

ООО «ГОРОЦЕНКА»

Отчёт об оценке №5987

определение рыночной стоимости объекта оценки. Объект оценки:
нежилое встроенное помещение П13, этаж - подвал №1, площадью 48,5
кв. м по адресу: Нижегородская область, Чкаловский район, г.Чкаловск,
ул.Пушкина, дом 47, пом.П13



ЗАКАЗЧИК:

**Администрация городского округа город
Чкаловск Нижегородской области**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ГОРОЦЕНКА»

Нижний Новгород 2020 г.

Оглавление:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ), ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ.....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
4.1. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.....	6
4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	7
4.3 Вид определяемой стоимости.....	8
4.4 Сертификат качества оценки.....	9
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
5.1. Месторасположение объекта оценки.....	9
5.2. Описание объекта оценки.....	13
6. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	16
6.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.....	16
Классификация рынка недвижимости.....	22
6.2 Анализ современного состояния рынка недвижимости по состоянию на дату проведения оценки.	23
6.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.....	31
7. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ).....	33
8. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	35
10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	44
11. АНАЛИЗ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ КАЖДОГО ПОДХОДА.....	55
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	57
13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.....	59
14. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	60
15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ:.....	60

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая недвижимое имущество

- Вид объекта оценки – недвижимое имущество
- объект оценки – нежилое встроенное помещение П13, этаж - подвал №1, площадью 48,5 кв. м
- Адрес объекта недвижимости - Нижегородская область, Чкаловский район, г.Чкаловск, ул.Пушкина, дом 47, пом.П13
- Вид права — собственность. Правообладатель (правообладатели): Городской округ город Чкаловск Нижегородской области
- Субъект права — Городской округ город Чкаловск Нижегородской области
- Порядковый номер отчета – 5987
- Вид определяемой стоимости — рыночная
- Цель оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки
- Предполагаемое использование результатов оценки - возможная продажа объекта недвижимости
- Основание для проведения оценки – договор №1625 от 18.12.2020 года
- Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта недвижимости – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Приказ от 20.05.2015 № 297, Приказ от 20.05.2015 № 298, Приказ от 20.05.2015 № 299, Приказ от 25.09.2014 № 611, Приказ от 01.06.2015 № 327; Приказ от 01.06.2015 № 328). «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г).
- Дата определения стоимости объекта оценки, дата осмотра — 18.12.2020 года
- Срок проведения оценки - 18.12.2020 года - 18.12.2020 года
- Дата составления отчета - 18.12.2020 года

1.2.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при определении рыночной стоимости объекта недвижимости:

- Затратный подход – результаты не учитывались руб.
- Доходный подход – 1 026 315 руб.
- Сравнительный подход – 735 600 руб.

1.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Пределы применения — возможная продажа объекта недвижимости.

Таблица №1 «Итоговое заключение о рыночной стоимости имущества»

Наименование объекта/площадь, кв. м	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	В том числе, НДС (20%), руб.
нежилое помещение площадью 48,5 кв. м	881000	146833,33

Директор ООО «ГОРОЦЕНКА»

БАРЫШЕВА Е.В.

2. Задание на проведение оценки (определение рыночной стоимости объекта оценки), общие требования

1. **объект оценки:** нежилое встроенное помещение П13, этаж - подвал №1, площадью 48,5 кв. м
2. **Адрес:** Нижегородская область, Чкаловский район, г.Чкаловск, ул.Пушкина, дом 47, пом.П13.
3. **Данные о правах на объект оценки:** собственность. Правообладатель (правообладатели): Городской округ город Чкаловск Нижегородской области
4. **Имущественные права на объект оценки:** собственность. Правообладатель (правообладатели): Городской округ город Чкаловск Нижегородской области
5. **Цель оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки
6. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** возможная продажа объекта недвижимости
7. **Вид стоимости:** рыночная
8. **Дата оценки, дата определения стоимости объекта оценки, дата осмотра:** 18.12.2020 года
9. **Срок проведения оценки:** 18.12.2020 года - 18.12.2020 года
10. **Дата осмотра, дата составления отчета —** 18.12.2020 года
11. **Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):** нежилое помещение площадью 48,5 кв. м, этаж - подвал
12. **Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики** по данным выписки из ЕГРН: нежилое встроенное помещение, этаж — подвал, площадью 48,5 кв. м.
13. **Допущения о ограничения, на которых должна основываться оценка:**
Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав пользования на оцениваемое имущество.

Исходные данные по объектам недвижимости, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены от Заказчика и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости права пользования объектом недвижимости. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) в целях, отличающихся от цели проведения оценочных работ.

Заключение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов недвижимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов недвижимости.

Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости, иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет

собой оценку, т. е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом — оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчете величина стоимости является ошибочной.

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

- **Сведения о заказчике оценки** – Администрация городского округа город Чкаловск Нижегородской области в лице главы местного самоуправления Кудряшова Александра Геннадьевича, действующего на основании Устава городского округа город Чкаловск Нижегородской области. Адрес: Нижегородская область, гор.Чкаловск, пл.Комсомольская, дом 2. ИНН 5236003643 КПП 523601001 ОГРН 1155248002876 от 29.12.2015 г.
- **Сведения об оценщиках, проводивших оценку:**
- Барышева Евгения Владимировна
- Диплом о профессиональной переподготовке (Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета) ПП №435602 выдан 10.06.2002 года; удостоверение о повышении квалификации №006454 от 28.06.2019 года. Стаж работы в оценочной деятельности более 17 лет. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №008997-1 от 04.04.2018 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 016173-2 от 21.12.2018 года.
- Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор - Общество с ограниченной ответственностью «ГОРОЦЕНКА». ОГРН — 1025202397318, дата присвоения ОГРН 24.02.2011 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 603086 г. Нижний Новгород, бульвар Мира, дом 12, офис 102.
- Барышева Е. В. является членом саморегулируемой организации оценщиков общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», номер согласно реестра №002616, дата включения в реестр 03 января 2008 года. Гражданская ответственность застрахована СПАО "РЕСО-Гарантия» на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, страховой полис № 922/1739338789, дата выдачи полиса 10.06.2020 года, срок страхования с 29.06.2020 года по 28.06.2021 года.
- Номер контактного телефона 8-910-885-9667, почтовый адрес: г.Нижний Новгород, Мещерский бульвар, дом 11, кв.118, адрес электронной почты оценщика contact@gorocenka-nn.ru
- Место нахождения оценщика, выполнившего отчет об оценке, совпадает с местонахождением юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: 603086 г. Нижний Новгород, бульвар Мира, дом 12, офис 102.
- Иные специалисты к проведению оценки не привлекались.
- Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — заказчика, не является лицом, имеющим

имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, юридическое лицо — заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- При проведении оценки отсутствовало вмешательство заказчика и иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
- ООО «ГОРОЦЕНКА» не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- **Сведения об юридическом лице, заключившем договор на оценку** – Общество с ограниченной ответственностью «ГОРОЦЕНКА». Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 603086 г. Нижний Новгород, бульвар Мира, дом 12, офис 102. ИНН 5252968795. ОГРН — 1025202397318, дата присвоения ОГРН – 24.02.2011 г.
- В штате ООО «ГОРОЦЕНКА» на постоянной основе работает более двух оценщиков, в том числе Барышев Владимир Анатольевич. Диплом о профессиональной переподготовке (Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета) ПП №435627 выдан 30.10.2001 года, Барышева Евгения Владимировна, диплом о профессиональной переподготовке (Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета) ПП №435602 выдан 10.06.2002 года.
- Гражданская ответственность ООО «ГОРОЦЕНКА» застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия» на сумму 30 000 000 рублей, страховой полис № 922/1855887593 от 13.11.2020 года, срок страхования с 29.11.2020 года по 28.11.2021 года.

4. Общие сведения

- **Порядковый номер отчета** – 5987
- **Вид определяемой стоимости** - рыночная
- **Цели и задачи проведения оценки объекта оценки** — определение рыночной стоимости объекта оценки
- **Предполагаемое использование результатов оценки** — возможная продажа объекта недвижимости
- **Основание для проведения оценки** – договор №1625 от 18.12.2020 года
- **Дата определения стоимости** — 18.12.2020 года
- **Дата составления отчета** - 18.12.2020 года
- **Срок проведения оценки** - 18.12.2020 года - 18.12.2020 года

4.1. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничивающими условиями:

- Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав пользования на оцениваемое имущество.
- От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Исходные данные по объектам недвижимости, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены от Заказчика и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости права пользования объектом недвижимости. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) в целях, отличающихся от цели проведения оценочных работ.
- Заключение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов недвижимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов недвижимости.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости, иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.
- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т. е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом — оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в Отчете величина стоимости является ошибочной.

4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Стандарты осуществления оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Приказ от 20.05.2015 № 297, Приказ от 20.05.2015 № 298, Приказ от 20.05.2015 № 299, Приказ от 25.09.2014 № 611, Приказ от 01.06.2015 № 327; Приказ от 01.06.2015 № 328). «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г).

Требования Федеральных стандартов являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки. Согласно требованиям Стандартов при составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Стандарты и правила саморегулируемой организации оценщика, членом которой является оценщик, выполняющий оценку (СРО РОО), не противоречат федеральным стандартам оценки и законодательству об оценочной деятельности. Они содержат дополнительные требования к отчету об оценке и процедуре оценки.

4.3 Вид определяемой стоимости

Под «полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая право владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т. п.; объект оценки - нежилое встроенное помещение П13, этаж - подвал №1, площадью 48,5 кв. м, расположенном по адресу: Нижегородская область, Чкаловский район, г.Чкаловск, ул.Пушкина, дом 47, пом.П13.

При определении рыночной стоимости права собственности определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:
- при изъятии имущества для государственных нужд
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке
- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является

заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при не возврате выданного кредита.

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

4.4 Сертификат качества оценки

- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ и расчеты, делались предложения и выводы, были собраны Оценщиком и являются, на взгляд Оценщика, достоверным и не содержат фактических ошибок.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета.
- Проведение оценки и составление Отчета осуществлялось в соответствии с действующим федеральным стандартами в области оценки: Стандарты осуществления оценочной деятельности: Стандарты осуществления оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Приказ от 20.05.2015 № 297, Приказ от 20.05.2015 № 298, Приказ от 20.05.2015 № 299, Приказ от 25.09.2014 № 611, Приказ от 01.06.2015 № 327; Приказ от 01.06.2015 № 328). «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г). Обоснования применения стандартов: Стандарты устанавливают требования к составлению и содержанию отчета об оценке, раскрывают цель оценки, определение рыночной стоимости и определяют общие понятия оценки и требования к проведению оценки.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует не предвзято.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объектов, а также не связано с заранее predetermined стоимостями, определенными в пользу Заказчика или какого-либо третьего лица.

5. Описание объекта оценки

5.1. Месторасположение объекта оценки

Нижегородская область находится почти в центре Европейской части Российской Федерации, на Восточно-Европейской, или Русской равнине, находясь приблизительно на равном удалении (за тысячу с лишним километров) от западных, северных и южных морей.

На северо-западе область граничит с Костромской областью, на северо-востоке - с Кировской, на востоке - с Марий-Эл и Чувашией, на юге - с Мордовией, на юго - западе - с Рязанской областью, на западе - с Владимирской и Ивановской областями. Климат в Нижегородской области умеренно-континентальный. Зима холодная, продолжительная и многоснежная со средне-январской температурой около - 12 градусов, а лето - сравнительно теплое со средне-июльской температурой +19.

Более теплыми являются центральные и южные районы. Осадков выпадает в среднем 500-550 мм в год. Распределяются они неравномерно: чем дальше на северо-запад, тем осадков больше, а на юго-востоке их меньше и бывают засухи.

По территории области проходит северная граница знаменитого русского чернозема. Европейская темнохвойная тайга к югу сменяется смешанными и широколиственными лесами, появляются большие массивы луговых степей.

Волга делит область на две основные части: левобережную низинную - Заволжье и правобережную возвышенную, холмистую, изрезанную балками и оврагами.

Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту недвижимости, но влияющих на его стоимость.

Основные отрасли промышленности Нижегородской области — машиностроение, химия, передельная чёрная металлургия, лесная, целлюлозно-бумажная, лёгкая, пищевая.

Предприятия передельной чёрной металлургии (Выкса, Кулебаки, Нижний Новгород, Бор) и цветной металлургии (Нижний Новгород). [Целлюлозно-бумажное производство](#) (Правдинск, Балахна). В [Кстово](#) расположен [самый крупный](#) из нефтеперерабатывающих заводов компании «Лукойл».

Добыча полезных ископаемых

[Торфопредприятие ООО «Альцево-торф»](#) является одним из ведущих предприятий по добыче и переработке [торфа](#) в Нижегородской области.

Машиностроение и металлообработка

Предприятия машиностроения и металлообработки производят грузовые и легковые автомобили, автобусы, гусеничные тягачи, автомобильные узлы, детали и агрегаты, речные и морские суда, автомобильные и судовые двигатели внутреннего сгорания, самолёты, станки, приборы, инструменты, оборудование для химической, лёгкой, пищевой промышленности, телевизоры и др.: [Нижний Новгород](#) — ОАО «ГАЗ», ПО «Нижегородский машзавод», авиастроительный завод «Сокол», ПО «Завод Красное Сормово», АО «Нижегородский завод Нител»; города Павлово, [Арзамас](#) и др.

Также тяжёлая индустрия города представлена Горьковским металлургическим заводом (выпускает сталь, горячий прокат, инструменты) и др.

Лёгкая и пищевая промышленность

[Лёгкая](#) и [пищевая промышленность](#) представлены чулочно-трикотажными, кожевенно-обувными, швейными предприятиями, мясокомбинатом, колбасным заводом, молочным комбинатом, [пивзаводом](#) (пиво «Окское»), кондитерской фабрикой и др. Работает ряд предприятий деревообрабатывающей и полиграфической отраслей.

Промышленность строительных материалов

Значительное число предприятий по производству строительных материалов (заводы железобетонных конструкций, асфальтобетонные и др.).

10 июля 2008 года в Автозаводском районе Нижнего Новгорода открыто предприятие «Ондулин».

Химическая промышленность

Химическая промышленность: продукты органического синтеза, пластмассы и синтетические смолы, оргстекло, лаки, краски, ядохимикаты и др. — Дзержинск, Нижний Новгород.

ОАО «Оргсинтез» — одно из крупнейших предприятий лесохимической промышленности в России.

В Нижнем Новгороде работает завод «НИЖФАРМ» — один из крупнейших производителей лекарств в России.

Электроэнергетика

На территории Нижегородской области расположена [Нижегородская ГЭС](#) (Заволжье).

Тепло- и энергообеспечение Нижнего Новгорода осуществляют [Автозаводская ТЭЦ](#) электрической мощностью 580 МВт, [Сормовская ТЭЦ](#) (ТГК-6) — 350 МВт. Нижний Новгород расположен в энергодефицитном регионе. Это в том числе связано с отменой строительства в конце 1980-х Горьковской АСТ. В 2009 года инвестиционный совет при губернаторе нижегородской области одобрил проект строительства в Нижнем Новгороде парогазовой ТЭЦ электрической мощностью 900 МВт и тепловой мощностью 840 Гкал/час.

Тепло- и энергообеспечение Дзержинска осуществляют [Дзержинская ТЭЦ](#) электрической мощностью 580 МВт, [Игумновская ТЭЦ](#) (ТГК-6) — 57 МВт.

В Балахне функционирует Нижегородская ГРЭС.

Запланировано строительство Нижегородской АЭС.

По территории области проходит Горьковская железная дорога, управление которой расположено в административном центре. Судоходство возможно по Волге, Оке, Ветлуге, Суре.

В Нижнем Новгороде действуют филиалы большинства крупнейших российских и зарубежных коммерческих банков.

Чкаловский район включает в себя 1 городское и 9 сельских (сельсоветов) поселений: [город Чкаловск](#), [Катунковский сельсовет](#), [Чистовский сельсовет](#), [Беловский сельсовет](#), [Вершиловский сельсовет](#), [Котельницкий сельсовет](#), [Кузнецовский сельсовет](#), [Новинский сельсовет](#), [Пуреховский сельсовет](#), [Соломатовский сельсовет](#).

Численность населения по состоянию на 2015 год составляет 20 616 чел. Большая часть населения (53 %) проживает в городе [Чкаловске](#), а также в посёлке [Катунках](#) (3,6 %) и посёлке [Чистом](#) (4,6 %).

Ресурсы

Земельные ресурсы. На территории района преобладают дерново-подзолистые, тонко-супесчаные и средне-легкосуглинистые почвы. Эти почвы малоплодородны, бедны перегноем, азотом и фосфором, маломощны и бесструктурны, содержат 2-3 % глинистых частиц. Однако, при известковании и внесении минеральных удобрений, эти почвы позволяют собирать хорошие урожаи зерновых, льна, картофеля, кормовых трав и корнеплодов. На землях района расположен значительный массив плодородных почв, развившихся на тонкопесчаных суглинках. Коэффициент расчлененности почв овражно-балочной сетью составляет преимущественно 0,5 км/км², лишь в некоторых местах достигает величины 1 км/км².

Минеральные ресурсы. На территории района выявлены запасы некоторых минеральных ресурсов. К ним относятся запасы [гипса](#) и [иангидрита](#) — около 2000000 м³, глины для строительной керамики — около 1000000 м³. Возможно выявление залежей карбонатных пород. Встречаются проявления стекольных песков. В южной части района находятся значительные площади торфяника, основная часть которого располагается в Володарском районе и Ивановской области.

Лесные ресурсы. Чкаловский район относится к многолесным районам области. Его лесистость составляет 54 %. Чкаловский район находится в подзоне елово-широколиственных (смешанных) лесов. На юге района встречаются сосновые и елово-сосновые леса. Общая площадь лесных земель района составляет 46500 гектар, в том числе леса 1 группы — 44300 гектар. По состоянию на 1 января 2000 общий запас древесины равен 6076000 м³, в том числе хвойные породы — 4097000 м³, запас спелых пород составляет 115000 м³. Расчетная лесосека по главному пользованию равна 8600 м³. Площадь насаждений, нуждающихся в рубках ухода и санитарных рубках, равна 15000 гектар, ежегодный размер пользования от всех рубок леса составляет 20000 м³.

Водные ресурсы. Основу водных ресурсов территории формирует Горьковское водохранилище, по берегам которого проходит граница Чкаловского района. Уровень воды водохранилища колеблется от 84 метров над уровнем моря с мая по декабрь, что соответствует нормальному проектному горизонту, до 82 метров — с декабря до середины апреля. По территории района протекает множество ручьев и небольших речек. Троца, Дорок, Санахта, Юг, Черная имеют протяженность более 10 км. Среднегодовой модуль стока поверхностных вод района равен среднеобластному — 5,5 л/сек с км² — и обозначает количество воды в литрах, стекающее в секунду с 1 м² площади бассейна. Ресурсы поверхностных вод Чкаловского района, таким образом, составляют 151700000 м³ в год.

Культура и образование

Учреждения образования. В районной системе народного образования работает 18 детских дошкольных учреждений (8 учреждений в городской местности и 10 — в сельской) на 1527 мест. На 100 мест в дошкольных учреждениях проходит 65 детей. На территории района расположено 2 детских дома на 170 мест: социальная коррекционная школа-интернат для сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (город Чкаловск), где обучается 120 детей и детский дом в деревне Либежево, в котором проживает 50 детей. В районе расположено 16 общеобразовательных школ, где обучается 3500 школьников. В Чкаловском районе расположено опрофессиональное училище № 13, где обучается 327 человек.

На базе Чкаловского профессионального училища № 13 в 2001 году открылся заочный факультет Нижегородской сельскохозяйственной академии.

В районе работают четыре учреждения дополнительного образования детей: дом детского творчества, детско-юношеский клуб физической подготовки, центр возрождения ремесел при средней школе в с. Сицком, оздоровительный лагерь им. В. П. Чкалова.

Памятники архитектуры и истории. Памятниками архитектуры и истории района являются в основном культовые учреждения постройки начала XVIII века:

Покровская церковь (время постройки 1780 год) — село Мулино. Церковь деревянная, двухпрестольная, построена в честь Покрова Пресвятой Богородицы. Храм срублен из двух восьмериков на четверике с двумя невысокими прирубами — алтарем и трапезной. Позднее трапезная была расширена, а с запада встала колокольня;

Преображенская церковь (Спасо-Преображенский Собор) — село Пурех (первая половина XVII века). Церковь построена Дмитрием Пожарским в память освобождения Москвы от иноземных захватчиков, каменная, в честь Преображения Господня, имеет семипрестольную трапезную;

Преображенская церковь (1819—1835 гг.) — село Вершилово. Большой и высокий цилиндр церкви поставлен на кубическое основание и дополнен особыми выступами, которые крестообразно прислонены к нему с четырех сторон света. Нижняя часть боковых фасадов украшена портиками. Общий силуэт сооружения дополняет башня колокольни. Церковь каменная в честь Преображения господня, трехпрестольная;

Церковь в честь Рождества Пресвятой Богородицы (1824 год) — рабочий посёлок Катунки. Церковь каменная, трехпрестольная;

Дом А. М. Мерзлякова (ныне Есиных), построен в 1860 году — деревня Мякотино. Сохранены первоначальная планировка дома, его конструкции, архитектурные детали, многие элементы интерьера. Раскрашенная в разные цвета барельефная резьба на деталях является вершиной крестьянского искусства.

Учреждения культуры. Мемориальный музейно-выставочный комплекс, в который входят государственный музей В. П. Чкалова, картинная галерея им. А. М. Каманина, народный музей «Василева Слобода» и выставочный зал. В районе имеются два центра ремесел, один находится в городе Чкаловске, другой — в селе Новинках. Кроме вышеперечисленных учреждений культуры в районе функционируют Чкаловский дворец культуры, 17 клубных учреждений, 16 библиотек, 1 передвижное клубное учреждение, детская школа искусств.

Лечебные учреждения. На территории района расположено 6 больничных учреждений на 420 коек, из которых 4 больничных учреждения на 360 коек находятся в городской местности (город Чкаловск, посёлок Катунки, посёлок Чистое) и 2 учреждения на 60 коек — в сельской местности. В районе работает 66 врачей различных специальностей и 223 человека среднего медицинского персонала. На 10000 человек населения в районе приходится 23,3 врача (по области — 43,2) и 78,8 человек среднего медицинского персонала (по области — 104,5). В районе также действуют две бригады скорой медицинской помощи и 7 амбулаторно-поликлинических учреждений (АПУ) с мощностью 795 посещений в смену. Более 90 % всех мощностей АПУ расположено в городской местности.

5.2. Описание объекта оценки

Таблица №3 «Описание объекта оценки»

При сборе информации об оцениваемых объектах недвижимости оценщик или его представитель проводил осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки: выписка из ЕГРН.

Сведения о правообладателях.

Правообладатель (правообладатели): собственность. Правообладатель (правообладатели): Городской округ город Чкаловск Нижегородской области

Балансовая стоимость объекта оценки отсутствует.

№ п/п	Характеристики объекта недвижимости	
1.	Информация по земельному участку	
1.1	Рельеф участка	Рельеф участка ровный.
1.2	Улучшения земельного участка	Существующее здания
1.3	Кадастровый паспорт	-
2.	Местоположение	
2.1	Местоположение в районе	объект оценки расположен в Чкаловском районе Нижегородской области

2.2	Адрес	Нижегородская область, Чкаловский район, г.Чкаловск, ул.Пушкина, дом 47, пом.П13
2.3	Преобладающий тип застройки	Жилая
2.4	Близость к объектам социально-бытовой сферы	Хорошая
2.5	Прочие особенности местоположения	-
3	Физические характеристики улучшений объекта недвижимости	
3.1	Назначение	Нежилое
3.2	Использование	Не используется
3.3	Возможное использование	Производственно-складское, офисное, торговое, оказание услуг, общепит, спорт и др.
3.4	Общая площадь, м ²	436,6
3.5	Этаж/Этажность здания	1/8
3.7	Год постройки здания/год ремонта помещения	1983
3.8	Описание основных конструктивных элементов здания	Стены кирпичные
3.9	Физическое состояние здания	среднее
3.10	Наличие/отсутствие отдельного входа	Да
3.11	Расположение на красной линии	Нет
3.12	Ограниченность доступа к объекту	Нет
3.13	Внутренняя отделка объекта оценки	Средняя
3.14	Состояние отделки	требуется косметический ремонт, коммуникации — электроснабжение, отопление, водоснабжение
4.	Оцениваемые права на объект оценки	
4.1	Вид права — собственность. Правообладатель (правообладатели): Городской округ город Чкаловск Нижегородской области	
4.2	Данные о правах на объект оценки: собственность. Правообладатель (правообладатели): Городской округ город Чкаловск Нижегородской области	

ОБЩИЙ ВИД, ПРИЛЕГАЮЩАЯ ТЕРРИТОРИЯ И ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА





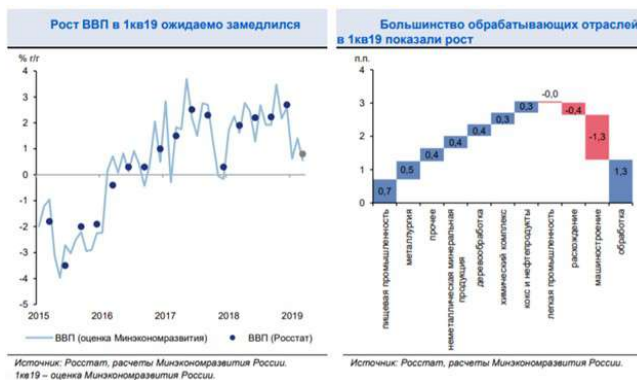
6. Аналитическая часть

6.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.

(источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7)

По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г в феврале и 0,6 % г/г в январе.

Рисунок 1



1 кв 2019 характеризовался позитивной динамикой оперативных индикаторов экономической активности. Композитный индекс PMI в январе–марте (в среднем – 54,1) сохранялся на уровнях, сопоставимых со значениями прошлого года (54,9 в 4кв18, 53,8 в целом за год). Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, календарный и температурный факторы, в 1 кв 2019 продолжало уверенно расти (+2,0 % г/г после 2,6 % г/г в октябре–декабре прошлого года). Рост погрузки грузов на железнодорожном транспорте в январе–марте ускорился до 0,7 % г/г по сравнению с 0,2 % г/г в 4 кв 2018.

Рисунок 2



В 1 кв 2019 наблюдалось временное охлаждение потребительского спроса на товары и услуги, обусловленное адаптацией к повышению базовой ставки НДС с 1 января 2019 года. После роста на 2,8 % г/г 2 в 4 кв 2018 (как и в целом за 2018 год) в течение первых трех месяцев текущего года темп роста оборота розничной торговли находился в диапазоне от 1,6 % до 2,0 % в годовом выражении, а в целом по итогам 1 кв 2019 составил 1,8 % г/г. При этом спрос на непродовольственные товары в 1кв19 замедлился в большей степени, чем на продовольственные. В частности, рост продаж легковых автомобилей в 1 кв 2019 снизился на 0,3 % г/г после роста на 7,9 % г/г в 4кв18 и на 12,8 % в целом за 2018 год. Рост объема платных услуг населению также оказался ниже, чем в 4кв18 (1,0 % г/г против 1,9 % г/г).

Рисунок 3



В то же время по ряду показателей потребительского спроса в 1 кв 2019 сохранялась устойчивая положительная динамика. Так, темп роста оборота общественного питания продолжает ускоряться и по итогам 1 кв 2019 достиг максимального с начала 2013 г. уровня (5,8% г/г). Рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования за январь–март сохранился практически на уровне предыдущего квартала (6,5 % г/г, по данным

РЖД). Продолжился динамичный рост авиаперевозок, как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рисунок 4



Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывали на ее замедление в 1 кв 2019. После увеличения на 4,1 % г/г в 4 кв 2018 объем строительных работ в 1 кв 2019 практически не изменился по отношению к соответствующему периоду прошлого года (+0,2 % г/г). Динамика спроса на машины и оборудование – как российского, так и зарубежного производства – в январе–марте оставалась слабой. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в 1кв19 оставался стабильным в абсолютном выражении, при этом его годовые темпы роста снизились до -5,0 % г/г с -3,8 % г/г в 4кв18. Выпуск отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в январе–марте продолжал расти невысокими темпами (+1,9 % г/г после 2,1 % г/г в 4кв18 и 11,0 % в целом за 2018 год). Позитивные тенденции наблюдались лишь в производстве стройматериалов, рост которого в январе–марте ускорился до 7,7 % г/г с 5,5 % г/г в 4 кв 2018.

Рисунок 5



В 1 кв 2019 годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. Реальные заработные платы в январе выросли на 1,1 % г/г, а в феврале 2019 г. и, по предварительной оценке Росстата, в марте продемонстрировали нулевую динамику в годовом выражении. В целом за 1 кв 2019 рост реальных заработных плат оценивается на уровне 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе, как и ожидалось, начал в целом соответствовать динамике заработных плат в прочих видах деятельности. Сдерживающее влияние на динамику

номинальных заработных плат в текущем году оказывали следующие факторы: переход от догоняющего роста в социальном секторе к поддерживающему соотношения, установленные Указом Президента Российской Федерации для отдельных категорий работников бюджетной сферы; меньший, чем в прошлом году, рост минимальной оплаты труда; отсутствие индексации заработных плат прочим бюджетникам с 1 января (предполагается ее проведение с 1 октября). Кроме того, темпы потребительской инфляции по итогам I квартала текущего года были выше, чем в течение соответствующего периода прошлого года (5,2 % г/г и 2,3 % г/г соответственно), что отразилось на реальных темпах роста заработных плат.

Рисунок 6



Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте обновил исторический минимум – 4,6 % SA от рабочей силы в 1 кв 2019. В 1 кв 2019 наблюдалось снижение численности рабочей силы, которое происходило за счет как занятых, так и безработных. Сокращение численности занятого населения с исключением сезонного фактора в 1кв19 ускорилось и в абсолютном выражении составило -410,7 тыс. чел. SA за квартал после -129,6 тыс. чел. SA в 4кв18. Годовые темпы роста показателя перешли в отрицательную область после околонулевой динамики в 4 кв 2018. Численность безработных в январе–марте продолжила снижение как в терминах последовательных приростов (-161,0 тыс. чел. SA в целом за квартал), так и по отношению к соответствующему периоду прошлого года (-6,0 % г/г). В результате опережающего сокращения численности безработных уровень безработицы в целом за квартал снизился до 4,6 % SA по сравнению с 4,7 % SA в 4 кв 2018.

Рисунок 7



По итогам 1 кв 2019 реальные располагаемые доходы населения снизились на 2,3 % г/г после падения на 1,9 % г/г в 4 кв 2018. При околонулевой динамике в реальном выражении заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке, в реальном выражении сокращались. Кроме того, разница в темпах снижения реальных доходов (на 2,0 % г/г) и реальных располагаемых

доходов (на 2,3 % г/г) свидетельствует о продолжении опережающего роста обязательных платежей.

Рисунок 8



В начале 2019 г. сохранялась тенденция к росту кредитных и депозитных ставок в ключевых сегментах банковского рынка. После декабрьского повышения ключевой ставки Банком России в январе–феврале 2019 г. ставки по вкладам населения продолжили рост, который был более выражен в краткосрочном сегменте рынка. Средневзвешенные ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года в феврале достигли 6,15 % годовых (+0,53 п.п. к декабрю 2019 года), а ставки на срок более 1 года превысили уровень 7 % впервые с начала 2017 года (увеличение к декабрю 2019 года составило 0,19 п.п.). Долгосрочные ставки по кредитам населению и нефинансовым организациям также демонстрировали тенденцию к росту (+0,6–0,7 п.п. в феврале по отношению к декабрю прошлого года). В частности, продолжился рост ставок на ипотечном рынке. Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в марте достигла 10,41 % по сравнению с 9,66 % в декабре. В то же время процентные ставки по краткосрочным розничным кредитам продолжили снижение и в феврале обновили исторический минимум (15,54 % годовых).

Рисунок 9



Корпоративные депозиты в начале 2019 г. продолжали расти опережающими темпами. По итогам февраля 2019 г. годовые темпы роста депозитов компаний ускорились

до 10,8 % г/г5 (9,1 % г/г в декабре прошлого года) и по-прежнему существенно превышали рост вкладов населения (5,6 % г/г в феврале). Как и в 2018 г., расширение депозитной базы обеспечивалось преимущественно рублевыми депозитами.

Рисунок 10



Рост кредитного портфеля ускоряется преимущественно за счет розничного сегмента. Задолженность по кредитам нефинансовым организациям с учетом вложений в корпоративные облигации в феврале увеличилась на 5,0 % г/г после 4,5 % г/г в январе и 4,3 % в целом за 2018 год. В структуре корпоративного кредитного портфеля рублевая задолженность начиная с декабря росла темпом выше 12 % г/г при сопоставимых темпах сокращения валютных кредитов.

Рисунок 11



Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

Рисунок 12

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Последний опрос (04.16.02.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
Предыдущий опрос (20.11–01.12.2015)							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Рынок нежилых помещений, или рынок коммерческой недвижимости, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

На рынке офисов сформировалось три основных сектора:

- Первый сектор — престижные офисы, соответствующие мировым стандартам для административных помещений. Арендная ставка в таких помещениях очень высокая. По этой причине некоторые российские предприниматели часто арендуют первоклассные офисы за рубежом по более доступным ценам.
- Второй сектор образуют офисы, находящиеся в хорошо отделанных и оборудованных помещениях, а иногда и в расселенных и качественно отремонтированных квартирах большого размера. Арендные ставки здесь приемлемы для успешно работающих фирм, на этом секторе наблюдается активный спрос, который постоянно растет.
- Третий сектор составляют помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, государственных предприятий (в основном научных учреждений), кооперативных и частных предприятий. Это помещения без отделки и ремонта и сопутствующих услуг. Арендные ставки здесь невысокие.

Рынок торговых помещений. Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделок на рынке торговых помещений в центре города является купля-продажа торговых помещений, за пределами центра — аренда помещений. Ставки арендной платы в центре и на окраине отличаются в несколько раз.

Динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является рынок складских помещений. Для него характерна стабильность, устойчивость спроса и предложения, цен. На рынке предлагаются специализированные склады, оснащенные погрузо-разгрузочной техникой, отапливаемые, имеющие надежную охрану ангары, подвальные и полуподвальные помещения в административных зданиях и др. В настоящее время применяются следующие основные формы предоставления складских помещений: аренда, ответственное хранение груза, ответственное хранение со страхованием. Ставки арендной платы на рынке складских помещений дифференцированы в зависимости от степени автоматизации склада и наличия специального оборудования, месторасположения склада, удаленности от транспортных узлов. Предложение на рынке складов имеет тенденцию роста. Затраты на складское хозяйство значительно ниже затрат на жилье, офисные помещения. Увеличение потребности на складские объекты по мере увеличивающегося числа хозяйствующих субъектов будет предъявлять гарантированный спрос на складские помещения.

Рынок промышленной недвижимости (производственных помещений). Для вновь образующихся производственных структур, для перепрофилирования действующих нужны производственные площади. Большая часть производственных площадей предлагается в долгосрочную аренду. Требования к производственным помещениям зависят от специфики и технологии производства, требований по пожарной и экологической безопасности. Перспектива этого рынка зависит от перспективы развития национальной экономики.

6.2 Анализ современного состояния рынка недвижимости по состоянию на дату проведения оценки

Источники информации (том числе, средние величины арендных ставок, средние цены предложений, приведенные ниже): «Компания «Оценочный стандарт» Информационно-аналитическая служба ГК Триумф. Исследованные данные, при которых средние величины арендных ставок, средние цены предложений достигают тех или иных значений, представлены несколькими агентствами и несколькими информационными риэлтерскими ресурсами, которыми располагает «Компания Оценочный стандарт» Информационно-аналитическая служба ГК Триумф (информация является общедоступной и проверяемой — www.roo.nnov.ru).

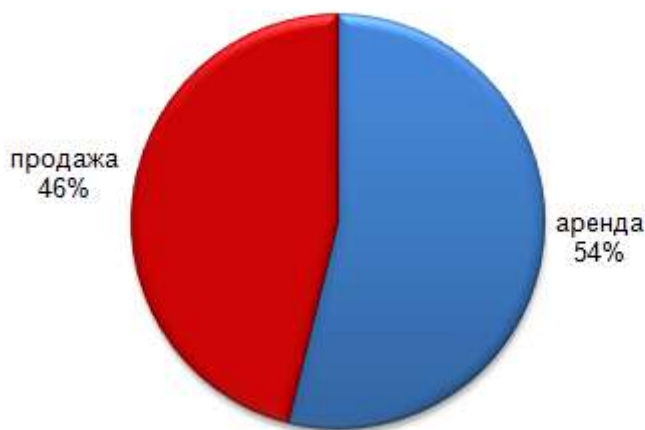
«Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Издание второе актуализированное и расширенное). Второе издание Справочника составлено на основе опроса и последующего обобщения результатов этого опроса 232 профессиональных оценщиков из 53 городов России и содержит коллективные экспертные оценки 95 характеристик рынка недвижимости при поддержке Российского общества оценщиков и активном участии Вестника оценщика APPRAISER.RU, бюро оценки LABRATE.RU, а также журналов: РЕГИСТР ОЦЕНЩИКОВ и информационный бюллетень рынка недвижимости RWAY.

Коммерческая недвижимость в городе Нижний Новгород сегодня является одним из самых перспективных направлений извлечения доходов для различных предпринимательских структур. Город Нижний Новгород — быстроразвивающийся мегаполис, расположенный на значимых судоходных путях с более чем полутора миллионным населением, привлекает всё больше внимания инвесторов, работающих в секторе операций с коммерческой недвижимостью.

В данном разделе будут рассмотрены и факторы, влияющие на стоимость любой недвижимости (площадь помещений, их местоположение, внутреннее состояние, состояние зданий, где находятся эти помещения и ряд других).

Диаграмма 1

Соотношение предложений по аренде и продаже на рынке коммерческой недвижимости



Следует отметить, что количество предложений рынка коммерческой недвижимости может быть несколько завышено, так как объекты, выставляемые на продажу/аренду, могут быть представлены как несколькими агентствами, так и несколькими информационными риэлтерскими ресурсами.

Структура предложения на рынке коммерческой недвижимости

Наибольший удельный вес в структуре предложения занимают офисные помещения (44%). Торговые и производственно-складские площади так же занимают значительную долю рынка - 34 и 22% соответственно

Диаграмма 2



Что касается распределения предложений по Нижегородской области, то лидирующие позиции в настоящее время занимают Кстовский и Дзержинский районы. На втором месте — Богородский и Борский районы.

Количество предложений по другим районам значительно меньше.

Главными факторами, определяющим цену продажи, являются географическое местоположение и удаленность от г.Нижнего Новгорода.

Таким образом, анализируя цены предложений по районам Нижегородской области, целесообразно сформировать 3 группы по основным признакам, которые определяют цену предложений коммерческой недвижимости (как было указано выше, это удаленность от Нижнего Новгорода, численность населения и уровень социально-экономического развития). В настоящем отчете, поскольку объект недвижимости, право пользования которым оценивается, расположен в Чкаловском районе, анализ того сектора рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, будет проводиться в тех районах Нижегородской области, которые наиболее сопоставимы по местоположению с г.Чкаловск (т. е. наиболее близко расположены).

Итак, таблица №3 «Распределение районных центров, наиболее приближенных к Чкаловскому району, по признаку социально-экономической значимости»

Группа	Населенный пункт	Численность населения (человек)	Удаленность от Нижнего Новгорода (км)
1	Бор	78000	26
	Балахна	50107	35
	Городец	30414	53
	Чкаловск	11882	97 (к северо-западу от Нижнего Новгорода)
2	Шахунья	21000	256
	Семенов	24000	78

	Урень	12300	190
	Ковернино	6625	126
3	Тонкино	4851	256
	Шаранга	6517	271
	Сокольское	6514	137
	Варнавино	3307	186
	Красные Баки	7391	142

г.Чкаловск, как и все районы, относящиеся к 1 группе, обладает высокой инвестиционной привлекательностью в связи с указанной выше численностью населения, удаленностью от Нижнего Новгорода и крупных районных центров, средним уровнем социально-экономического развития.

Ставки арендной платы

Каждый из районов Нижегородской области имеет определенный уровень цен и арендных ставок, складывающийся под воздействием определенного набора факторов. Главным фактором, определяющим размер арендной платы, является географическое местоположение. Так же можно выделить сложившуюся структуру коммерческой недвижимости, и, как следствие, определенную функцию каждого района в деловой жизни Нижегородской области.

Что же касается распределения средних ставок по типам коммерческой недвижимости, то средняя ставка на **торговое помещение** в целом выше, чем на другие типы коммерческой недвижимости. Уровень арендных ставок на производственно-складские помещения самый низкий по сравнению с другими типами коммерческой недвижимости.

Мониторинг и основные ценообразующие факторы на рынке недвижимости (источник информации - «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки)

Этажность

Данный фактор оказывает существенное значение на цены (арендные ставки) встроенных помещений, если они находятся на других этажах внутри здания.

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения корректировки на этаж можно выделить следующие факторы:

для офисно-торговой недвижимости:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- степень заглубленности помещений;
- наличие окон.

для производственно-складской недвижимости:

- местоположение объекта;
- степень заглубленности объекта;
- наличие грузоподъемных механизмов (лифтов).

Отопление (для производственно-складских объектов)

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины корректировки, можно выделить следующие:

- качество устройств (центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии до потребителя;
- вид/характер тепловых носителей (вода, водяной пар и пр.);
- качество теплопотребляющих установок для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления;
- обеспечение гигиенических, санитарных и технологических нужд;
- технология обеспечения помещений (горячее водоснабжение и отопление).

Наличие отдельного входа

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

Выход на красную линию

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа;

Доступность посещения объекта

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

- возможность свободного доступа в помещения;
- уровень охраны помещений;
- наличие ограничений по посещению объекта.

Состояние отделки объекта

Выбор конкретного значения этой величины осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

Для офисно-торговой недвижимости:

- местоположение объекта;
- площадь;
- возможность проведения ремонта в счет аренды.

Для производственно-складской недвижимости:

- площадь;

- возможность проведения ремонта в счет аренды. На следующих рисунках приводятся секционные

Материал стен объекта

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

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

Таким образом, таблица №3 «Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость сходные типы объектов. («Справочник оценщика недвижимости, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».)».

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,18
Общая площадь (фактор масштаба)	0,1
Физическое состояние здания	0,09
Наличие отопления	0,08
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,06
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
Доступная электрическая мощность	0,05
Наличие железнодорожной ветки	0,05
Этаж расположения	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,04

Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости («Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».)».

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,3

Расположение относительно красной линии	0,08
Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
Этаж (для встроенных помещений)	0,06
Физическое состояние здания	0,06
Наличие отдельного входа	0,05
Состояние отделки	0,05
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,05
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,05
Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
Материал стен	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
Отношение арендопригодной к общей площади	0,04
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04

Выводы. Таблица №4 «Диапазон цен (продажа/аренда) по 3 группам районов Нижегородской области, наиболее сопоставимых по местоположению с г.Чкаловск» (источники информации: цены предложений по данным аукционов на право заключения договоров аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности или в собственности министерства государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области. Данные взяты на сайтах www.government-nnov.ru, www.gosimno.ru, www.torgi.gov.ru)

	1 группа	2 группа	3 группа
продажа/офис (услуга)/руб. за 1 кв. м (без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов)	28 726 — 32 728	25 106 — 31 982	21 287 — 24 716
продажа/торговое помещение/руб. за 1 кв. м (без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов)	29 111 — 34 295	27 829 — 33 102	23 829 — 25 444
продажа/произв-складское помещение/руб. за 1 кв. м (без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов)	9 282 — 14 526	8 627 — 13 200	8 200 — 11 829
аренда/офис (услуги)/руб. за 1 кв. м (без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов)	225 — 501	118 — 356	116 — 303
аренда/торговое помещение/руб. за 1 кв. м (без учета НДС,	323 — 552	156 — 382	123 — 326

коммунальных платежей и эксплуатационных расходов)			
аренда/произв-складское помещение/руб. за 1 кв. м (без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов)	84 — 111	78 — 106	64 — 95

Из приведенного диапазона следует, что цены продаж и арендные ставки в районах 1 группы приблизительно одинаковы, таким образом, можно сделать вывод, что они сопоставимы по местоположению и обеспеченностью инфраструктурой (т. е. в качестве аналогов могут быть отобраны объекты аналоги, расположенные в районах 1 группы, перечисленные выше).

Часть характеристик проявляют специфику в зависимости от того, в каком регионе они используются, а часть не зависят от региона, а их различие обусловлено только статистической природой, которая неизбежно ведет к разбросу. В зависимости от этого следует формировать сегменты рынка, в пределах которых можно обобщать полученные характеристики. При таком обобщении, с одной стороны, формируя общие по всей России и единые по разнородным группам недвижимости параметры, мы рискуем получить сверх общие выводы, нивелирующие особенности регионов и отдельных типов объектов недвижимости. В этом случае есть риск получить мало что говорящие характеристики о рынке в целом, о которых образно говорят, как о «средней температуре по больнице». С другой стороны, попытки получить рыночные характеристики для каждого населенного пункта или для каждой узкой группы объектов тоже не выглядят оправданными. Действительно, рынок представляет собой саморегулируемую систему. Он не допускает нарушения равновесия в течение длительного периода. Поэтому, если появляется сегмент рынка, в котором, например, прибыль предпринимателя существенно выше, чем в других сегментах, то по законам саморегуляции рынка в этот сегмент устремляются инвестиции, которые в силу конкурентного механизма свободного рынка приводят к выравниванию условий инвестирования и, соответственно, к обеспечению примерно такой же прибыльности проектов (при сохранении одинаковых рисков). Также инвариантной по различным сегментам рынка должна сохраняться доходность и ожидания роста арендных ставок и цен недвижимости. Трудно представить себе ситуацию, когда в сопоставимых по всем экономическим и социальным характеристикам населенных пунктах следует ожидать разнонаправленное движение (в одних рост, в других падение) цен. Поэтому чрезмерная сегментация рынка не всегда оправдана. Вопрос о формировании сегментов рынка, в пределах которых можно обобщать характеристики рынка, и использовать одно и то же значение, не является тривиальным и нуждается в дополнительных исследованиях.

Как отмечается в международных стандартах оценки, все подходы приводят к рыночной стоимости, если они опираются на рыночные данные. Поэтому без информации, отражающей ситуацию на рынке подобных объектов, оценка рыночной стоимости не может быть объективной. В соответствии с общепринятыми методиками оценщик работает как первичными данными, например, с ценами сделок (предложений) или арендных ставок объектов-аналогов, так и с обобщенными (интегрированными) характеристиками рынка, например, поправочными коэффициентами, обеспечивающими «приведение» данных по сопоставимым объектам к оцениваемому.

Первичная информация (цены продаж сопоставимых объектов, значения арендных ставок, финансовые характеристики конкретных компаний и т. д.) является важнейшим фактором достоверности и точности оценки.

Информация относительно параметров и характеристик рынка недвижимости (интегрированная информация) представляет собой результаты обработки первичной информации. Она, прежде всего, включает в себя поправочные коэффициенты

(корректировки) для «приведения» данных по сопоставимым объектам недвижимости, необходимые для практической реализации сравнительного подхода. Это различного рода поправки на местоположение, наличие/отсутствие ремонта, масштабный фактор, поправки на ограниченный рынок или низкую ликвидность, доля земли в стоимости единого объекта недвижимости и т. п. Кроме того, такая информация включает обобщенные характеристики, относящиеся к отдельным сегментам рынка: скидки на торг (уторговывание), степень загрузки помещений конкретного типа и т. п. Если в отношении первичной информации относительно оцениваемого объекта недвижимости существуют некоторые перспективы с её получением, то ситуация с требуемыми для оценки общими характеристиками рынка выглядит значительно хуже. Недостаточно большой опыт российской оценки и, в еще большей степени, недостаточное внимание этой проблеме привели к тому, что российский оценщик не располагает необходимым информационным обеспечением. На данный момент отсутствуют единые сборники с требуемыми рыночными параметрами, которые оценщик смог бы использовать в процессе оценки. В этих условиях он вынужден решать проблему дефицита (отсутствия) необходимой информации «своими» способами.

6.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования обычно выполняется:

- для участка земли как свободного
- для участка земли с существующими улучшениями.

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, а так же объект оценки расположен внутри здания и поэтому собственник (будущий собственник) объекта оценки ограничен в своих возможностях самостоятельно использовать свою долю в земельном участке. 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.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность (подъезд к объекту), неудобства расположения, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентную способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость. Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования: жилое; офисное; торговое; производственно-складское.

Характеристики и ценообразующие факторы по данным объектам (см. раздел 6.2).

При анализе оптимального варианта использования проведен качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Таблица №8 «Анализ возможных видов использования объекта»

Факторы	Производственное и складское назначение	Офисное (административное) назначение, услуги	Торговое назначение, услуги
Потенциал месторасположения	+	+	+
Рыночный спрос	+	+	+
Правовая обоснованность	+	+	+
Физическая возможность	+	+	+
Финансовая оправданность	+	+	+
Максимальная	+	+	+

эффективность			
ИТОГО	6	6	6

Вывод: исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования объекта недвижимости, право пользования которым оценивается, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в качестве помещения вторичного рынка, универсального назначения (административное, торговое, производственно-складское).

7. Методика оценки (последовательность определения рыночной стоимости объекта недвижимости)

Оценка прав на объект недвижимости в настоящем отчете производится в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности ФЗ 135 (и поправками к нему). Стандарты осуществления оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Приказ от 20.05.2015 № 297, Приказ от 20.05.2015 № 298, Приказ от 20.05.2015 № 299, Приказ от 25.09.2014 № 611, Приказ от 01.06.2015 № 327; Приказ от 01.06.2015 № 328). «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г).

В оценочной практике при определении рыночной стоимости пакета прав на имущество (движимого и недвижимого) обычно используют три основных подхода к оценке: доходный, затратный, сравнительный.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- осмотр объекта в присутствии заинтересованных сторон;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- изучение проектных данных, данных о фактическом состоянии зданий и сооружений, полученных в результате осмотра, а также сведений об использовании и происхождении объекта, полученных от представителей Заказчика;
- сбор необходимой информации, в том числе изучение договоров;
- применение общепринятых подходов к оценке стоимости; обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

Затратный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В рамках затратного

подхода рыночная стоимость недвижимости равна стоимости воспроизводства объекта оценки (стоимости замещения объекта оценки) плюс стоимость земли.

Доходный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Основным положением оценки по её доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход. Настоящий подход подразумевает, что цена собственности (имущественного комплекса) на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем от сдачи здания в аренду или размещение на его площадях доходного бизнеса. При этом принято считать, что доход, приносимый бизнесом, равен экономии на аренде, то есть, аналогичен доходу, полученному от сдачи в аренду.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения и реализуется через предпосылку о том, что когда существует альтернативный выбор аналогичной собственности, рыночная стоимость имеет тенденцию останавливаться на цене приобретения равно приемлемой замены при условии, что не возникнет временных задержек при приобретении объектов, которые могут служить заменой. Другими словами, из всех объектов недвижимости, имеющих относительно равные преимущества, потенциальный покупатель выберет тот, который имеет более низкую цену.

Для определения стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета Оценщик использовал три традиционных подхода к оценке: затратный, доходный и сравнительный.

8. Затратный подход при оценке стоимости объекта недвижимости

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект недвижимости большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный метод оценки показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа плюс стоимость участка земли.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения без учета износа.

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

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

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую

обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Затратный подход не отражает рыночной стоимости объекта оценки (встроенного помещения), поскольку помещения в составе здания разные (подвальные, чердачные, специальные и т.д.), определить долю основных элементов здания (фундаменты, стены, перекрытия, перегородки, крыша и т.д.), приходящуюся на оцениваемое помещение невозможно, поэтому Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода.

9. Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

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.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

1. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
2. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.
3. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

4. Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

5. В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными единицами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- 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

Сбор данных, выбор объектов-аналогов, обоснование их выбора.

Оценщиком были проанализированы следующие источники информации: www.gipernn.ru, www.c-nn.ru, www.avito.ru, www.nn.cian.ru. Правила отбора объектов аналогов: функциональное назначение объектов (нежилые помещения), местоположение, площадь объектов, состояние отделки, физическое состояние здания (в котором расположено помещение) и др. Отобранные для расчетов объекты с перечисленными параметрами были наиболее сопоставимы с объектом оценки. Вся полученную информацию об объектах аналогах Оценщик считает достоверной.

Вряд ли вызывает сомнение утверждение, что ни один из выбранных объектов сравнения не будет практически соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими и экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. В нашем случае в качестве единицы сравнения был выбран 1 м² общей площади объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В оценочной практике принято выделять семь основных элементов сравнения, которые анализируются в обязательном порядке:

- условия продажи;
- права собственности на недвижимость;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- использование;
- состояние рынка (время продажи);
- условия финансирования.

Изучение рынка продажи аналогичных объектов позволило отобрать 4 объекта в наибольшей степени приближающихся к оцениваемому объекту. Анализ производился на основе цен предложения. Так как на рынке нежилой недвижимости, в отличие от рынка жилья, объекты значительно различаются по своим планировочным решениям, размеру площадей и т.п., то, если их невозможно сгруппировать по конкретному обобщающему признаку, кроме как по потенциальному использованию площадей (офисные, торговые, складские или производственные), принято принимать за единицу сравнения квадратный метр общепользуемой площади.

На этапе сбора исходной информации нам не удалось найти достаточно данных о сделках купли-продажи объектов, сходных с объектом оценки. При сравнительном

анализе стоимости объекта оценки мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение покупки объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Оценщиком был выбран сектор рынка, связанный с продажей аналогичных объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки.

Таблица №9 «Объекты аналоги. Продажа»

	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №4
Район	Нижегородская область, г.Балахна, ул.Дзержинского, дом 65	Нижегородская область, г.Арзамас, ул.Володарского	Нижегородская область, Дзержинск
Возможное использование	Офисное, торговое	Любое	любое
Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение
Физическое состояние здания	Отличное	Хорошее	Хорошее
Этаж/этажность	Цоколь	1	1
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да
Красная линия	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Концентрация населения в районе нахождения объекта	Средняя	Средняя	Средняя
Ограниченность доступа	Нет	Нет	Нет
Возможность парковки	Организованная	Организованная	Организованная
Дополнительная существенная информация			
Источник информации	https://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-balahna-balahninskiy-rayon-id2667399	https://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-arzamas-gorodskoy-okrug-arzamas-id2078602	https://www.gipernn.ru/prodazha-pomescheniy/gorod-dzerzhinsk-gorodskoy-okrug-dzerzhinsk-id2727297
Контактное лицо	Павел 8-920-028-88-48	Петр Иванович 8-908-239-73-55	Ирина Агент Монолит Истейт. ✓ Член НГСП

			+7-951-919-11-70
Стоимость с учетом НДС (20%), руб.	4500000	3599990	3700000
Площадь, кв. м	290	210	223,1

Корректировка цен сопоставимых объектов

Значение корректировок определялось в границах расширенного и доверительного интервалов, поскольку приведенные в справочнике интервалы (диапазоны) значений отражают многообразие ситуаций, характерных для рынка. Но каждый новый случай оценки имеет свои особенности, поэтому вопрос о выборе конкретных значений внутри приведенного интервала остается за оценщиком, работающим с конкретным объектом в конкретной ситуации.

1. *На снижение цены в ходе торгов между покупателем и продавцом* – корректировка производилась по объектам, продавцом которых является риэлторская компания и составит 0,97 - «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.
2. *Условия финансирования* состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). По данному параметру объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки.
3. *Передаваемые юридические права.* Сравнение производится при передаче одинаковых или неоформленных прав собственности по объекту и аналогам. Корректировка вводится в случае отягощения прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к данным объектам недвижимости. В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру.
4. *Существующие ограничения и обременения.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку заказчиком не предоставлены данные о существующих ограничениях и обременениях на данный объект.
5. *Корректировка на дату продажи.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру (поскольку существенных изменений цен на данном секторе рынка за период времени, прошедший с даты оценки до даты обновления указанных объектов аналогов не произошло). Информация о событиях, произошедших после даты оценки, использована для определения стоимости объекта оценки для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки. Такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
6. *Местоположение.* Как уже было сказано выше, при поиске и выборе сравнимых объектов Оценщик руководствовался тем, чтобы их местоположение и окружение наиболее оптимально соответствовало местоположению и окружению оцениваемого объекта по своей престижности и привлекательности. В настоящем разделе вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.
7. *Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здания).* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

8. *Функциональное назначение объекта.* Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Корректировки позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен по объектам общего (универсального) назначения. В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

9. *Физическое состояние здания.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

10. *Состояние отделки.* Данная корректировка подразумевает лишь состояние отделки, а не их долгоживущих конструктивных элементов. В настоящем разделе вводится корректировка, поскольку аналоги не сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. Корректировка составит 0,96 - «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

11. *Материал стен.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

12. *Расположение относительно красной линии.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

13. *Корректировка на ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории).* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

14. *Наличие отдельного входа.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

15. *Этаж.* Данный коэффициент используется при оценке встроенных помещений. В настоящем разделе вводится корректировка, поскольку объекты-аналоги не сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. Корректировка составит 0,9 - «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

16. *Общая площадь (фактор масштаба).* В настоящем разделе вводится корректировка, поскольку объекты аналоги не сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. Корректировка составит 1,47 - «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

17. *Тип парковки.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

18. *Расположение относительно остановок общественного транспорта.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

19. *Средняя проходимость в день.* Данная корректировка применяется при оценке высококлассной торговой недвижимости. В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица №10 «Расчет стоимости 1 кв. м объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода»

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость, руб.		4500000	3599990	3700000
Общая площадь, кв. м	48,5	290	210	223,1
Стоимость за 1 кв. м, руб.		15517	17143	16584
Корректировка на уторговывание		0,97	0,97	0,97
Корректировка на передаваемые юридические права		1,00	1,00	1,00
Корректировка на		1,00	1,00	1,00

существующие ограничения и обременения				
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00
Корректировка на физическое состояние здания		1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		0,96	0,96	0,96
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00
Корректировка на ограниченность доступа к объекту		1,00	1,00	1,00
Корректировка		1,00	1,00	1,00

ка на наличие отдельного входа				
Корректировка на этаж/этажность		0,90	0,90	0,90
Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)		1,47	1,47	1,47
Корректировка на тип парковки		1,00	1,00	1,00
Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта		1,00	1,00	1,00
Корректировка на среднюю проходимость в день		1,00	1,00	1,00
Корректировка на учтенную в стоимости мебель		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	15167	19117	21120	20431
Итоговая стоимость, определенная сравнительным подходом с учетом НДС (20%), руб.	735600			

Примечание. По данным анализа рассматриваемого сектора рынка коммерческой недвижимости стоимость 1 квадратного метра объекта оценки не попадает в приведенный диапазон, поскольку статистические данные взяты усредненные, где в расчет взяты как встроенные помещения, так и отдельно стоящие здания, как помещения, расположенные в жилых домах, так и в отдельно стоящих зданиях различного назначения, расположенные в центре административного района и на периферии, в состоянии как хорошем, так и в состоянии «евроотделка», здания и помещения различной площади и др. Вследствие этого к объектам аналогам применены корректирующие коэффициенты (поправочные), следовательно, рассчитанная стоимость 1 кв. м не обязательно попадет в заявленный диапазон цен предложений на секторе рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Стоимость 1 кв. метра определялась как среднеарифметическое скорректированных значений стоимостей 1 кв. м 3 аналогов.

Итоговая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, определялась как S (площадь объекта оценки, кв. м) * стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.).

Итого: стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составляет 735 600 руб.

10. Расчет стоимости объекта недвижимости доходным подходом.

Объект оценки пригоден для сдачи в аренду без дополнительных капиталовложений, и может приносить стабильный предсказуемый доход, поэтому для оценки его стоимости применим метод капитализации доходов (используется при стабильных денежных потоках).

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования.

Метод прямой капитализации основан на предположении, что объект оценки способен приносить стабильный доход в течение длительного времени. Учитывая, что объект оценки находится в состоянии пригодном к эксплуатации, он способен приносить стабильный прогнозируемый доход в течение прогнозируемого периода.

Расчет чистого операционного дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки, и рассчитывается по формуле:

$ПВД = S * С_a$; где S — площадь, сдаваемая в аренду, кв. м, $С_a$ — арендная ставка за 1 кв. м.

Рассмотрим арендные ставки нескольких объектов, предлагаемых для размещения офисных и производственно-складских помещений, сдаваемых в аренду и соизмеримых по функциональному использованию, месторасположению с объектом оценки.

Обзор объектов-аналогов Оценщиком не производился. Соответственно, оценщик имеет представление об аналогичных объектах, полагаясь только на предоставленную устную информацию от арендодателей объектов и информацию, содержащуюся в объявлениях о сдаче в аренду, и считает её достоверной.

В результате проведенного Оценщиком анализа, определено среднее значение месячной арендной платы за пользование 1 кв. м площади помещений, сходных по местоположению и технико-экономическим показателям с оцениваемым. Данные аналогов и расчет ставки приведенной арендной платы приведены в таблице ниже.

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с арендой аналогичных объектов недвижимости. На текущий момент времени на вторичном рынке ставки аренды предлагаются в рублях за 1 м² в месяц.

Сбор данных, выбор объектов-аналогов, обоснование их выбора.

Оценщиком были проанализированы следующие источники информации: www.gipernn.ru, www.c-nn.ru, www.avito.ru, www.nn.cian.ru. Правила отбора объектов аналогов: функциональное назначение объектов (нежилые помещения), местоположение, площадь объектов, состояние отделки, наличие отдельного входа, физическое состояние здания (в котором расположено помещение) и др. Отобранные для расчетов объекты с перечисленными параметрами были наиболее сопоставимы с объектом оценки. Всю полученную информацию об объектах аналогах Оценщик считает достоверной.

Таблица №12 «Объекты аналогии. Аренда»

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Район	Нижегородская область, г.Арзамас, ул.Свободы, дом 7	Нижегородская область, г.Арзамас, ул.Космонавтов, дом 48	Нижегородская область, г.Арзамас, ул.Чехова, дом 41
Возможное использование	Офисное, торговое	Офисное, торговое	Офисное, торговое
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Этаж/этажность	1	1	1
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да
Красная линия	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Среднее
Концентрация населения в районе нахождения объекта	Высокая	Высокая	Высокая
Ограниченность доступа	Нет	Нет	Нет
Близость остановкам общественного транспорта	Незначительная удаленность	Незначительная удаленность	Незначительная удаленность
Возможность парковки	Организованная	Организованная	Организованная

Дополнительная существенная информация			
Источник информации	https://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/gorod-arzamas-gorodskoy-okrug-arzamas-id2745795	https://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/gorod-arzamas-arzamasskiy-rayon-id2617217	https://www.gipernn.ru/arenda-pomescheniy/gorod-arzamas-arzamasskiy-rayon-id1724528
Контактное лицо	Спиричев Андрей Викторович Агент Арзамасская недвижимость ✓ Член ЛУАН +7-986-752-40-76	Петр Иванович Агент ФПК Консул +7-908-239-73-55	Петр Иванович Агент ФПК Консул +7-908-239-73-55
Стоимость с учетом НДС (20%), руб.	25000	31000	50000
Площадь, кв. м	80	97	162

Корректировка цен сопоставимых объектов

Значение корректировок определялось в границах расширенного и доверительного интервалов, поскольку приведенные в справочнике интервалы (диапазоны) значений отражают многообразие ситуаций, характерных для рынка. Но каждый новый случай оценки имеет свои особенности, поэтому вопрос о выборе конкретных значений внутри приведенного интервала остается за оценщиком, работающим с конкретным объектом в конкретной ситуации.

1. *На снижение цены в ходе торгов между покупателем и продавцом* – корректировка производилась по объектам, продавцом которых является риэлторская компания и составит 0,97 - «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

2. *Передаваемые юридические права.* Сравнение производится при передаче одинаковых или неоформленных прав собственности по объекту и аналогам. Корректировка вводится в случае отягощения прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к данным объектам недвижимости. В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру.

3. *Условия финансирования* состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). По данному параметру объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки.

4. *Существующие ограничения и обременения.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку заказчиком не предоставлены данные о существующих ограничениях и обременениях на данный объект.

5. *Корректировка на дату предложения.* Корректировка на дату предложения не вводится, поскольку существенных изменений цен на данном секторе рынка за период

времени, прошедший с даты оценки до даты составления отчета не произошло. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, использована для определения стоимости объекта оценки и для определения стоимости права пользования объектом оценки для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки. Такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

6. *Местоположение.* Как уже было сказано выше, при поиске и выборе сравнимых объектов Оценщик руководствовался тем, чтобы их местоположение и окружение наиболее оптимально соответствовало местоположению и окружению оцениваемого объекта по своей престижности и привлекательности. В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

7. *Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здания).* В настоящем разделе вводится корректировка, поскольку объекты аналоги не сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. Корректировка составляет 0,8 - «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

8. *Функциональное назначение объекта.* Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Корректировки позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен по объектам общего (универсального) назначения. В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

9. *Физическое состояние здания.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

10. *Состояние отделки.* Данная корректировка подразумевает лишь состояние отделки, а не их долгоживущих конструктивных элементов. В настоящем разделе вводится корректировка, поскольку объекты аналоги не сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. Корректировка составит 0,96 - «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

11. *Материал стен.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

12. *Расположение относительно красной линии.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

13. *Корректировка на ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории).* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.
14. *Наличие отдельного входа.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.
15. *Этаж.* Данный коэффициент используется при оценке встроенных помещений. В настоящем разделе вводится корректировка, поскольку объекты аналоги не сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. Корректировка составит 0,9 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.
16. *Общая площадь (фактор масштаба).* В настоящем разделе вводится корректировка, поскольку объекты-аналоги не сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. Корректировка составит 1,17 - «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.
17. *Тип парковки.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.
18. *Расположение относительно остановок общественного транспорта.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.
19. *Средняя проходимость в день.* В настоящем разделе не вводится корректировка, поскольку объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.
20. *Состав арендной ставки.* Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в договоре аренды в одном из двух вариантов: арендная ставка не включает коммунальные платежи полностью или частично («коммунальные сверху»), или арендная ставка включает коммунальные платежи, т. е. Арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»). В данном разделе оценщиком не вводится корректировка, поскольку объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки. «Справочник оценщика недвижимости — 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица №13 «Расчет стоимости 1 кв. м объекта недвижимости в рамках доходного подхода».

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость, руб.		25000	31000	50000
Общая площадь, кв. м	48,5	80	97	162
Стоимость за 1 кв. м, руб.		313	320	309
Корректировка на уторговывание		0,97	0,97	0,97
Корректировка на передаваемые юридические права		1,00	1,00	1,00
Корректировка на существующие ограничения и обременения		1,00	1,00	1,00
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00
Корректировка на физическое состояние здания		1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		0,96	0,96	0,96
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Корректировка на		1,00	1,00	1,00

расположение относительно красной линии				
Корректировка на ограниченность доступа к объекту		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00
Корректировка на этаж		0,90	0,90	0,9
Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)		1,00	1,17	1,17
Корректировка на тип парковки		1,00	1,00	1,00
Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта		1,00	1,00	1,00
Корректировка на среднюю проходимость в день		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб.	293	262	314	303

Примечание. По данным анализа рассматриваемого сектора рынка коммерческой недвижимости стоимость арендной платы за 1 кв. м объекта оценки не попадает в приведенный диапазон, поскольку статистические данные взяты усредненные, где в расчет взяты как встроенные помещения, так и отдельно стоящие здания, как помещения, расположенные в жилых домах, так и в отдельно стоящих зданиях различного назначения, расположенные в центре административного района и на периферии, в состоянии как хорошем, так и в состоянии «евроотделка», в новостройках и зданиях купеческой постройки и др. Вследствие этого к объектам аналогам применены корректирующие коэффициенты (поправочные), следовательно, рассчитанная стоимость арендной платы за 1 кв. м не обязательно попадет в заявленный диапазон цен.

Стоимость арендной платы определена как среднеарифметическое значение стоимостей 3 аналогов.

Расчет годового рентного дохода от нежилого помещения составит:

Показатели	Объект оценки
Стоимость аренды руб./кв. м	293
Площадь сдаваемых в аренду помещений, кв. м	48,5
Аренда за месяц, руб.	14210,5
Аренда за год, руб. ПВД	170526

Действительный валовой доход (ДВД) — это потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей при сборе арендной платы, к которому добавляются прочие доходы (если они есть), получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей.

$ДВД = ПВД * K_3 K_c$, где K_3 — коэффициент загрузки; $K_3 = 1 - K_{нд}$, где $K_{нд}$ — коэффициент недоиспользования, определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается по формуле $K_{нд} = d_a * T_c / n_a$, где d_a — доля площадей, подлежащих сдаче в аренду. В нашем случае принимаем эту величину равной 100%. T_c — средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов (время экспозиции объекта на рынке); n_a — число арендных периодов.

Для определения коэффициента недоиспользования воспользуемся данными Справочника оценщика недвижимости «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» и примем процент недозагрузки 17%.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости.

K_c — коэффициент сбора платежей, определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от ПВД.

По сложившейся практике арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), а случаи неуплаты или длительной задержки арендных платежей редки, в связи с этим коэффициент сбора платежей (K_c) принимаем равным 1,0.

Таким образом, ДВД составит:

Показатели	Объект оценки
ПВД, руб.	170526
Коэффициент недозагрузки, отн.ед.	0,17
Коэффициент загрузки, отн. ед.	0,83
ДВД, руб.	141537

Чистый операционный доход (ЧОД) — это ДВД за вычетом операционных расходов, но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Операционные расходы — это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Их принято делить на:

- условно постоянные расходы или издержки, величина которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. Как правило, это налог на имущество, земельный налог или арендная плата, страховка и т. п.;
- условно-переменные (эксплуатационные расходы) — расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. К ним относятся расходы на управление: коммунальные расходы (газ, электричество, вода, отопление, телефон и т. д.); расходы на уборку, содержание территории и т. д.;
- расходы на замещение или резервы — расходы на текущий ремонт, т. е. на регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы (кровля, оконные и дверные заполнения, покрытие пола, инженерные устройства и т. п.). Предполагается, что деньги откладываются (резервируются), хотя большинство владельцев недвижимости в действительности их не резервируют. Следует отметить, если владелец планирует замену изнашивающихся улучшений в течение срока владения (горизонта расчета), то указанные отчисления необходимо учитывать при расчете стоимости недвижимости рассматриваемым методом.

Принимая во внимание, что данных по размерам операционных расходов Заказчиком предоставлено не было, оценщик счел целесообразным воспользоваться данными исследования, проведенного специалистами ПЦФКО (данные Справочника оценщика недвижимости «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»), согласно которым процент операционных расходов от ПВД в среднем для помещений, аналогичных оцениваемому, составляет 18%.

Расчет чистого операционного дохода по объектам оценки приведен в таблице ниже:

Показатели	Объект оценки
Действительный валовой доход, руб.	141537
Потенциальный валовой доход, руб.	170526
Операционные расходы, %	18
Операционные расходы, руб.	30694,68
Чистый операционный доход, руб.	110842

Заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования — объект оценки приносит доход в течение периода прогнозирования.

Расчет коэффициента капитализации

Расчет коэффициента капитализации произведен методом рыночной экстракции, т.к. имеется информация о ценах предложения и арендных ставках сопоставимых объектов.

Рыночная экстракция — это 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 продаже. Т.е. Оценка ведется на базе данных об объектах недвижимости, которые могут

быть признаны в качестве аналогов для оцениваемого объекта. В простейшем случае величина коэффициента капитализации К определяется по формуле:

$K = (ДВД - ОР)/Ц$, где ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта; ОР — операционные расходы; Ц — цена объекта (фактическая или полученная путем корректировки цены предложения).

Расчет ставки капитализации представлен в таблице ниже:

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Описание объекта	Нежилое здание с земельным участком. Город Балахна, ул.Лесопильная. ТЦ в центре города Балахна. Есть арендаторы	Нежилое здание с земельным участком. Кстовский район, д.Козловка. Электричество, вода, отопление, парковка	Нежилое здание с земельным участком. Кстовский район, «советский ремонт», все коммуникации	Нежилое здание с земельным участком. Город Бор
местоположение	Город Балахна, ул.Лесопильная	Кстовский район, д.Козловка	Кстовский район	Город Бор
Площадь, кв. м	9000	240	331	600
Стоимость предложения, руб.	125000000	8500000	15000000	34000000
Скидка на торг, отн.ед.	0,96	0,96	0,96	0,96
Стоимость предложения со скидкой на торг, руб.	120000000	8160000	14400000	32640000
Общая стоимость аренды, руб./месяц	2500000	100000	148950	360000
Стоимость коммунальных платежей	0	0	0	0
Стоимость аренды без коммунальных платежей, руб./месяц	2500000	100000	148950	360000
Стоимость аренды всего помещения в год, руб.	30000000	1200000	1787400	4320000
Коэффициент	0,7	0,7	0,7	0,7

недоиспользования				
ДВД, руб.	21000000	840000	1251180	3024000
Доля операционных расходов в ставке арендной платы, отн.ед.	0,18	0,18	0,18	0,18
Операционные расходы, руб.	3780000	151200	225212	544320
Чистый операционный доход, руб.	17220000	688800	1025968	2479680
Коэффициент капитализации, %	0,14	0,08	0,07	0,08
Источник информации	http://www.gipernn.ru	www.gipernn.ru	www.gipernn.ru	www.gipernn.ru
Среднее значение коэффициента капитализации, %	0,09			

Процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки. Определение стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Показатели	Объект оценки
ЧОД, руб.	110842
Ставка капитализации, %	9
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.	1231577,78
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	1026315

Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составляет 1 026 315 руб.

12. Согласование результатов по определению рыночной стоимости объекта недвижимости

Результаты, полученные различными методами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что, по нашему мнению, вполне закономерно. При выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому подходу.

Анализируя возможность применения каждого метода в рамках того или иного подхода для оценки данного объекта и степень их объективного отражения ситуации на рынке недвижимости, мы пришли к определённым весовым коэффициентам, отражающим, по нашему мнению, значимость того или иного подхода в рамках данной оценки.

1. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть или устоялась на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Кроме того, оценка существенных параметров объекта оценки проведена по укрупненной шкале. Тем не менее можно считать, что данный подход будет иметь наибольший вес при принятии решения об окончательной стоимости.

2. Доходный подход в оценке недвижимости основан на сопоставлении будущих доходов инвестора с текущими затратами. В современных условиях, особенно при покупке-продаже бизнеса для участников сделки, как правило, этот подход имеет наибольшее значение. Сопоставление доходов и затрат ведётся с учётом факторов времени и рисков.

3. Затратный подход. Результаты, полученные при расчете стоимости затратным подходом, имеют, как правило, наименьший вес, за исключением специализированных объектов или объектов, относящихся к объектам с ограниченным рынком.

Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных методов проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точность до 1.0 % в целях использования данных весов для согласования.
- на основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Результаты согласования суммированы в приведенной ниже таблице.

Таблица №18 «Результаты стоимостей, полученных разными подходами»

Результаты стоимостей, полученных разными подходами			
Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Величина стоимости, рублей	1 026 315	735 600	результаты не учитывались

Таблица №19 «Согласование результатов при определении рыночной стоимости объекта недвижимости»

	ДОХОДНЫЙ	СРАВНИТЕЛЬ НЫЙ	ЗАТРАТНЫЙ
Величина стоимости, руб.	1026315	735600	0
Критерий, баллы			
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	4	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	4	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	4	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	4	0
Итого сумма баллов для данного подхода	16	16	0
Подход применялся	Да	Да	Да
Сумма баллов	32		
Вес подхода, %	50	50	0
Доля подхода в рыночной стоимости, руб.	513157,5	367800	0
Согласованная величина рыночной стоимости, руб.	880957,5		
Согласованная величина рыночной стоимости с учетом округления, руб.	881000		

13. Итоговое заключение о рыночной стоимости имущества

Таблица №22 «Итоговое заключение о рыночной стоимости имущества»

Наименование объекта/площадь, кв. м	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	В том числе, НДС (20%), руб.
нежилое помещение площадью 48,5 кв. м	881000	146833,33

ОЦЕНЩИК

БАРЫШЕВА Е.В.

14. Источники информации

1. Методическое пособие по оценке объектов нежилой недвижимости, Коплус С.А. и др., 1995
2. Журналы РОО «Вопросы оценки»
3. Оценка недвижимости и бизнеса. М. А. Федотова, Э. А. Уткин. Москва -2000 г.
4. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) под ред. Н. А. Абдулаева Москва-2000 г. Учебник.
5. Оценка недвижимости, под ред. Грязновой А.Г. и Федотовой М.А., М.: «Финансы и статистика», 2002 г.
6. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» Джек Фридман, Николас Ордуэй.
7. «Оценка недвижимости» под ред. проф. В.А.Швандара.
8. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» под ред. Н.А.Абдулаева, Н.А.Колайко.
9. www.gipernn.ru, www.c-nn.ru
10. www.nta-nn.ru ; www.opennov.ru, www.ppl.nnov.ru, www.roo.nnov.ru

15. Приложения к отчету:

1. Выписка из ЕГРП
2. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков
3. Диплом о профессиональной переподготовке оценщика
4. Удостоверение о повышении квалификации
5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
6. Страховой полис оценщика
7. Страховой полис «ГОРОЦЕНКА»
8. Объекты аналоги

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ " ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ " ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

(далее по тексту - орган регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Листы 1

На основании запроса от 19.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.11.2019 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Наименование		объект недвижимости	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки:
19.11.2019	№ 52/13/0060212-246162		
Кадастровый номер:			
52/13/0060212-432			
Номер кадастрового квартала:			
52/13/0060212			
Дата введения кадастрового номера:			
04.06.2010			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Идентификационный номер: 01683, Кадастровый номер: 52/13/0060212-021/38			
Адрес:			
Нижегородская область, р-н Чкаловский, г Чкаловск, ул Пушкина, д 47, пом ПП3			
Площадь, м²:			
48,5			
Назначение:			
Жилая недвижимость			
Назначение:			
Жилая недвижимость			
Номер этажа, на котором расположена недвижимость, машино-место:			
Подвал № 1			
Вид жилого помещения:			
данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.):			
119504,97			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
52/13/0060212-299			
Вид разрешенного использования:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищному комплексу жилищного дома социального назначения или паспарту дома коммерческого назначения:			
данные отсутствуют			
Статус земли об объекте недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "законные, ранее учтенные"			
Особые отметки:			
данные отсутствуют			
Получатель выписки:			
Матвеев Александр Владимирович, от имени ООО "Гороценка"			
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Федорова Е. С.	
М.П.		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Форма 2
 Сведения о зарегистрированных правах

Подлежащее		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов плана/плана:
19.11.2019 № 52/138/02/2019-2/0162			
Кадстровый номер:		52-13-0060212-432	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Городской округ город Чкаловск Нижегородской области		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Сособственность, № 52-52/04-52/006/2016-2217 от 08.04.2016		
3. Документ-основание:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИЗВЕЩЕНИЕ КАТЕГОРИИ		(подпись)	
		Исходирева Е. С.	
		М.П.	

Продажа помещения (город Балахна, улица Дзержинского, 65)
Балахнинский район, Нижегородская область

4 500 000 руб.

№: 2667399

Район: Балахнинский

Адрес: город Балахна, улица Дзержинского, 65

Площадь: 290 м²

Год постройки: 1962

Этаж / этажность: -1 / 5

Высота потолков: 3 м

Отдельный вход: есть

Объект: помещение в жилом доме

Назначение: офисное, торговое

Ремонт: есть

Мебель: нет

Телефон: есть

Интернет: есть

Торгу уместен: да

Продажа нежилого помещения 290 кв. м (подвал) первая линия, отдельный вход, запасной выход, евро-ремонт, большой трафик, отопление, вода, н-2,7м канализация сан/узел. Помещение находится Нижегородская область, г. Балахна ул. Дзержинского д. 65 стоимость 4 500 000 р.

Агент: Павел Триумф-недвижимость
+7-920-028-88-48
+7-920-028-88-48

ПРОДАЖА МЕТАЛЛОБАЗЫ В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ

Аренда складов вдоль трассы М-7

REALTY 2021 ОНЛАЙН КОНФЕРЕНЦИЯ

7: Входящие — Яндекс Почта | Продажа помещений в Нижне... | Купить помещение улица Дре... | Купить помещение улица Вол... | Купить помещение в городе Д... | Продажа помещений в Нижегородской обл... | Добро покажет... | Недвижимость Н... | Яндекс | Яндекс Почта — б... | Сервисы

gipmet.ru/prodazha-promeshcheniy/gorod-arzamas-gorodskoy-okrug-arzamas-id2078602

Областные судья... | Спортивная Федер... | Публичная адает... | Культура-4.коммунат... | Поиск информации... | Главная | Феррома... | Босголе | Нижегородская обл... | Нижегородская обл... | Информация о недвижимости | Услуги риэлтора | Услуги юриста | Услуги нотариуса

Продажа помещения (город Арзамас, улица Володарского)

городской округ Арзамас, Нижегородская область

3 599 990 руб.

№: 2078602

Район: городской округ Арзамас

Адрес: город Арзамас, улица Володарского

Площадь: 210 м²

Этаж / этажность: 1 / 3

Высота потолков: 3 м

Отдельный вход: есть

Объект: помещение в жилом доме

Назначение: торговле

★ 📍 🗺️ 📧

Подписаться на похожие объявления

На карте

фото 1/8

Показать все

ЕГРН-ЗУ-0007.jpg | ЕГРН-ЗУ-0008.jpg | ЕГРН-ЗУ-0009.jpg | ЕГРН-ЗУ-0010.jpg | ЕГРН-ЗУ-0011.jpg | ЕГРН-ЗУ-0012.jpg | ЕГРН-ЗУ-0013.jpg | ЕГРН-ЗУ-0014.jpg | ЕГРН-ЗУ-0015.jpg | ЕГРН-ЗУ-0016.jpg | ЕГРН-ЗУ-0017.jpg | ЕГРН-ЗУ-0018.jpg | ЕГРН-ЗУ-0019.jpg | ЕГРН-ЗУ-0020.jpg

Продается нежилое помещение, расположенное на красной линии ул. Володарского. Цокольный этаж, высота над уровнем земли 1,5 м. Здание расположено на Юго-Восточной ветке въезда/въезда г. Арзамас, рядом большие парковочные площадки. Имеются 3 входные группы (1 вход - с фасада у подъезда в жилой дом; 1 вход - с торца здания; 1 вход - с дворовой территории). В помещении несколько больших залов, предусмотрено 2 санузла, окна для погрузки-разгрузки товара с дворовой парковочной зоны, имеется пожарная охранная сигнализация. Хороший ремонт: потолки - армстронг, пол - кафель, стены шпаклеваны и окрашены, электропроводка. Ремонт произведен под торговую деятельность, смонтирована стеллажная система, высота потолков 3 м, оконные проемы большие, с естественным освещением. Помещение может использоваться как единое пространство и как 2 отдельных, не зависящих друг от друга (пл. по 100 кв. м каждое). Рассмотрите Ваши предложения. Ожидать в любое удобное для Вас время по предварительному

Агент
Пётр Иванович
ОПКС Консул
+7-908-239-73-55
Написать

ПРОДАЖА МЕТАЛЛОБАЗЫ
В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ

АРЕНДА ОФИСОВ
ПОД IT-БИЗНЕС

Аренда складов

Введите здесь текст для поиска

2831
28.12.2020

7: Водащие — Яндекс Почта | Продажа помещений в Нижне... | Купить помещение в городе Д... | Купить помещение улица Во... | Купить помещение улица Дре... | Областные отде...

gremat.ru/prodazha-promescheniy/gorod-dzerzhinsk-otkup-dzerzhinsk-id2727297

Сервисы | Яндекс Почта — б... | Недвижимость Н... | Добро покажет... | Яндекс | Нижегородская об... | Google | Главная Феррома... | Поиск информации... | Публикации адств... | Спортивная Федер... | Областные отде...

Продажа помещений (город Дзержинск)
городской округ Дзержинск, Нижегородская область

3 700 000 руб.

№: 2727297

Район: городской округ Дзержинск

Адрес: город Дзержинск

Площадь: 223,1 м²

Этаж / этажность: 1 / 5

Высота потолков: Уточнить

Отдельный вход: есть

Объект: помещение в жилом доме

Назначение: ПСН, торговое

☆ | 📍 | 📄 | 📞 | 📧

Подписаться на похожие объявления

Подробное описание:
Продажа торгового помещения в г. Дзержинск на ул. Водозаборная. Первый этаж жилого дома, две входные группы, новые пластиковые окна, высота потолка 3,5 метра, эл. мощность 49 кВт. Площадь помещения 223,1 кв.м. Очень выгодное предложение по цене! Собственник- физ.лицо. Документы готовы.
Номер объекта: #41/590097/11523

Дата размещения: 02.07.2020 | Дата обновления: 26.12.2020 | Просмотр за последние 7 дн.: 16

город Дзержинск на карте

Ирина
Агент
Монолит Инстейт.
✓ Член НГСР
+7-951-919-11-70
Написать

ПРОДАЖА МЕТАЛЛОБАЗЫ
В НИЖНЕМ НОВОГОРОДЕ

REALTY 2021
ОНЛАЙН КОНФЕРЕНЦИЯ
СЪЕЗД УЧАСТНИКОВ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ
10.02.2021
ПОДРОБНЕЕ

IMG_5204.JPG | ЕГРН-ЗУ-0006.jpg | ЕГРН-ЗУ-0005.jpg | ЕГРН-ЗУ-0004.jpg | ЕГРН-ЗУ-0003.jpg | ЕГРН-ЗУ-0002.jpg | Показать все

Введите здесь текст для поиска

2831 | 28.12.2020 | РУС

7: Водаше — Яндекс.Почта x Аренда помещений в Нижнег... x Снять помещение улица Ческ... x Снять помещение улица Своб... x Снять помещение улица Юсас... x

Сервисы giretm.ru/arend-pomescheny/gorod-arzamas-gorodskoy-okrug-arzamas-id2745795 Добро пожалова... Яндекс Нижегородская об... Google Главная | Реформа... Поиск информации... Публичная кадаст... Спортивная Федер... Областные отде...

Аренда помещения (город Арзамас, улица Свободы, 7)

городской округ Арзамас, Нижегородская область

25 000 руб./мес.

№:	2745795
Район:	городской округ Арзамас
Адрес:	город Арзамас, улица Свободы, 7
Площадь:	80 м²
Этажность:	Уточнить
Высота потолков:	Уточнить
Отдельный вход:	Уточнить
Назначение:	ПСН

☆ 📍 📄 📞

Подписаться на похожие объявления

Подробное описание:

Сдается помещение свободного назначения место проходное, рядом банки, больница налоговая. Хорошая транспортная развязка. Санузел, охрана...

Дата размещения: 14.10.2020 Дата обновления: 28.12.2020 Просмотр за последние 7 дн.: 7

Дом д. 7 на ул. Свободы

Инфраструктура

Спиридов Андрей Викторович
Агент
Арзамасская недвижимость
✓ Член ЛААН
+7-986-752-40-76
Написать

ПРОДАЖА МЕТАЛЛОБАЗЫ
В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ

Склады классов А и В
Свободные площади от 1 000 до 7 000 кв.м
Высота потолков от 8 до 12 м

АРЕНДА ОФИСОВ ПОД ИТ-БИЗНЕС

ЕГРН-ЗУ-0007.jpg | ЕГРН-ЗУ-0008.jpg | ЕГРН-ЗУ-0009.jpg | ЕГРН-ЗУ-0010.jpg | ЕГРН-ЗУ-0011.jpg | ЕГРН-ЗУ-0012.jpg | ЕГРН-ЗУ-0013.jpg | ЕГРН-ЗУ-0014.jpg | ЕГРН-ЗУ-0015.jpg | ЕГРН-ЗУ-0016.jpg | ЕГРН-ЗУ-0017.jpg | ЕГРН-ЗУ-0018.jpg | ЕГРН-ЗУ-0019.jpg | ЕГРН-ЗУ-0020.jpg

Показать все

2021 28.12.2020

Введите здесь текст для поиска

7: Водаше — Яндекс.Почта x Аренда помещений в Нижнег... x Снять помещение улица Чехов... x Снять помещение улица Косов... x Снять помещение улица Свобо... x

← → ↻ [giretm.ru/arenda-promeshcheny/gorod-arzamas-arzamas-ru-02617217](#) [Яндекс](#) [Добро пожаловать...](#) [Яндекс](#) [Нижегородская об...](#) [Google](#) [Главная | Реформа...](#) [Поиск информации...](#) [Культур 4 комнаты...](#) [Публичная кадастр...](#) [Спортивная Федер...](#) [Областные отде...](#)

Сервисы [Яндекс.Почта](#) — 6... [Недвижимость Н...](#) [Добро пожалова...](#) [Яндекс](#) [Нижегородская об...](#) [Google](#) [Главная | Реформа...](#) [Поиск информации...](#) [Культур 4 комнаты...](#) [Публичная кадастр...](#) [Спортивная Федер...](#) [Областные отде...](#)

Аренда складских помещений от 2 000 до 3 600 кв.м.

Главная / Аренда помещений в Нижегородской обл. / Арзамасский район / г. Арзамас / Объявление № 2617217

Аренда помещения (город Арзамас, улица Космонавтов, 48)

Арзамасский район, Нижегородская область

31 000 руб./мес.

№: 2617217

Район: Арзамасский

Адрес: город Арзамас, улица Космонавтов, 48

Площадь: 97 м²

Этаж / этажность: 1 / 1

Высота потолков: 3 м

Отдельный вход: есть

Объект: помещение в нежилом здании

Назначение: офисное, торговое

★ 📄 📍 🗺️

Подписаться на похожие объявления

Подробное описание:

Сдается в аренду помещение площадью:

97 кв.м (состоит из 2 кабинетов) по ул. Космонавтов, 48.

Представляет собой одноэтажное здание с несколькими входными группами.

Пётр Иванович
Агент
ФПК Консул
+7-908-239-73-55
Написать

ПРОДАЖА МЕТАЛЛОБАЗЫ
В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ

АРЕНДА ОФИСОВ
ПОД IT-БИЗНЕС

IMG_5204.JPG [Введите здесь текст для поиска](#) [ЕГРН-ЗУ-0007.jpg](#) [ЕГРН-ЗУ-0006.jpg](#) [ЕГРН-ЗУ-0005.jpg](#) [ЕГРН-ЗУ-0004.jpg](#) [ЕГРН-ЗУ-0003.jpg](#) [ЕГРН-ЗУ-0002.jpg](#) [Показать все](#)

2021 28.12.2020

7: Водаше — Яндекс.Почта x Аренда помещений в Нижнег... x Снять помещение улица Чехов... x Снять помещение улица Юсеев... x Снять помещение улица Свобод... x

Сервисы giretm.ru/arend-pomescheny/gorod-arzamas-arzamas-sky-guon-id1724528 Добро пожалова... Яндекс Нижегородская об... Google Главная | Реформа... Поиск информации... Публичная кадаст... Спортивная Федер... Областные отде...

Аренда помещения (город Арзамас, улица Чехова, 41)

Арзамасский район, Нижегородская область

50 000 руб./мес.

№: 1724528

Район: Арзамасский

Адрес: город Арзамас, улица Чехова, 41

Площадь: 162 м²

Год постройки: 2010

Этаж / этажность: 1 / 5

Высота потолков: 3 м

Отдельный вход: есть

Объект: помещение в жилом доме

Назначение: офисное, торговое

Перейти на страницу дома ☆ Подписаться на похожие объявления

Подробное описание:

Сдаю нежилое помещение, расположенное в 5-ти этажном жилом доме в цокольном этаже на ул. Чехова 41. Общая пл. 162 кв. м, высота потолков 3 м., имеется отопление, электричество, водопровод, канализация. Возможна установка дополнительной входной двери со стороны подъезда в жилой дом. Данное помещение можно рассматривать под офис, магазин или под сферу социально-бытовых услуг. Стоимость арендной платы 350 руб. за кв. м. Осмотр по предварительному звонку в любое удобное для Вас время. Документы готовы

Дата размещения: 20.01.2016 Дата обновления: 07.12.2020 Просмотреть за последние 7 дн.: 11

П... 41

IMG_5204.JPG x EGRH-3U-0007.jpg x EGRH-3U-0006.jpg x EGRH-3U-0005.jpg x EGRH-3U-0004.jpg x EGRH-3U-0003.jpg x EGRH-3U-0002.jpg x Показать все

Питер Иванович
Агент
ОПК Консул
+7-908-239-73-55
Написать

ПРОДАЖА МЕТАЛЛОБАЗЫ
В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ

REALTY 2021
ОНЛАЙН-КОНФЕРЕНЦИЯ
СЪЕЗД УЧАСТНИКОВ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ
10.02.2021
ПОДРОБНЕЕ

АРЕНДА ОФИСОВ
ПОД ИТ-БИЗНЕС

2021
28.12.2020
РУС



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Барышева Евгения Владимировна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 525706871196

(инн)

включен в реестр членов РОО:

03 января 2008 года, регистрационный № 002616

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000932 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008997-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Барышевой Евгении Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППИ № 435602

Настоящий диплом выдан Борышевой (фамилия, имя, отчество)
Евгении Владимировне
 в том, что она(а) с 25 октября 2002 по 31 мая 2002 г.
 прошла(а) профессиональную переподготовку в на в Мецстративево
институте повышения квалификации и пер-
подготовки руководящих кадров (МПК НКВД)
 по программе "Трехуровневая оценка и
экспертиза объектов и прав собственности"
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)
 Государственная аттестационная комиссия решением от 10.06.2002 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Борышевой
Евгении Владимировны
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стои-
мости предприятия (бизнеса)

[Handwritten signature]
 Председатель государственной
 аттестационной комиссии
 (подпись, имя, отчество)
 (инициалы)



Город Н. Новгород от 2002

МПФ Вп.м.п. 1996

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 854

**УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

№ 006454

Настоящее удостоверение подтверждает, что

Барышева

Евгения Владимировна

(фамилия, имя, отчество)

прошел(а) обучение по программе:

«**Оценочная деятельность**»

в период с 03 июня 2019 года по 18 июня 2019 года
(исключение программы повышения квалификации)

Объем программы 104 часов

Генеральный директор) *А.А. Дашкин*
О.Л. Еськина

Город Нижний Новгород, Выдачи 28 июня 2019 года



Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«НИЖЕГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»



ННГАСУ

Удостоверение является документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер
16-28/1197

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1739338789
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гагарина д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Нижний Новгород

Дата выдачи полиса «10» июня 2020 г.

Страхователь:	Ф.И.О. Барышева Евгения Владимировна, Дата рождения: 19.01.1973 Адрес по месту регистрации: Нижний Новгород, Мещерский бульвар, д.11, кв.118 Паспорт: 2217 № 793464, выдан: 31.01.2018 ГУ МВД России по Нижегородской обл. Член СРО оценщиков: Саморегулируемой организации оценщиков общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» E-mail: contact@gorocenka-nn.ru тел. (831) 277-69-98; (831) 246-13-44
Представитель страховщика:	Семенкова Юлия Викторовна Код 3183140 0

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 29.06.2020г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 28.06.2021г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 29.06.2020 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3 000 000.00 (Три миллиона) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3861.00 (Три тысячи восемьсот шестьдесят один) руб.
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 29.06.2020г. включительно

Страхователь

Страховщик



<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П. (должность, подпись)



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1855887593

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «13» ноября 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / ООО «ГОРОЦЕНКА» Юридический адрес 603086, г. Нижний Новгород, бульвар Мира, дом 12, офис 102 ОГРН. 105202397318 ИНН: 5257058795 E – mail contact@gorocenka-nn.ru тел. 8-910-885-9667 р/с 4070281021420000108 банк ПАО «САРОВБИЗНЕСБАНК», г. Саров БИК 042202718
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 29.11.2020 г. по 24 часа 00 минут 28.11.2021 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 29.11.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000.00 (Тридцать миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	13 055.00 (Тринадцать тысяч пятьдесят пять) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1855887593 от 09.11.2020 г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Минеева Татьяна Евгеньевна Код 6461679

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

Барышева Е.В.

М.П. Директор ООО «ГОРОЦЕНКА»

Страховщик

Третьякова М.А.М.П. Директор Серовского агентства Филиала САО «РЕСО-Гарантия» в Нижегородской области
По Доверенности № РГ-Д-12553/20 от 13.11.2020г.

