража на Козицкого 1 А улица" (Garage for sale on Kozitsky 1 A street) in the Svetitskiy district, Nizhny Novgorod. The price is listed as 380,000 rubles. The listing includes a table of characteristics, a photo gallery of the garage, and a detailed description. The garage is a "Тюнер" (Tuner) model, 5-7m wide and 3m high, with a concrete floor and a "Турбина" (Turbine) filling station. The listing is dated 21.01.2018.

№:	2376532
Район:	Светitsкий
Адрес:	Козицкого 1 А улица
Объект:	гараж
Площадь:	27 кв. м
Материал стен:	кирпич
Электричество:	есть
Кровельный мат.	эternит
Путри:	Утеплен

Продажа гаража на Козицкого 1 А улица
Светitsкий район, Нижний Новгород

380 000 руб.

№: 2376532

Район: Светitsкий

Адрес: Козицкого 1 А улица

Объект: гараж

Площадь: 27 кв. м

Материал стен: кирпич

Электричество: есть

Кровельный мат.: этeрнит

Путри: Утеплен

Фото

Карта

Имя: [input type="text"]
8-902-444-83-45

Ваше имя: [input type="text"]

Ваш телефон: [input type="text"]

E-mail: [input type="text"]

Наши интересы: Гараж по адресу Козицкого 1 А улица

Отправить сообщение

ЛУЧШИЕ
ВЫГОДНЫЕ УСЛОВИЯ
ОТ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Подробное описание:

Продан гараж тe "Тюнер", размеры: 5-7 м, высота 3м, арочная конструкция, без ямы и погреба, свет 220v, видеообзорчик, круглогодичный подогрев, Заправка "Турбина" на выезде, круглогодичный доступ, Вагонка, Жк Белый Город, Кузнечиха. От собственника! Торг!

Торг уместен: да

Дата размещения: 21.01.2018 Дата обновления: 21.01.2018 Просмотров за последние 30 д: 19

Объект-аналог №3

http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-garazhnaya-id2434722

The screenshot shows a real estate listing on the website gipernn.ru. The main heading is "Продажа гаража на ул. Гаражная" (Garage for sale on Gagarin St). The location is "Советский район, Нижний Новгород" (Sovetskii district, Nizhny Novgorod). The price is listed as "500 000 руб.". The listing includes a table of characteristics, a main photo of the garage interior, and a detailed description. On the right side, there is a contact form and a sidebar advertisement for finding an apartment in a new building.

№:	2434722
район:	Советский
Адрес:	ул. Гаражная
Объект:	гараж
Площадь:	35 кв. м
Натурал этаж:	второй
Электричество:	есть
Возможная парковка:	улицы
Перейти:	Учредить

Продать гараж на ул. Гаражная
Советский район, Нижний Новгород

500 000 руб.

Видео Карта

№: 2434722
район: Советский
Адрес: ул. Гаражная
Объект: гараж
Площадь: 35 кв. м
Натурал этаж: второй
Электричество: есть
Возможная парковка: улицы
Перейти: Учредить

Ищешь квартиру в новостройке?

Подробнее описание:
Отличный кирпичный гараж в центре города, сухой, обит деревом (пол, стены), электрическое освещение, находится на втором уровне с общим въездом, охраняемый. В гараже остаются два шкафа, полки, холодильник ЗНП (работоспособный). В шаговой доступности автозаправка, автомойка, рядом ЖК Подорога. Ежегодные сборы: 2000 рублей (электроэнергия, обслуживание, уборка снега и т. д.). Сложно Торг уместен.

Торг уместен: да

Дата размещения: 22.05.2018 Дата обновления: 11.06.2018 Промокод на получение: Цпн117

Объект-аналог №4

<http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-vaneeva-id2434007>

ПРОДАЖА | Продажа гаражей в Нижнем Новгороде | Светловский район | Объект № 2434007

Продажа гаража на ул. Ванеева

Светловский район, Нижний Новгород

499 000 руб.

№:	2434007
Район:	Светловский
Адрес:	ул. Ванеева
Объект:	гараж
Площадь:	33 кв. м
Материал стен:	кирпич
Эксплуатация:	Уютность
Ремонтные работы:	Уютность
Удобства:	Уютность

Фото | Карта

Наринадлова Елена
9-908-727-44-66
8-831-462-62-32

Ваш комментарий

Вопрос продавцу

С-mail

Мне интересен гараж по адресу ул. Ванеева

Отправить сообщение

В избранное | Поделиться | Подписать на новости

Популярные | 5 3 1 4 2 | Сообщить о нарушении

Подробнее (слайдшоу):

Продан кирпичный гараж 33 м2 на ул. Ванеева, гаражный кооператив 40 лет Победы-2. Два уровня, возможно сделать третий, асфальтированный проезд, яма, размеры 4x6, 5x3, 5. Возможен обмен на авто.

Дата размещения: 23.05.2018 | Дата обновления: 20.09.2018 | Прямой эфир: 28

Объект-аналог №5

http://www.gipernn.ru/prodazha-garazhey/garazh-ul-chachinoy-id2225899

Продажа гаража на ул. Чачиной
Светловский район, Нововейское

370 000 руб.

№: 2225899
Район: Советский
Адрес: ул. Чачиной
Объект: гараж
Площадь: 20 кв. м
Натуральный цвет: серый
Электричество: есть
Ремонтные работы: Условно
Потреб: нет

Фото

Татьяна Васильевна
8-951-920-51-20

Имя:
Имя телефона:
E-mail:
Почта электронной почты по адресу ул. Чачиной:
Отправить сообщение

ЛУЧШИЕ
ВЫГОДНЫЕ УСЛОВИЯ
ОТ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Подробное описание:
Продается кирпичный, добротный, ухоженный гараж на улице Чачиной. ГК "Вымпел", площадь 20, 0 кв. м. Ширина 3, 28 м, длина 5, 96 м. Высота ворот 2, 1 м. Двойные железные ворота, есть сухой полгарб. Видеод в гаражной кооператив напротив музыкальной школы "Гастальтия", на пересечении улиц Тимирязева и Невской. Рядом от улицы Беломорок.

в" Бере уместен
да

Дата размещения: 11.04.2017 Дата обновления: 11.04.2018 Просмотров и показов: 24 / 17

Объекты-аналоги подобранные в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1

<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-poltavskaya-id2267565>

The screenshot shows a real estate listing on the website gipernn.ru. The listing is for a warehouse located at ul. Poltavskaya, d. 30 in the Sovetskoy district of Nizhny Novgorod. The price is 45,000 rubles per month. The listing includes a photo of the interior of the warehouse, which is currently empty. The website also features a navigation menu, a search bar, and a contact form for the agent, Gregoriy, with the phone number 8-900-753-19-04. There is also a red banner for 'ПРОДАЖА' (SALE) and a small map of the location.

Аренда помещения на ул. Полтавская, д. 30
Советский район, Нижний Новгород

45 000 руб./мес.

ИП: 2267565
Район: Советский
Адрес: ул. Полтавская, д. 30
Площадь: 200 кв. м
Этаж / этажность: 1 / 1
Высота помещений: 3 м
Отдельный вход: есть
Назначение: складское

Грегорию
8-900-753-19-04

ПРОДАЖА

Сам лучший склад в центре города, с хорошими подъездными путями

Дата размещения: 08.06.2017 Дата обновления: 17.04.2018 Прямая ссылка на объявление: [ссылка]

Объект-аналог №2

http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-artelnaya-id2367674

The screenshot shows a real estate listing on the website www.gipernn.ru. The listing is for office space for rent at **ул. Артельная, д. 20 к1** in the **Светловский район, Нижний Новгород**. The price is **8 000 руб./мес.** (8,000 rubles/month). The listing includes a table of characteristics, a photo gallery, and contact information for the agent, **Дмитрий**, with phone number **8-904-065-63-07**. There are also promotional banners for other services like 'ДОМСТРОЙНИН.RU' and 'АО "Объединенная Дирекция"'. The page footer shows the date of the listing (25.11.2017) and the date of the update (01.04.2018).

ИП:	2367674
Район:	Светловый
Адрес:	ул. Артельная, д. 20 к1
Площадь:	40 кв. м
Этаж / этажность:	1 / 1
Высота помещений:	4 м
Отдельный вход:	есть
Назначение:	офисное

Детальное описание:
Не отапливаемое. Склад. Огражденная территория.

Дата размещения: 25.11.2017 Дата обновления: 01.04.2018 Просмотров за последние 30 д.: 21

Объект-аналог №3

http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-pushkina-id1827059

The screenshot shows a real estate listing on the website gipernn.ru. The listing is for a rental property located at ul. Pushkina, d. 36a in the Svetloye district, Nizhny Novgorod. The price is 25,000 rubles per month. The property has an area of 100 sq. m, a height of 4 m, and is a cold storage room. The listing includes a photo of the building and a contact form for inquiries.

Аренда помещения на ул. Пушкина, д. 36а
Светлый район, Нижний Новгород

25 000 руб./мес.

№: 1827059

Район: Светлый

Адрес: ул. Пушкина, д. 36а

Площадь: 100 кв. м

Этаж / этажность: 1 / 1

Высота помещений: 4 м

Однотипный этаж: Нет

Наличие: ОКЛАДКОМ АДУТ

Мобильный: 8-904-046-63-51

Для реализации проектов по строительству многоквартирных домов

Объект-аналог №4

http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/prosp-gagarina-d-29a-id2205075

The screenshot shows a real estate listing on the website gipernn.ru. The listing is for a rental property located at Prospekt Gagarina, d. 29a in the Svetloye district of Nizhny Novgorod. The price is 50,000 rubles per month. The listing includes a photo of the building, a map, and contact information for the agent, Irina Valeryevna Kabanina. The listing also features a sidebar with navigation options and a red banner at the bottom right that says 'Лучшие предложения от собственника' (Best offers from the owner).

Аренда помещения на просп. Гагарина, д. 29а
Светлый район, Нижний Новгород

50 000 руб./мес.

№: 2205075

Район: Светлый
Адрес: просп. Гагарина, д. 29а
Площадь: 209 кв. м
Этаж: Угловой
Высота помещений: Угловой
Штатный двор: Угловой
Наличие: Отопление

Ирина Валерьевна
Кабанина
8-910-398-86-67

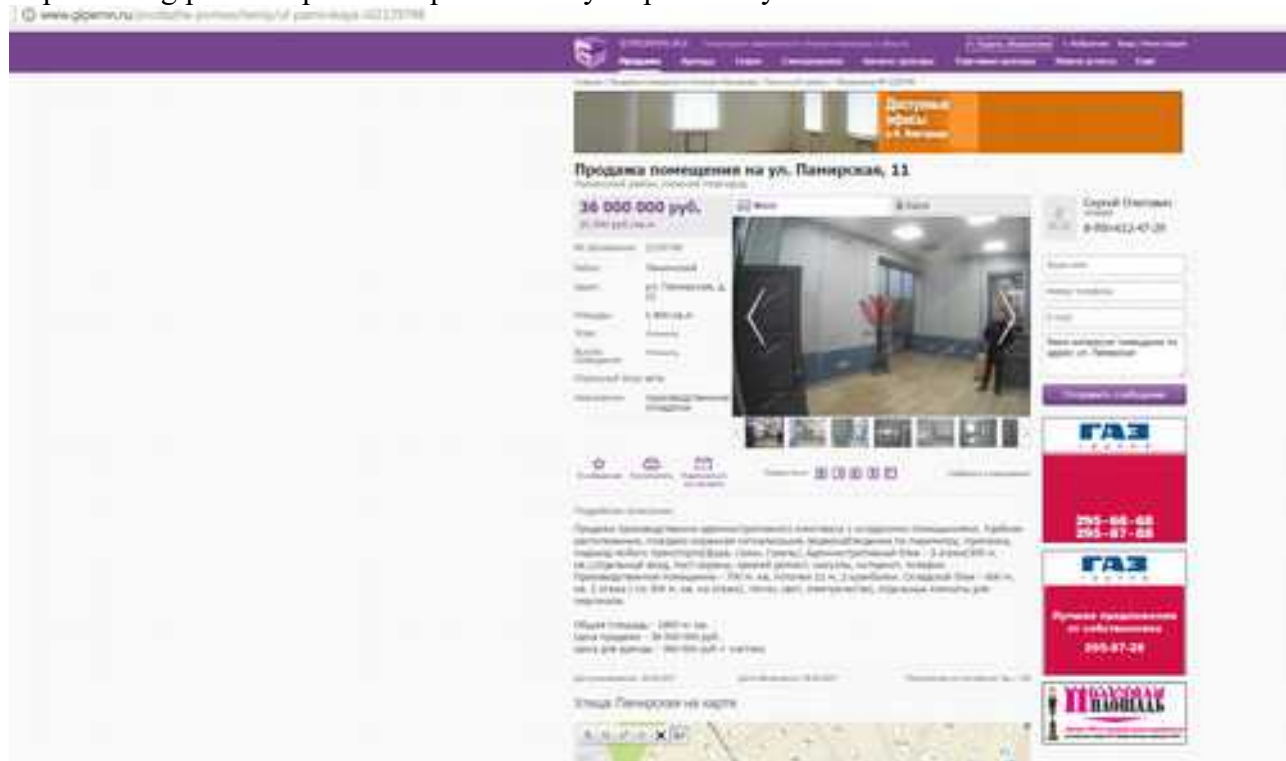
Для реализации проектов по строительству многоквартирных домов.

Лучшие предложения от собственника

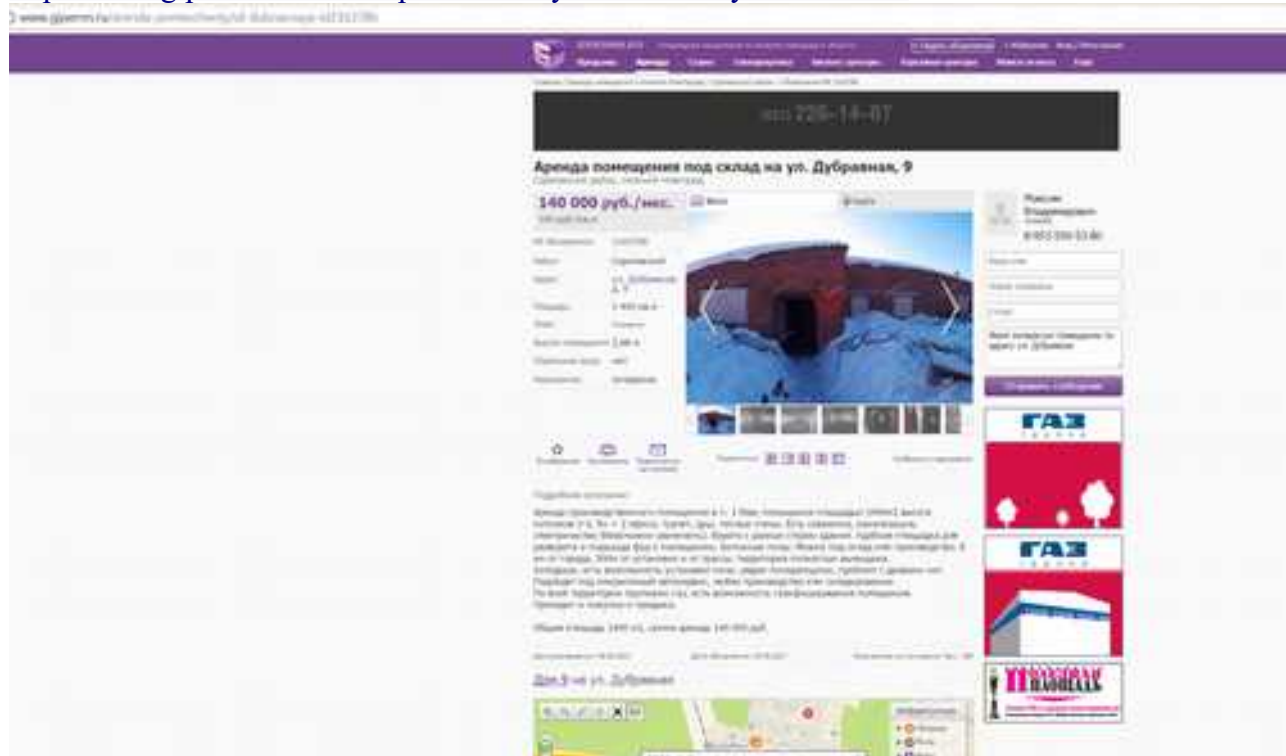
Дата размещения: 04.03.2017 Дата обновления: 17.04.2018 Промисленое из источника: Гипер. СТ

Аналоги для расчета коэффициента капитализации

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



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



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

The screenshot shows a real estate listing on the website www.gipernn.ru. The title is "Продажа помещения на ул. Дубравная, 9". The price is listed as 7 500 000 руб. The listing includes a detailed description of the property, a map showing its location, and contact information for the agent, Marina Kudryavtseva. The property is a warehouse with a total area of 1000 sq.m. and a plot area of 1000 sq.m. It is located on Dubravnaya Street, 9. The listing also features several logos of partner companies, including GAZ and National Business.

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

The screenshot shows a real estate listing on the website www.gipernn.ru. The title is "Аренда производственного помещения пл. 1767,5 кв. м в Лесном районе". The price is listed as 370 000 руб./мес. The listing includes a detailed description of the property, a map showing its location, and contact information for the agent, Marina Kudryavtseva. The property is a production warehouse with a total area of 1767.5 sq.m. and a plot area of 1000 sq.m. It is located on Pamirskaya Street, 11. The listing also features several logos of partner companies, including GAZ and National Business.

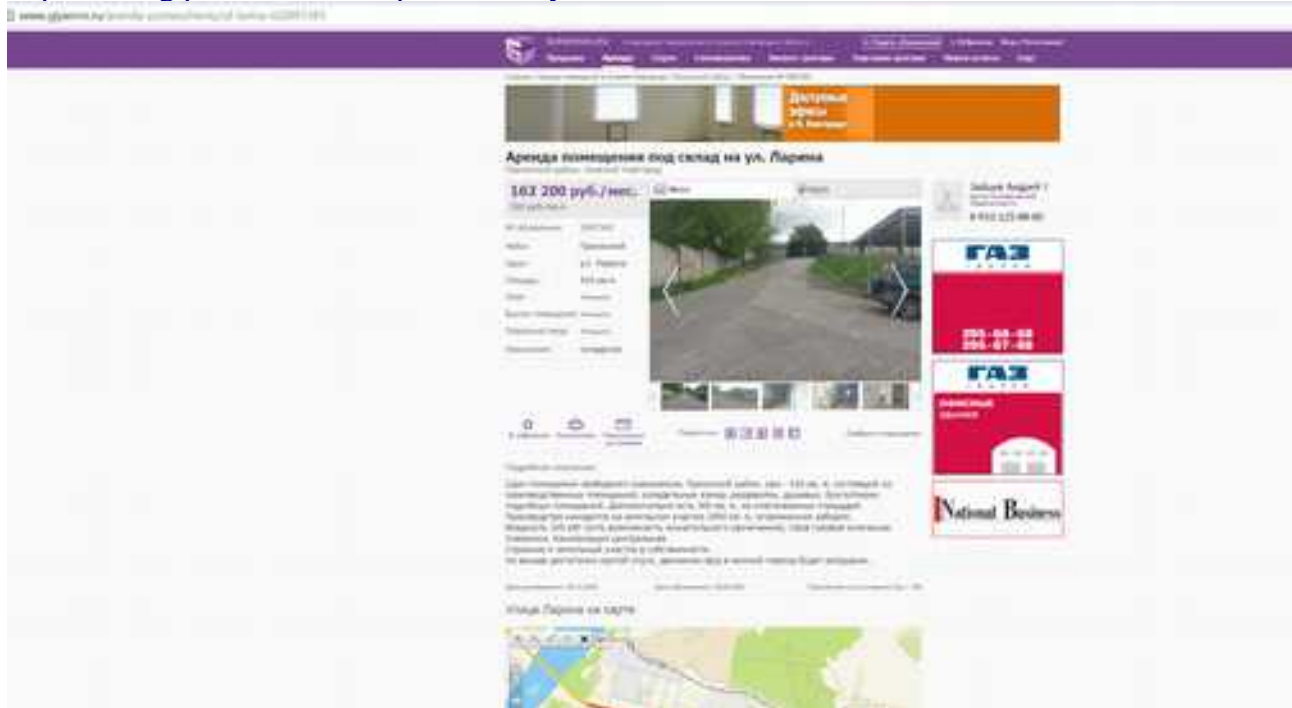
<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-pamirskaya-id2173519>

The screenshot shows a real estate listing on the website www.gipernn.ru. The listing is for a production facility located at Pamyrskaya St. 12, Leninsky District. The price is 38,000,000 RUB. The facility has a total area of 2170 m². The listing includes a photo of the building, a floor plan, and a detailed description. The description mentions that the facility is suitable for various types of production and has a large garage. The listing is posted by the company 'Novosistem Konsalt'.

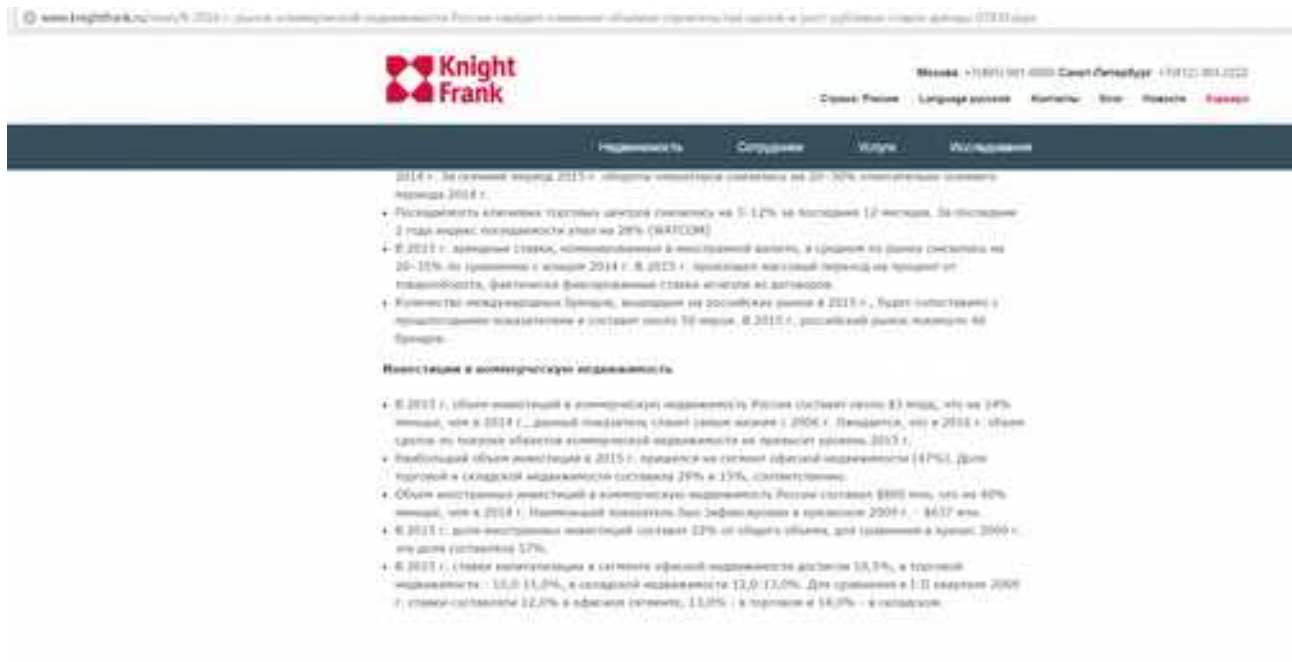
<http://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/ul-larina-id2186365>

The screenshot shows a real estate listing on the website www.gipernn.ru. The listing is for a warehouse located on Larina St. The price is 16,320,000 RUB. The warehouse has a total area of 2110 m². The listing includes a floor plan and a detailed description. The description mentions that the warehouse is suitable for various types of storage and has a large area. The listing is posted by the company 'Novosistem Konsalt'.

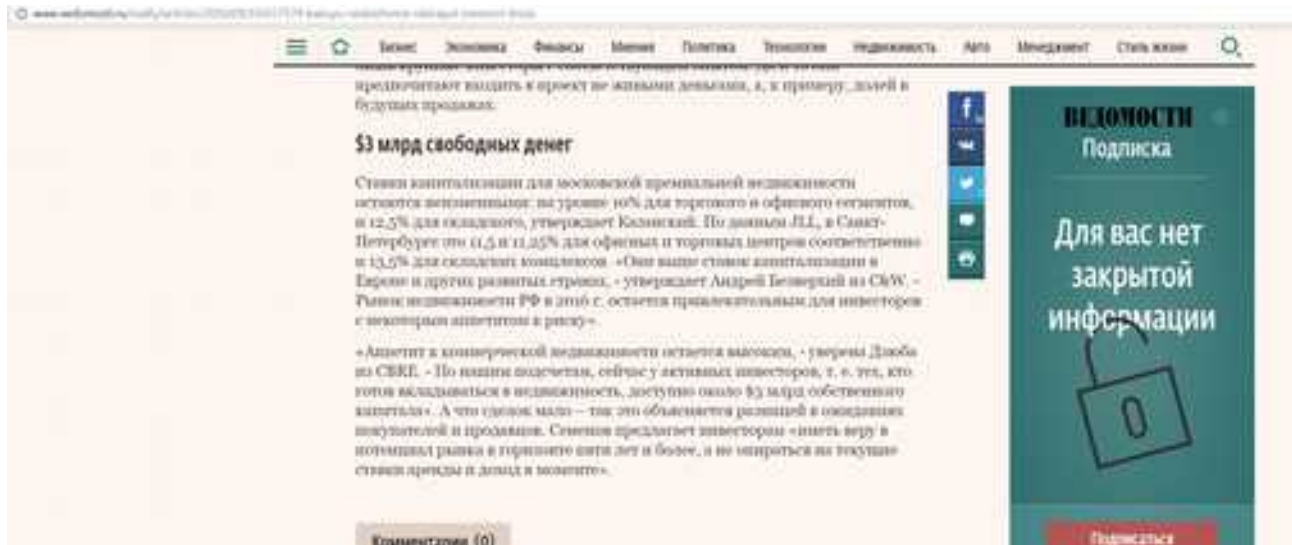
<http://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/ul-larina-id2097343>



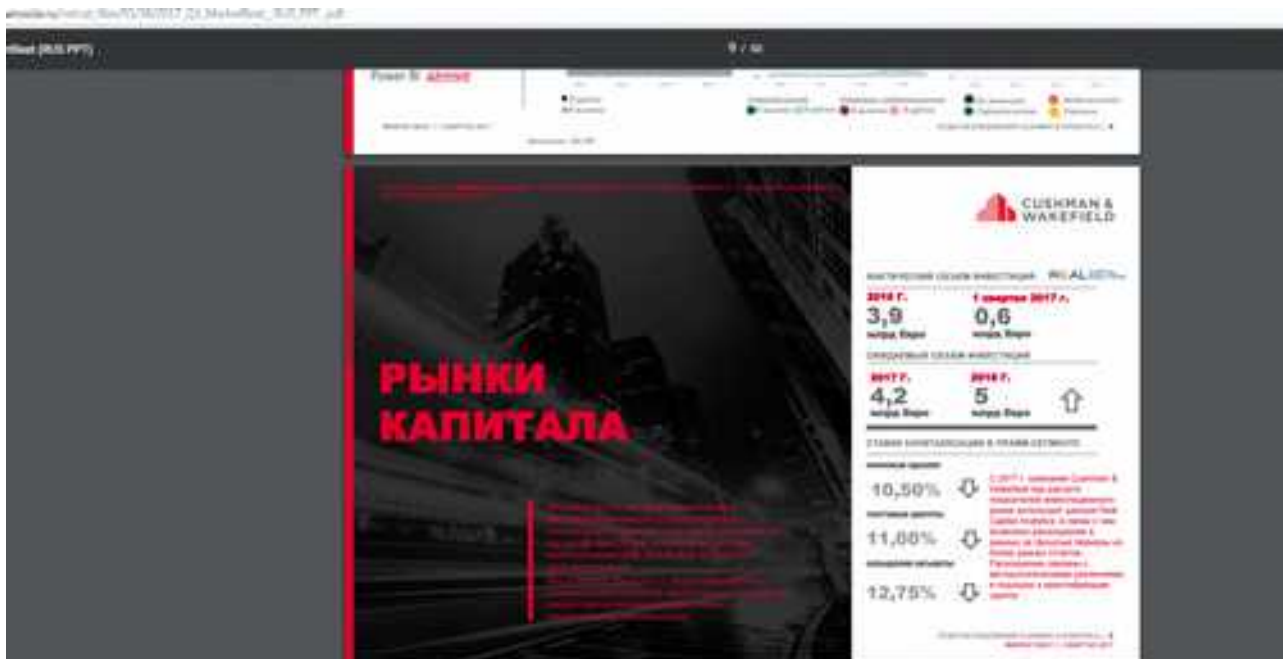
<http://www.knightfrank.ru/news/%D0%92-2016-%D0%B3.-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8-%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D0%B5%D1%82-%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BE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



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



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



Копии документов Оценщика





СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.03.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д.13/3, корп.1, офис 12
тел.: 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

(И.О. фамилия инициалы члена/членов организации)

о том, что Шибанов Александр Николаевич

(И.О. фамилия)

является членом СРО «СИБИРЬ»

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

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(различия в соответствии с требованиями законодательства)

(для владельцев контрольных пакетов акций/долей в организации в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения
предоставлены по состоянию на = 10 = января 20 18 г.

Дата составления выписки = 10 = января 20 18 г.

Президент
СРО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова



ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5491R/776/00083/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Шибанов Александр Николаевич.

Адрес регистрации: 603018, г. Н. Новгород, ул. Космическая, д.60, кв.121.

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный наступлением в законную силу решением арбитражного суда (приманый Страховщиком) факт причинения ущерба (действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не устанавливается.

Территория страхового покрытия: РФ.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу 00 часов 00 минут «01» января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2018 г. включительно.

Страховые расходы распространяются на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

- Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования, указанного в договоре страхования;
 - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
 - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненное данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Ф.И.О. Тамнов И.А.
На основании добровольности Т1089/17 от 01 декабря 2017 г.

Страхователь: Шибанов А.Н.

Место и дата выдачи полиса:

г. Нижний Новгород 07.12.2017



П О Л И С № 5431R/775/00080/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5431R/775/00080/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ».

Юридический адрес: 403041, г. Нижний Новгород, ул. Саванова, д.13, кв.33.

ИНН 5256046010 Резидент.

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имуществом интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда; риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выбодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и подлежащие обязанности Страховщика осуществить выплату страхового возмещения:

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда; риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудника Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки дачной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не устанавливается.

Территория страхового покрытия: РФ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении вреда, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «01» января 2018 г. и действующим по «31» декабря 2018 г.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Ф.И.О. Темнов И.А.
На основании доверенности № 11059/17 от 01 декабря 2017 г.

Страхователь: ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

Место и дата выдачи полиса:
г. Нижний Новгород 07.12.2017

РОСГОССТРАХ



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

г. Ижевск

09го ноября 2016 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Архангельское» Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности №7, от «25» декабря 2015г. с одной стороны, и Шибанов Александр Николаевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 09.11.2016г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юристов от 01.01.2016г. (далее по тексту – Правила) и Правил страхования ответственности оценщиков и юристов от 01.01.2016г. (далее по тексту – Правила) Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика по обусловленной выписки Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренных в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. Для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям.	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время	300 000,00 руб.

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

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

12 672 (Двадцать тысяч шестьсот семьдесят два) руб.

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

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ, ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

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

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

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

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

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

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

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «...» 201 г. (Приложение 1).
 10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки стоимости (словами) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

«...» Возобновление договора № Д-45207560-5 0-2-000028-15 от 16.12.2015г.

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

Подпись Страхователя



АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес: 140002, Московская область, г. Люберцы,
ул. Парковая, д.3
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области
603000, г.Н.Новгород, ул. Звездная, д.28/13
Агентство «Автоновосибирское» в г.Н.Новгород
603004, г.Н.Новгород, пр. Кирова, д.21
ИНН 770706781 КПП1907950001
р/с 40701810988000000187
в ПАО «РГС Банк» г. Москва
ИНН 044325174
о/с 30101810945250000174

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



«Корженевский А.Г.»
М.П. доверенности №7 от 25.12.2018г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Шибанов Александр Иванович

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

Шибанов А.И.

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

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

РОСГОССТРАХ



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

г. Н. Новгород

«09» ноября 2016г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

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

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

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

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

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

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

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

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

26 500 (Двадцать шесть тысяч пятьсот) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в размере от договора):

не устанавливается

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

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

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

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

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

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Платеж), подлежит уплате:
заплатившему платежом на посылке «30» декабря 2016г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
- 9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.
- 9.3. Если убытки или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности владельца, то выплаты страхового возмещения по настоящему договору страхования производятся после того, как будет измерена страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам владелец.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Правила страхования ответственности владельца и приложения к ним, заключающих договоры на проведение оценки, (информация содержится) №134 в редакции, действующий на дату заключения договора.
- 10.2. Законные Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора №Д-45207560-5.0-2-000027-13 от 16.12.2015г.

С условиями страхования ознакомиться и согласиться. Вышеуказанные Правила получены.
Настоящим Страхователь подтверждает, что он и/или его законные представители полностью и удовлетворительно ознакомлены с условиями страхования, в том числе с условиями страхования ответственности владельца, и/или с условиями страхования ответственности владельца, и/или с условиями страхования ответственности владельца, и/или с условиями страхования ответственности владельца.



Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

СТРАХОВАТЕЛЬ
 ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
 Адрес местонахождения: 401041, г.Н.Новгород, ул.Стефанова, д.13, кв.33
 Банковские реквизиты:
 р/с №40702810442040901682 в Волго-Вятском банке Сбербанка России г.Н.Новгород
 БИК 042202603
 к/с 30101810900000000603



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

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г.**

г.Н. Новгород, «26» июня 2017г.

ПАО СК «Ростгострах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Автоавдское» в г. Н. Новгороде Корсакова Михаила Геннадьевича, действующего на основании доверенности №7 от 14.04.2016г., с одной стороны, и ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ», именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании заявления Страхователя от 26.06.2017г. (Приложение №1 к настоящему Соглашению) заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору обязательного страхования ответственности заказчика № Д-45207560-5.0-2-000020-16 от 09.11.2016г. (далее – Договор страхования) о нижеследующем:

- 1. Внести в Договор страхования следующие изменения
- 1.1. Раздел 4 Договора страхования «СТРАХОВАЯ СУММА» изложить в следующей редакции:

4. СТРАХОВАЯ СУММА	Страховая сумма, руб.
4.1. Для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	50 000 000,00 руб.
4.2. Вред 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 непредвиденной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценок, заключенным со Страхователем трудовым договором работ по оценке:	300 000,00 руб.
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с истребованием ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000,00 руб.

- 2. В связи с увеличением страховой суммы по Договору страхования Страхователь обязан указать дополнительную страховую премию, которая составляет 6 954 (Шесть тысяч девятьсот пятьдесят четыре) руб. 00 коп. и подпадает уплаты Страхователем одновременно с премией по дате 30.06.2017г.
- 3. Настоящее Соглашение вступает в силу с 00:00 часов местного времени дня, следующего за днем поступления дополнительной страховой премии, указанной в п. 2 настоящего Соглашения, на расчетный счет Страховщика.
- 4. Положения Договора страхования, не затронутые настоящим Соглашением, остаются неизменными.
- 5. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
- 6. Приложениями к настоящему Дополнительному соглашению являются:
 - 6.1. Заявление Страхователя от 26.06.2017г.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПАО СК «Ростгострах»
 Адрес регистрации: 140002, Московская область,
 г. Люберцы, ул. Перелом, д.3
 Филиал ПАО СК «Ростгострах» в Нижегородской области
 603000, Нижний Новгород, ул. Звездная 28/13
 агентство «Автоавдское» в г. Н. Новгород
 603004, г. Н. Новгород пр. Карла д.21
 ИНН 7707067080
 Р/с 40701810900000000187
 Банк ПАО «ПС Банк» г. Москва
 К/с 3030181004425000174
 БИК 044025324
 Руководитель Агентства «Автоавдское»
 филиал ПАО СК «Ростгострах» в Нижегородской
 области
 Корсаков М.Г.
 Доверенность №7 от 14.04.2016г.

ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»
 Адрес местонахождения: 603041, г.Н.Новгород, ул.Савина, д.15, кв.33
 Банковские реквизиты:
 р/с №4070281044204001682 в Восточном Банке Сбербанка России
 г.Н.Новгород
 БИК 042202603
 к/с 30101810900000000603



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