



ОТЧЕТ №162-1/01-20

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И
ВЕЛИЧИНЫ ЕЖЕМЕСЯЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 485,2 КВ. М,
РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. ДЗЕРЖИНСК, УЛ. СУВОРОВА, Д. 3, ПОМ. П1.

ПО СОСТОЯНИЮ НА «11» ФЕВРАЛЯ 2020 г.

Заказчик: *Комитет по управлению муниципальным
имуществом администрации города Дзержинска
Нижегородской области*

Адрес: *Нижегородская область, г. Дзержинск, бул. Правды, д. 2*

Исполнитель: *ООО «Центр оценки»*
Адрес: *г. Тверь, ул. Трехсвятская, д.6 к.1, оф.403*
Тел: *+7(4822)47-68-08; 8-919-051-68-58*

URL:
www.ocenka69.ru

E-mail: *centr-ocenki@bk.ru*

Директор: *Жуков Константин Владимирович*

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|----|
| Сопроводительное письмо..... | 3 |
| Основные факты и выводы..... | 5 |
| Задание на оценку | 6 |
| Перечень документов, используемых при подготовке Отчета и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 8 |
| Сведения о Заказчике и Исполнителе | 8 |
| Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе особые) | 10 |
| Содержание и объем работ для проведения оценки | 12 |
| Применяемые стандарты, обоснование их применения, иные использованные нормативные документы | 12 |
| Определения терминов | 13 |
| Анализ достаточности и достоверности информации | 18 |
| Объем и этапы исследования | 18 |
| Описание объекта оценки | 19 |
| Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов | 26 |
| Анализ наиболее эффективного использования недвижимости | 40 |
| Описание процесса оценки. Методика расчета рыночной стоимости недвижимости . | 41 |
| Обоснование использование подходов к оценке объекта | 43 |
| Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом | 47 |
| Расчет рыночной величины ежемесячной арендной платы за объект оценки сравнительным подходом | 55 |
| Согласование рыночной стоимости с учетом результатов расчетов по всем подходам | 62 |
| Заявление о соответствии (сертификат стоимости) | 64 |
| Список литературы и нормативных документов | 66 |
| Приложения | 67 |
| Рыночная информация, использованная в расчетах | 68 |
| Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии) | 75 |



*ООО «Центр оценки», свидетельство ОГРН 1096952014235
г. Тверь, улица Трехсвятская, дом 6, корпус 1, офис №403.
тел. 47-68-08*

**Комитет по управлению муниципальным
имуществом администрации города Дзержинска
Нижегородской области**

**13.02.2020 г.
Отчёт №162-1/01-20**

**Председателю
г-ну Рабину М.Б.**

Уважаемый Максим Борисович!

В соответствии с Муниципальным контрактом от 11 февраля 2020 года, заключённым между Вами (Заказчиками) и ООО "Центр оценки" (Исполнитель), была произведена оценка рыночной стоимости и величины ежемесячной арендной платы за нежилое помещение общей площадью 485,2 кв. м, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Суворова, д. 3, пом. П1.

Оценка была произведена в соответствии с законом №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. с изменениями и дополнениями, стандартами ФСО №№1, 2, 3 от 20.05.2015 года, ФСО №7 от 25.09.2014 года и другими нормативными Актами.

Оценка проведена по состоянию на 11 февраля 2020 г. Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости (в том числе 1 кв.м.) и начального размера ежемесячной арендной платы (в том числе за 1 кв.м.) без НДС, для иных целей результаты оценки применяться не могут.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там условия, допущения и ограничения.

На основании информации, предоставленной Вами и проанализированной в приведённом ниже Отчёте об оценке, было сделано заключение, что:

1) Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 485,2 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Суворова, д. 3, пом. П1, по состоянию на 11 февраля 2020 года, составляет:

**2 644 167 (Два миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто шестьдесят семь) рублей
без учета НДС, в т.ч.**

5 450 (Пять тысяч четыреста пятьдесят) рублей за 1 кв. м без учета НДС.

2) Рыночная величина ежемесячной арендной платы за нежилое помещение общей площадью 485,2 кв. м, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Суворова, д. 3, пом. П1, по состоянию на 11 февраля 2020 года, составляет:

18 333 (Восемнадцать тысяч триста тридцать три) рубля без учета НДС, в т.ч.

39 (Тридцать девять) рублей за 1 кв. м без учета НДС.

Информацию и анализ, использованные для определения объекта оценки, Вы найдёте в соответствующих разделах отчёта.

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на моем опыте и профессиональных знаниях.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор

К.В. Жуков

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

| | |
|--------------------------------------|---|
| Вид объекта оценки | Недвижимое имущество |
| Краткое описание объекта оценки | Нежилое помещение, расположенное на первом и втором этажах здания, общая площадь 485,2 кв. м; кадастровый номер: 52:21:0000047:981. Адрес месторасположения: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Суворова, д. 3, пом. П1. |
| Имущественные права на объект оценки | Муниципальная собственность, правообладатель – городской округ город Дзержинск Нижегородская область |
| Ограничения (обременения) права | Не зарегистрированы |
| Балансовая стоимость | Сведения не предоставлены |
| Дата оценки | 11 февраля 2020 г. |
| Дата составления отчета | 13 февраля 2020 г. |
| № отчета | №162-1/01-20, форма письменная |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная |
| Основание для проведения оценки | Муниципальный контракт от 11 февраля 2020 года |

Результаты оценки стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Применение различных подходов к оценке: Обоснование применения подходов к оценке приведено в соответствующих разделах Отчета.

При определении рыночной стоимости объекта оценки использовались методы сравнительного подхода к оценке стоимости. Затратный и доходный подходы для расчетов стоимости не использовались.

Обоснования приведены в соответствующем разделе Отчета.

| Наименование объекта | Рыночная стоимость помещения, полученная в рамках подхода, руб. | | | Рыночная стоимость помещения, округленно, руб. | |
|---|---|---------------|----------------|--|---------------|
| | затратного | доходного | сравнительного | с учетом НДС (20%) | без учета НДС |
| Нежилое помещение общей площадью 485,2 кв. м, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Суворова, д. 3, пом. П1 | Не применялся | Не применялся | 3 173 159 | 3 173 000 | 2 644 167 |
| Все подходы | - | 0,34 | 0,66 | 1,00 | |

Источник: расчеты Оценщика

При определении рыночной величины ежемесячной арендной платы за объект оценки использовались методы сравнительного подхода к оценке стоимости. Затратный и доходный подходы для расчетов стоимости не использовались.

Обоснования приведены в соответствующем разделе Отчета.

| Наименование объекта | Рыночная величина ежемесячной арендной платы за помещение, полученная в рамках подхода, руб. | | | Рыночная величина ежемесячной арендной платы за помещение, округленно, руб. | |
|--|--|---------------|----------------|---|---------------|
| | затратного | доходного | сравнительного | с учетом НДС (20%) | без учета НДС |
| Нежилое помещение общей площадью 485,2 кв. м, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Суворова, д. 3, пом. III | Не применялся | Не применялся | 22 629 | 22 600 | 18 833 |
| Все подхода | - | - | 1,00 | 1,00 | |

Источник: расчеты Оценщика

Ограничения и пределы применения итоговой стоимости:

Приведенная в Отчете величина стоимости действительна лишь на дату определения стоимости и может применяться исключительно в соответствии назначением оценки.

Приведенная в Отчете величина стоимости достоверна лишь в рамках, указанных в Отчете основных предположений, ограничивающих условий и допущений, приведенных в соответствующих разделах отчета.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки определяется в виде конкретной величины рыночной стоимости, без определения диапазона возможной стоимости.

Задание на оценку

| | |
|---|---|
| Заказчик | Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Дзержинска Нижегородской области |
| Исполнитель | ООО "Центр оценки" |
| Вид объекта оценки | Недвижимое имущество |
| Состав и характеристика объекта оценки | Нежилое помещение в кирпичном жилом доме; этажность – 2; кадастровый номер помещения - 52:21:0000047:981; этаж расположения – 1-2 этажи; площадь объекта оценки – 458,24 кв. м, в том числе: площадь 1-го этажа – 242,27 кв. м, площадь 2-го этажа – 242,97 кв. м; техническое состояние – неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт, тип отделки – простая; текущее использование – на дату оценки помещение не эксплуатируется. Адрес местоположения: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Суворова, д. 3, пом. III. |
| Оцениваемые права | Право собственности и право аренды |
| Имущественные права на объект оценки | Муниципальная собственность, правообладатель – городской округ город Дзержинск |
| Правоустанавливающие и подтверждающие документы на объект оценки: | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 05.03.2019 г. №99/2019/248897151. |
| Цель и задачи проведения оценки | Определение рыночной стоимости объекта недвижимости (в том числе 1 кв.м.) и начального размера ежемесячной арендной платы (в том числе за 1 кв.м.) без НДС |
| Предполагаемое использование результатов оценки и свя- | Результат оценки будет использован Заказчиком для определения рыночной стоимости и начального размера |

| | |
|---|---|
| данные с этим ограничением (задача проведения оценки) | ежемесячной арендной платы |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная |
| Дата оценки | 11 февраля 2020 года |
| Срок проведения оценки | с 11 февраля 2020 года по 13 февраля 2020 года |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | <p>1. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, может применяться исключительно в соответствии с указанными выше целями и задачами оценки.</p> <p>2. Настоящий Отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничивающих условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).</p> <p>– Отчет об оценке действителен в течение 6 месяцев от даты отчета, т.е. с 11.02.2020 г. по 10.08.2020 г. включительно.</p> |
| <p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Результаты работы Оценщика оформляются в виде Отчета об определении рыночной стоимости имущества (имущественных прав). Отчет должен соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, Федеральными стандартами оценки, утвержденными Минэкономразвития России. • Исполнитель (Оценщик) не несет юридическую ответственность за достоверность представленных Заказчиком прав на объект оценки. Оцениваемое недвижимое имущество считается свободным от каких-либо претензий или правовых ограничений, кроме оговоренных в правоустанавливающих документах и указанных в отчете об оценке. • Вся информация об объекте оценки, представленная Заказчиком Оценщику, является точной, правдивой и вполне надежной, не требующей дополнительной проверки. При наличии информации, предоставленной другими сторонами, существенной для проведения оценки, Исполнителем (Оценщиком) указываются источники подобной информации и декларируются гарантии ее достаточности и достоверности. • Мнение Исполнителя (Оценщика) относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. • Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, на рыночную стоимость объектов. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами принимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно или ненамеренно скрывают сотрудники заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена либо недоступна для ознакомления по иным причинам. На Исполнителе (Оценщике) не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов. • Ни Заказчик, ни Исполнитель (Оценщик) не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Муниципальным контрактом на оценку. • Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Исполнителя (Оценщика). • Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. • Объекты свободны от обременений со стороны 3-х лиц. <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.</p> | |

Перечень документов, используемых при подготовке Отчета и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, и рыночная информация.

Источники получения информации об объекте:

1. Документы, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 05.03.2019 г. №99/2019/248897151;

2. свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 52-АВ №197912, дата выдачи 21.06.2007 г.;

3. справка №12-620 о техническом состоянии нежилого помещения №П1 от 28.04.2007 г.;

4. экспликация.

2. Рыночная информация:

В процессе оценки в качестве источников рыночной и аналитической информации были использованы данные в сети Internet, данные периодических печатных изданий и другие источники. Подробные ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены ниже в соответствующих разделах Отчета, а также в Приложении к Отчету.

| № п/п | Данные, использованные оценщиком | Раздел отчета, в котором использованы данные |
|-------|---|--|
| 1. | Сведения об экономическом развитии в РФ и Нижегородской области: http://www.economy.gov.ru , www.stat.dep.ru | Анализ рыночных данных |
| 2. | Предложения к продаже и аренде недвижимости на интернет-сайтах: www.irr.tver.ru , www.anparamonov.ru , www.avito.ru , www.rosrealt.ru и др. | Анализ рыночных данных, расчет арендной ставки объекта |
| 3. | Периодические издания: газеты: "Ярмарка", журнал "Мир недвижимости" и др. | Сведения о предложениях, расчет арендной ставки объекта |
| 4. | Справочник "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода"/Под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018. | Расчет рыночной стоимости и арендной ставки объекта, обоснование корректировок |
| 5. | Справочник "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода"/Под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018. | Расчет рыночной стоимости объекта |

и другие.

Сведения о Заказчике и Исполнителе

| | |
|---|---|
| Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Дзержинска Нижегородской области | |
| Адрес юридический | 606026, Нижегородская область, г. Дзержинск, бул. Правды, д. 2 |
| Банковские реквизиты | ИНН 5249022227, КПП 524901001, ОГРН 1025201764345, дата регистрации ЮЛ 11.12.2002 г. Волго-Вятское главное управление Банка России г. Нижний Новгород, БИК 042202001, р/счет 40204810800000490051 |

| | |
|--------------|---------------------------------------|
| Телефон/факс | 8 (8313) 34-45-20 / 8 (8313) 34-87-63 |
|--------------|---------------------------------------|

Исполнитель: ООО «Центр оценки»

| | |
|--|---|
| Полное наименование юридического лица | Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки" |
| Юридический адрес | 170100, г. Тверь, ул. Трехсвятская, д.6, корп. 1, оф. 403 (ТЦ «Парадиз») |
| ИНН/КПП ОГРН, дата присвоения | ИНН 6950104464, КПП 695001001, ОГРН 1096952014235 от 14.08.2009 г. |
| Банковские реквизиты | Расчетный счет: 40702810707100008154, Кор. счет: 30101810000000000201, БИК: 044525201, Банк: ПАО АКБ «Авангард» г. Москва |
| Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица | Договор страхования №922/1646682655 от 04.12.2019 г. на период страхования с 10 декабря 2019 г. по 09 декабря 2010 г. на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей Страховщик: СПАО "РЕСО-Гарантия" |
| Контактная информация юридического лица | телефон: +7(919)-051-68-58; 47-68-08 Директор: Жуков Константин Владимирович |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | Весь комплекс работ выполнен оценщиком Картошкиной Еленой Михайловной. Иные специалисты и организации к проведению оценки не привлекались. |

Оценщик: Картошкина Елена Михайловна

| | |
|---|---|
| Членство в саморегулируемой организации оценщиков | Действительный член саморегулируемой организации оценщиков "Российское Общество Оценщиков", номер по реестру – 003254. Юридический адрес саморегулируемой организации: 105066, г. Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2А, офис 5 |
| Образовательные документы | <u>Базовое высшее образование</u> горного инженера – диплом Калининского политехнического института ЗВ №570035 от 14.06.1983 г. по специальности "Технология и комплексная механизация разработки торфянных месторождений", <u>Второе высшее образование</u> инженера-технолога – диплом Российского заочного института текстильной и легкой промышленности ШВ №034656 от 22.07.1994 г. по специальности "Технология переработки пластических масс и эластомеров", <u>Диплом о профессиональной переподготовке в области оценки</u> - Негосударственное образовательное учреждения "Московская Финансово-промышленная Академия", по программе профессиональной переподготовки "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП №983092 от 26 мая 2006 г., Свидетельство негосударственного образовательного учреждения "Московская Финансово-промышленная Академия", по программе повышения квалификации "Оценочная деятельность" №0338 от 10.10.2009 г., Свидетельство АНО "Центр дополнительного профессионального образования "Геос" по программе повышения квалификации "Оценочная деятельность" |

| | |
|---|---|
| | №002-14 от 10.11.2014 г., Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №001939-1 от 12.01.2018 г. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | Профессиональный оценщик с 2006 года. Стаж работы более 10 лет. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Полис: №72925/776/00001/19 на период страхования с 15 октября 2019 г. по 14 октября 2020 г. на сумму 30 000 000 /Тридцать миллионов/ рублей Страховщик: ОАО "АльфаСтрахование" |
| Контактная информация Оценщика | Телефон: 8-960-708-82-43, e-mail: ekartoshkina@mail.ru |

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе особые)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта.

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Муниципальным контрактом на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины арендной платы и авторства отчета.

2. Отчет об оценке является изложением обоснования профессионального и непредвзятого мнения Оценщика, к которому он пришел в результате анализа всей доступной информации. Отчёт не может рассматриваться как единственное и абсолютно достаточное основание для принятия окончательного решения о рыночной величине арендной платы. Структура отчёта, содержащаяся в нём информация и изложенные подходы к оценке, позволят специалистам сформировать своё суждение об объекте оценки.

3. Отчет является единым документом – использование его с изъятиями или отдельных его частей, а также использование его для других целей может привести к заблуждениям и ошибочным выводам.

4. Приведенная в отчете величина арендной платы действительна лишь на дату оценки и может быть признана рекомендуемой для целей по определению рыночной стоимости объекта недвижимости (в том числе 1 кв.м.) и начального размера ежемесячной арендной платы (в том числе за 1 кв.м.) без НДС, если с даты составления отчета об оценке до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев¹.

5. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемого имущества или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Права на оцениваемое имущество считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемого имущества. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

6. Заказчик принимает на себя условие: заранее освободить, обезопасить Оценщика и защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Заказчику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей

¹ *Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.*

халатности и умышленно неправомочных действий Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

7. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Иные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из источников, заслуживающих доверия, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. По возможности в отчёте приводятся ссылки на источники информации. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей информации или ее отсутствии, расчеты и выводы делались исходя из информации и предположений Оценщика.

8. Оценщик не проводил никаких измерений и технических экспертиз – все его мнения относительно состояния имущества сформированы по результатам изучения представленных документов, осмотров в натуре и сведений, полученных от заказчика. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта оценки может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.

9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

10. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную величину арендной платы за объект.

11. Согласно п. 20 ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки: "...Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов". Выбранные методики оценки Объектов оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной величине арендной платы. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

12. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой рыночной величины арендной платы носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

13. Любые расчеты арендной платы за оцениваемые объекты, приведенные в отчете, относятся к арендной плате конкретных объекта оценки, как единого. Любое разделение его на отдельные части и установление их стоимости с последующим суммированием ведет к неверному определению величины арендной платы.

14. Прогнозы, содержащиеся в отчете, основываются на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения, и на сохраняющейся в прогнозный период стабильной экономической ситуации. Эти прогнозы подвержены изменениям и зависят от ситуации, складывающейся на рынке.

15. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной величины арендной платы за объект и не является гарантией того, что помещение будет сдано в аренду на свободном рынке по цене, равной величине арендной платы за объект, указанной в отчёте.

16. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

17. Оспаривание достоверности величины арендной платы за объект оценки, определенной оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины арендной платы за объект оценки возможно только до момента заключения Муниципального контракта.

18. Оценщик проводил расчет в рамках своей компетенции и в рамках действующего законодательства в оценочной деятельности.

19. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

20. В Отчете приведены значения расчетных величин с учетом округления. Из-за этого возможны незначительные расхождения при проверке отдельных величин.

21. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

Особые допущения

22. Правоустанавливающие документы и техническая документация по объекту оценки Заказчиком предоставлены.

23. Обмер помещения Оценщиком не производился. Данные о площади объекта оценки предоставлены Заказчиком в устной и письменной форме (справка №12-620).

Содержание и объем работ для проведения оценки

1. Подписание с Заказчиком Муниципального контракта на оценку, определение Задачи на оценку.

2. Идентификация объекта (объектов) оценки, установление количественных и качественных характеристик, имущественных прав, осмотр и фотографирование.

3. Предварительный анализ, сбор и отбор данных, необходимых для оценки:

3.1. общий региональный анализ социального, экономического, государственного, экологического состояния;

3.2. специфический анализ, касающийся оцениваемого имущества (история нахождения в собственности, текущее использование и т.п.);

3.3. изучение конкурентного предложения и спроса (рынка, к которому относится объект оценки).

4. Расчет стоимости объекта оценки: выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.

5. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки.

6. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

Применяемые стандарты, обоснование их применения, иные использованные нормативные документы

В соответствии с Муниципальным контрактом от 11 февраля 2020 г. назначением оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости (в том числе 1 кв.м.) и начального размера ежемесячной арендной платы (в том числе за 1 кв.м.) без НДС, для иных целей результаты оценки применяться не могут.

Законодательной основой оценки рыночной стоимости являются:

1. Федеральный закон №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).

2. Федеральные Стандарты оценки:

2.1. "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

2.2. "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

2.3. "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

2.4. "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков – Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", т. к. оценщик, выполнивший данный отчет, является членом данной саморегулируемой организации.

Выбор вышеуказанных стандартов обосновывается их обязательностью к применению. Применение комплекса стандартов, разработанных федеральными учреждениями и саморегулируемой организацией, позволяет обеспечить комплексный учет, как требований действующего законодательства, так и современного уровня методических приемов и понятий, применяющихся в современной оценочной практике. Тем не менее, приоритет отдается Федеральным стандартам.

Определение терминов

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) - земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания и сооружения, объекты незавершенного строительства.

Земельный участок как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Улучшения земельного участка - зданий, сооружения и другие изменения, произведенные человеком с целью получения некоторой полезности.

Цель оценки - обоснование рыночной стоимости имущества для принятия решения о его использовании.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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 открытый рынок в форме публичной оферты.

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".

Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:

а) **инвестиционная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных це-

лях;

б) **ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;

в) **кадастровая стоимость** объекта оценки определяется методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется для целей налогообложения.

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является совершившимся фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателей и продавцов уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы «приписать» этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и/или продавцом при конкретных обстоятельствах.

Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы доступных для приобретения товаров или услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект оценки в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" объекта оценки и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном отношении.

Подход к оценке стоимости - общий способ определения стоимости, в рамках которого используется один или более методов оценки.

Процедура оценки - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформление результатов оценки. В практике оценки имущества используют следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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.

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

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подхо-

дов к оценке.

Право собственности – определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Право собственности на объект недвижимости представляет совокупность отдельных прав. Каждое отдельное право может быть отделено от комплекса и передано собственником недвижимости другой стороне на любой срок. Частичное имущественное право возникает при отделении от комплекса прав и передаче другим лицам на определенных условиях.

Рыночная арендная ставка – наиболее вероятная величина арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять имущество в аренду.

Риск - неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности, понятие "риск" более субъективно - последствия реализации проекта неблагоприятные для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

Процентная ставка - относительный размер платы за пользование ссудой (кредитом) в течение определенного времени.

Реальная процентная ставка - процентная ставка, которая при отсутствии инфляции обеспечивает такую же доходность от займа, что и номинальная процентная ставка при наличии инфляции.

Дисконтирование - приведение экономических показателей разных лет к сопоставимому во времени виду с помощью коэффициентов дисконтирования, основанных на вычислении сложных процентов.

Коэффициент (ставка) дисконтирования - норма сложного процента, которая используется в процессе дисконтирования.

Рыночная арендная ставка – наиболее вероятная величина арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять имущество в аренду.

Величина арендной платы должна быть некоторой равновесной точкой и удовлетворять следующим условиям:

- для арендодателя: величина арендной платы должна покрывать (превышать) все расходы арендодателя, связанные с управлением объектом недвижимости, учитывая при этом все риски, связанные с управлением, приносить адекватную рискам прибыль и вернуть первоначальные инвестиции, вложенные в недвижимость;
- для арендатора: величина арендной ставки при прочих равных условиях не должна быть выше средней рыночной для данного типа недвижимости.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Полное право собственности на объект недвижимости представляет совокупность отдельных прав. Каждое отдельное право может быть отделено от комплекса и передано собственником недвижимости другой стороне на любой срок. Частичное имущественное право возникает при отделении от комплекса прав и передаче другим лицам на определенных условиях.

Арендные имущественные права, согласно ст. 606 гл. 34 ч. 2 Гражданского Кодекса возникают, когда комплекс прав разделяется по договору аренды. Арендодатель и арендатор

получают различные, но связанные имущественные права в недвижимости. Арендатор получает конкретные права в недвижимости, такие, как право пользования и владения для конкретных целей в течение определенного периода времени.

Имущественное право арендодателя — это право собственности, включающее право пользования и владения, переданное другому лицу по договору аренды.

Имущественное право арендатора — это право арендатора на пользование и владение недвижимостью, сданной в аренду на определенных условиях. Права арендодателя и арендатора определяются условиями договора аренды.

Важнейшим обязательством, связанным с этими правами, является соотношение договорной и рыночной ставки арендной платы, что существенно влияет на стоимость имущественного права арендатора. Имущественное право арендатора обычно имеет стоимость, когда договорная арендная плата меньше рыночной, либо арендатор имеет льготу по арендной плате. Если договорная арендная плата превышает рыночный уровень, имущественное право арендатора может иметь отрицательную стоимость.

Субаренда — это договор, по которому арендатор передает третьей стороне свой объём прав (права пользования и владения недвижимостью), но на более короткий срок, чем срок его договора аренды. Имущественное право первого арендатора в субаренде имеет стоимость, если договорная арендная плата меньше той, что платит субарендатор. Субаренда не освобождает арендатора от его обязательств по договору аренды с арендодателем.

Как правило, имущественное право арендодателя предполагает меньший риск, чем имущественное право арендатора, поскольку арендодатель имеет право на возврат недвижимости, в то время как арендатор таким правом не располагает. В свою очередь, арендатор несет меньший риск, чем субарендатор, чья позиция подвержена большему риску. Договор аренды может содержать условие, однозначно запрещающее субаренду.

В большинство договоров аренды включают положения, касающиеся срока аренды, арендной платы, первого взноса, страховки, оплаты коммунальных услуг, права входа, передачи прав и субаренды, обслуживания и ремонта, установки оборудования, налогов, отчуждения, неисполнения обязательств и вариантов продления договора. Кроме того, в договорных положениях могут быть сформулированы варианты покупки недвижимости, повышение или снижение арендной платы, внесение изменений в договор и ограничение пользования.

Условия договора аренды могут влиять на стоимость недвижимости. Сдавая недвижимость в аренду, арендодатель получает некоторые преимущества, включая доход, некоторые льготы по налогообложению и возможность улучшения недвижимости за счет проведения арендатором каких-либо строительных работ, если в договоре не оговорено, что установленное им оборудование или возведённые строения являются собственностью арендатора. Эти преимущества часто увеличивают стоимость недвижимости и могут позволить арендодателю компенсировать воздействие инфляции. Потенциальные выгоды для арендатора включают минимальные инвестиционные капиталовложения в недвижимость как альтернативу дорогостоящему кредитованию, благоприятное налогообложение и снижение уровня ответственности по управлению недвижимостью.

В зависимости от распределения расходов, связанных с эксплуатацией недвижимости, выделяют три основных вида аренды:

- валовая аренда,
- чистая аренда,
- частично-валовая аренда.

При *валовой аренде* арендодатель получает оговоренную арендную плату и оплачивает все или большинство операционных расходов и налогов на недвижимость. При *частично-валовой аренде* арендодатель и арендатор делят расходы в пропорции, указанной в договоре аренды. При *чистой аренде* арендатор оплачивает все или большую часть расходов помимо оговоренной арендной платы. Обычные платежи по содержанию недвижимости включают налоги на недвижимость, страховые взносы, плату за коммунальные услуги и расходы на содержание и ремонт.

Размеры и график арендных платежей также бывают разными. Договор может

предусматривать равные платежи в течение всего срока аренды или, наоборот, их повышение или рост в конкретный период времени. График платежей с увеличением или уменьшением размера платы предполагает, что в течение начального периода будет произведена оплата в определенном объеме с последующим увеличением или уменьшением арендной платы в течение указанного периода времени. Может также предусматриваться внесение поправок в размер платы, хотя и необязательно через конкретные интервалы. Договор аренды может предусматривать привязку арендной платы к изменению какого-либо экономического показателя, например, индекса потребительских цен, который часто используется для определения размера арендной платы в долгосрочных договорах аренды. Пересмотр размера арендных платежей может базироваться на переоценке объекта недвижимости через определённые периоды времени. Арендные платежи могут быть годовыми, полугодовыми, квартальными, ежемесячными, еженедельными или даже ежедневными. Договор может требовать оплаты в начале арендного срока или в его конце. Договор аренды может потребовать, чтобы арендодатель оплачивал расходы в течение первого года аренды, а в течение дальнейшего срока аренды арендатор оплачивал рост расходов как часть арендной платы. Договор аренды может включать оговорку, которая ограничивает сумму расходов арендодателя, свыше которой расходы оплачиваются арендатором. Такой ограничитель предохраняет арендодателя от неожиданных повышений расходов в результате инфляции.

Договор аренды предусматривает получение арендодателем указанной арендой платы или услуг в течение срока аренды, а также возврат арендатором прав пользования и владения, когда истечёт срок аренды. Договор обычно дает арендатору исключительное право пользования и владения арендованным имуществом в течение срока аренды с указанием обязательств в отношении арендной платы.

Договор аренды ставит условия арендной платы и может указывать валовой доход. При расчёте рыночной стоимости имущественных прав арендодателя необходимо учитывать соотношение договорной арендной платы и рыночной ставки арендной платы, длительность аренды, кредитный рейтинг арендатора и распределение расходов между арендодателем и арендатором. Стоимость прав арендатора при долгосрочном договоре аренды с фиксированной арендной ставкой на уровне ниже рыночного обычно рассчитывается как разница между рыночной и контрактной арендной платой, исходя из оставшегося срока аренды.

Факторы, влияющие на величину арендной платы:

- **качество прав:** наличие обременений прав пользования и владения; ограничения срока и условий продления договора; отсутствие регистрации договора и т.д.
- **условия финансирования:** условия назначения ставок арендной платы (площадь, для которой задается арендная плата – полезная, арендная, общая; условия по полноте включения операционных расходов – полная, распределённая или чистая аренда; условия изменения арендной платы - постоянная арендная плата, переменная, индексируемая, корректируемая, наращиваемая и т.д.); платёж эквивалентом денежных средств.
- **особые условия:** финансовое давление (льготы, финансовая или иная зависимость между участниками сделки и т.д.); нерыночная связь арендной ставки с ценой продажи (договорённость о выкупе после завершения аренды); специальные условия стимулирования арендаторов.
- **условия рынка:** изменение цен во времени; отличие цены предложения от цены сделки.
- **местоположение:** престижность района; близость к центрам деловой активности; доступность объекта (транспортная и пешеходная); качество среды (рекреация и экология).
- **физические характеристики:** архитектурно-планировочные решения (архитектурный стиль и состояние фасада здания, этажность здания и этаж арендатора, ориентация входа в помещение относительно транспортной магистрали, ориентация окон); размеры и форма помещений (основные и вспомогательные, высота потолков); каче-

ство отделки; качество обустройства территории и состояние окружающей застройки; ограничения на использование энергетических и коммунальных ресурсов и т.д.

- **экономические характеристики:** эффективность управления расходами, соответствие объекта принципам наилучшего и наиболее эффективного использования.
- **сервис и дополнительные элементы:** обеспеченность связью и коммунальными услугами; наличие парковки и вспомогательных помещений; состояние системы управления и безопасности; наличие оборудования для бизнеса и т.д.

Анализ достаточности и достоверности информации

Предоставленная Эксперту информация является достаточной и достоверной для проведения работы по определению рыночной стоимости и арендной платы за объект.

При проведении работы и составлении данного отчета использовались в качестве источников информации документы, содержащие сведения об объекте оценки, подученные из официальных источников – из правоустанавливающих и правоподтверждающих документов и т.п. П.18 ФСО №1 устанавливает, что Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, что предполагает изучение данных, предоставленных Заказчиком. Источники надежные, поэтому информация достоверная.

В процессе проведения оценки в качестве источников рыночной и аналитической информации были использованы данные в сети Internet, данные периодических печатных изданий и другие источники, т.е. информация из открытых источников. Подробные ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены ниже в соответствующих разделах отчета, а также в Приложении к нему. Информация, размещенная в объявлениях об аренде недвижимости, была проверена Оценщиком в результате устных интервью с собственниками коммерческой недвижимости в период опубликования используемых объявлений. У оценщика нет оснований не доверять полученной информации, поэтому она считается достоверной.

Объем полученной информации (в виде документов, в электронном виде, в устной форме, в результате осмотра объекта оценки) достаточно большой, и сведения не противоречат друг другу.

Объем и этапы исследования

Работа по оценке рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

1. Расчёт рыночной стоимости:

сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие факторы, влияющие на рыночную стоимость: качество прав, условия финансирования, условия рынка, местоположение, физические и экономические характеристики объекта оценки, сервис и т.д.

применение алгоритма расчёта рыночной стоимости: оценку рыночной стоимости можно провести, используя методы стандартных подходов оценки: сравнительного, затратного и доходного. Метод сравнения применим при развитом рынке коммерческой недвижимости. Также величину рыночной стоимости можно рассчитать с точки зрения затрат собственника и получения им дохода от сдачи в аренду объекта оценки.

2. Подготовка Отчёта об оценке: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде Отчёта.

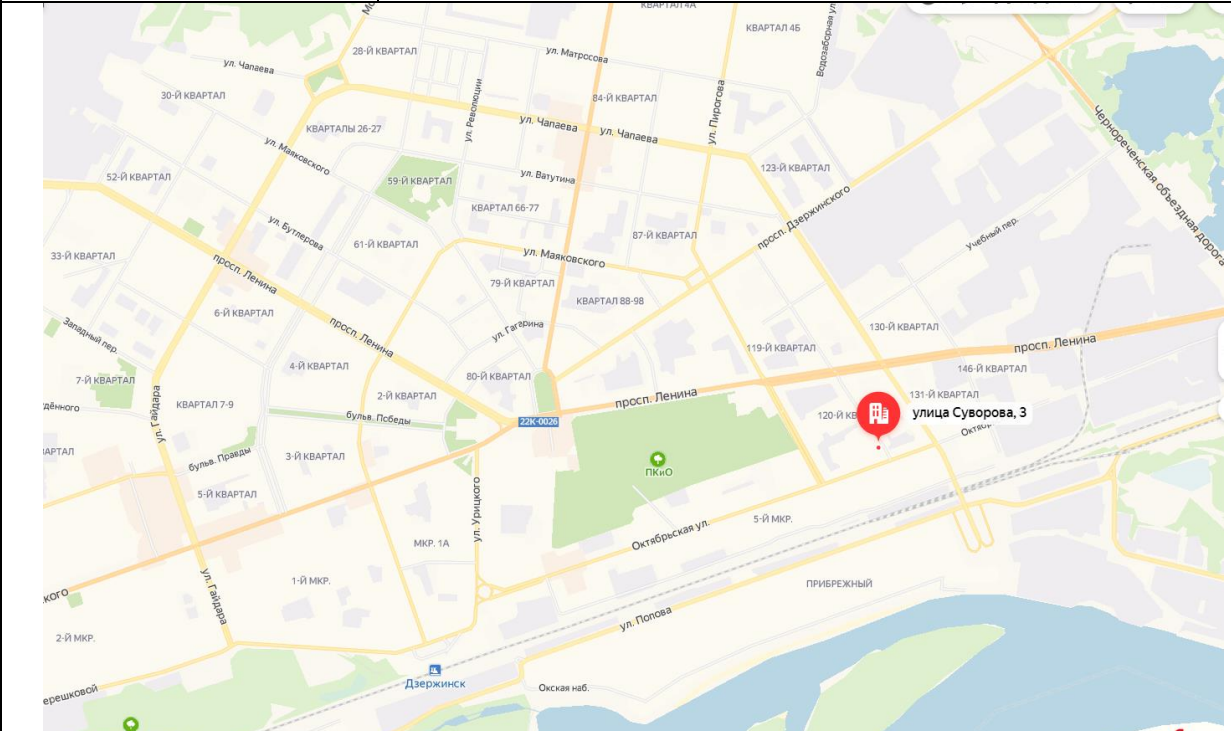
Описание объекта оценки

Объектом оценки является нежилое помещение.

Имущественные права

| | |
|---|---|
| Имущественные права: | Муниципальная собственность |
| Правообладатель объекта оценки | Городской округ город Дзержинск Нижегородской области |
| Существующие ограничения (обременения) права: | Не зарегистрированы |
| Оцениваемый вид права | Право собственности |
| Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на здание, в котором расположен объект оценки: | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 05.03.2019 г. №99/2019/248897151. |
| Иные документы, подтверждающие право | Свидетельство о государственной регистрации права собственности, серия 52-АВ №197912, дата выдачи 21.06.2007 г. |
| Количественные и качественные характеристики элементов входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки | Нежилое помещение свободного назначения, расположенное на 1-2-ом этажах жилого дома. Техническое состояние помещения – неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт, тип отделки – простая. |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | Отсутствует |

Описание месторасположения

| | |
|--|---|
| Адрес местоположения: | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Суворова, д. 3, пом. П1. |
|  | |

Общие сведения о городе Дзержинск

На сегодняшний день Дзержинск является вторым по значению городом Нижегородской области и расположен примерно в 30-ти километрах от областного центра. Вторым по населению город Нижегородской области. Население города — 231 797 чел. (2017), население городского округа — 242 033 чел. (2017).

В советские времена являлся крупнейшим центром химической промышленности, в связи с чем экологическая обстановка в районе находилась в неудовлетворительном состоянии. В настоящий момент часть химических предприятий закрыта.

Характеристика здания и оцениваемого помещения

| | |
|---|--|
| Балансовая стоимость | Сведения не предоставлены |
| Год постройки жилого дома | 1953 |
| Этажность | 2 |
| Этаж расположения объекта оценки | 1-2 этаж |
| Кадастровый номер помещения | 52:21:0000047:981 |
| Общая площадь объекта оценки | 458,24 кв. м, в том числе: площадь 1-го этажа – 242,27 кв. м, площадь 2-го этажа – 242,97 кв. м. |
| Полы | деревянные, дощатые; техническое состояние неудовлетворительное, а именно: разрушение пола. |
| Стены | штукатурка, окраска, оклейка обоями, керамическая плитка; техническое состояние неудовлетворительное, а именно: массовое отслоение штукатурного слоя, выгорание, отставание обоев по всей площади. |
| Потолок | штукатурка, окраска; техническое состояние неудовлетворительное, а именно: массовое отслоение штукатурного слоя |
| Проемы | оконные: деревянные, двойные створные, усиленные металлическими решетками; дверные: межкомнатные – простые деревянные, входная – металлическая; техническое состояние неудовлетворительное, а именно: отсутствие остекления, практически все сопряжения разрушены, створки не открываются или выпадают, дверные полотна демонтированы. |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, ; техническое состояние неудовлетворительное, а именно: коммуникации демонтированы населением, и отключены Собственником. |
| Состояние отделки | неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт, тип отделки – простая |
| Назначение | Свободное |
| Текущее использование: не эксплуатируется. | |



Φοτο Νο1



Φοτο Νο1



Φοτο Νο3



Φοτο Νο4



Φοτο Νο5



Φοτο Νο6



Φοτο Νο7



Φοτο Νο8



Φοτο №9



Φοτο №10



Φοτο №11



Φοτο №12



Φοτο №13



Φοτο №14



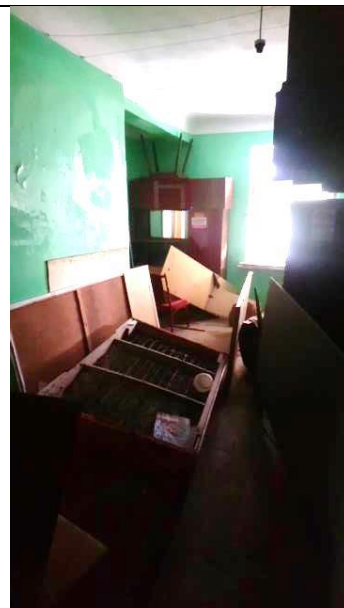
Φοτο №15



Φοτο №16



Φοτο №17



Φοτο №18



Φοτο №19



Φοτο №20



Фото №21



Фото №22

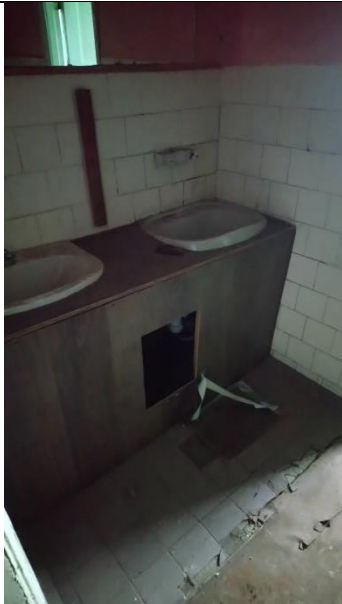


Фото №23



Фото №24



Фото №25

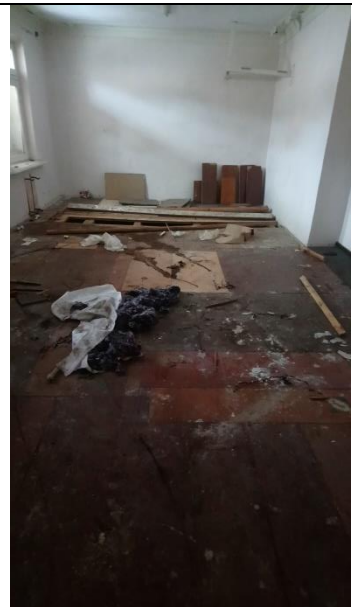


Фото №26

Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Основные тенденции социально-экономического развития РФ за январь-ноябрь 2019 года¹

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| | Ноябрь 2019 г. | В % к | | Январь-ноябрь 2019 г. в % к январь-ноябрю 2018 г. | Справочно | | |
|---|------------------------|---------------------|---------------------|---|-------------------------------------|---------------------|---|
| | | ноябрю 2018 г. | октябрю 2019 г. | | ноябрь 2018 г. в % к ноябрю 2017 г. | октябрю 2018 г. | январь-ноябрь 2018 г. в % к январь-ноябрю 2017 г. |
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей | 78675,6 ¹⁾ | | | 101,1 ²⁾ | | | 102,1 ²⁾ |
| Индекс промышленного производства ³⁾ | | 100,3 | 97,5 | 102,4 | 102,4 | 99,8 | 102,9 |
| Производство сельского хозяйства, млрд рублей | 488,8 | 105,8 | 58,2 | 104,1 | 94,5 | 57,9 | 99,8 |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км | 467,9 | 98,5 | 95,6 | 100,7 | 102,3 | 97,0 | 102,8 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 213,2 | 96,7 | 95,9 | 100,4 | 104,5 | 99,1 | 104,4 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 2924,5 | 102,3 | 100,5 | 101,6 | 103,3 | 99,9 | 102,8 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 862,7 | 99,4 | 101,3 | 99,2 | 101,1 ⁴⁾ | 101,6 ⁴⁾ | 101,4 ⁴⁾ |
| Внешнеторговый оборот ⁵⁾ , млрд долларов США | 59,8 ⁶⁾ | 95,2 ⁷⁾ | 106,9 ⁸⁾ | 96,7 ⁹⁾ | 118,2 ⁷⁾ | 107,5 ⁸⁾ | 119,5 ⁹⁾ |
| в том числе: | | | | | | | |
| экспорт товаров | 36,1 | 87,4 | 103,0 | 94,5 | 130,8 | 106,9 | 128,2 |
| импорт товаров | 23,7 | 110,2 | 113,3 | 100,7 | 99,8 | 108,6 | 106,7 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей | 11458,7 ¹⁰⁾ | | | 100,7 ²⁾ | | | 105,1 ²⁾ |
| Индекс потребительских цен | | 103,5 | 100,3 | 104,6 | 103,8 | 100,5 | 102,7 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров ¹¹⁾ | | 93,7 | 99,2 | 103,6 | 116,8 | 100,7 | 111,9 |
| Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾ | | | | 100,2 ²⁾ | | | 100,9 ²⁾ |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 46549 ⁶⁾ | 107,7 ⁷⁾ | 102,1 ⁸⁾ | 107,3 ⁹⁾ | 108,9 ⁷⁾ | 101,5 ⁸⁾ | 110,5 ⁹⁾ |
| реальная | | 103,8 ⁷⁾ | 102,0 ⁸⁾ | 102,5 ⁹⁾ | 105,2 ⁷⁾ | 101,1 ⁸⁾ | 107,7 ⁹⁾ |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек | 3,5 ¹²⁾ | 96,0 | 100,9 | 94,8 | 94,0 | 101,2 | 91,9 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,7 | 100,5 | 103,0 | 103,0 | 90,3 | 104,7 | 87,3 |

1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка).

2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

3) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

4) Данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

5) В фактически действовавших ценах.

6) Данные за октябрь 2019 года.

7) Октябрь 2019 г. и октябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

8) Октябрь 2019 г. и октябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу.

9) Январь-октябрь 2019 г. и январь-октябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

10) Данные за январь-сентябрь 2019 года.

11) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

12) Предварительные данные.

¹ <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-11-2019.pdf>

ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индекс промышленного производства¹ в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-ноябре 2019 г. - 102,4%



Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,4%, в январе-ноябре 2019 г. - 103,2%.



Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-июле 2019 г. - 102,0%.



СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 488,8 млрд рублей, в январе-ноябре 2019 г. - 5461,3 млрд. рублей.

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2 на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

Растениеводство. В 2019 г., по расчетам, в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) намолочено 120,6 млн тонн зерна в весе после доработки, 15,1 млн тонн семян подсолнечника, накопано 50,6 млн тонн сахарной свеклы, 22,2 млн тонн картофеля, собрано 14,0 млн тонн овощей.

В 2019 г. зерна намолочено на 6,5% больше уровня предыдущего года, семян подсолнечника получено больше на 18,3%, сахарной свеклы - на 20,4%, овощей - на 2,6%. Сбор картофеля снизился на 0,7% к уровню предыдущего года.

Как и в предыдущие годы, основная доля зерна (70,0%), сахарной свеклы (88,8%) и подсолнечника (64,2%) выращена в сельхозорганизациях; картофеля (66,0%) и овощей (52,3%) - в хозяйствах населения. В крестьянских (фермерских) хозяйствах собрано 29,2% от общего сбора зерна (в 2018 г. - 29,0%), сахарной свеклы - 11,1% (10,7%), подсолнечника - 35,5% (33,2%), овощей - 20,2% (18,7%).

Животноводство. На конец ноября 2019 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,3 млн голов (на 0,3% меньше, чем в предыдущем году на соответствующую дату), из него коров - 7,9 млн (на 0,1% больше), свиней - 25,4 млн (на 5,7% больше), овец и коз - 23,2 млн (на 2,2% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 40,9% поголовья крупного рогатого скота, 10,0% свиней, 46,5% овец и коз (на конец ноября 2018 г. - соответственно 41,2%, 11,3%, 47,3%).

В январе-июле 2019 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено **скота и птицы на убой** (в живом весе) 13,4 млн тонн, молока - 29,0 млн тонн, яиц - 41,2 млрд штук.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2019 г. составил 885,9 млрд рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2019 г. - 7897,4 млрд рублей, или 100,4%.



Жилищное строительство. В ноябре 2019 г. возведено 914 многоквартирных домов. Населением построено 24,81 тыс. жилых домов, из них 1,5 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 114,0 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 112,5 тыс.).

В январе-ноябре 2019 г. возведено 6,8 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 231,61 тыс. жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 5,7 тысяч. Всего построено 835,1 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 829,4 тыс.).



ТРАНСПОРТ

Грузовые перевозки. В январе-ноябре 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5184,9 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2383,1 млрд, автомобильного - 250,5 млрд, морского - 33,9 млрд, внутреннего водного - 60,4 млрд, воздушного - 6,7 млрд, трубопроводного - 2450,2 млрд тонно-километров.

РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ

Оборот розничной торговли в ноябре 2019 г. составил 2924,5 млрд рублей, или 102,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2019 г. - 30057,7 млрд рублей, или 101,6%.

В ноябре 2019 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 47,3%, непродовольственных товаров - 52,7% (в ноябре 2018 г. - 47,4% и 52,6% соответственно).

ВНЕШНЯЯ ТОРГОВЛЯ

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в октябре 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 59,8 млрд долларов США (3846,8 млрд рублей), в том числе экспорт - 36,1 млрд долларов (2323,1 млрд рублей), импорт - 23,7 млрд долларов (1523,7 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в октябре 2019 г. сложилось положительное, 12,4 млрд долларов (в октябре 2018 г. - положительное, 19,8 млрд. долларов).

ЦЕНЫ

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

| | К предыдущему месяцу | | | Ноябрь 2019 г. к | | Январь-ноябрь 2019 г. к январю-ноябрю 2018 г. | Среднегодовая ноябрь 2018 г. к декабрю 2017 г. |
|--|----------------------|---------|--------|------------------|----------------|---|--|
| | сентябрь | октябрь | ноябрь | декабрю 2018 г. | ноябрю 2018 г. | | |
| Индекс потребительских цен | 99,8 | 100,1 | 100,3 | 102,7 | 103,5 | 104,6 | 103,4 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾ | 99,7 | 99,8 | 99,2 | 96,1 | 93,7 | 103,6 | 115,5 |
| Индекс тарифов на грузовые перевозки | 99,9 | 95,8 | 100,0 | 101,6 | 102,5 | 102,9 | 100,4 |

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

В ноябре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, в ноябре 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 103,0% (в ноябре 2018 г. - 100,4%, с начала года - 103,2%).

В ноябре 2019 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,5% (в ноябре 2018 г. - на 1,0%).

Цены на **непродовольственные товары** в ноябре 2019 г. увеличились на 0,2% (в ноябре 2018 г. - на 0,4%).

Цены и тарифы на **услуги** в ноябре 2019 г. выросли на 0,1% (в ноябре 2018 г. - не изменились).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2019 г. составила 16028,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,2% (с начала года - на 3,0%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце ноября 2019 г. составила 22978,5 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,1% (с начала года - увеличилась на 3,2%), в Санкт-Петербурге - 17425,8 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,1% (с начала года - увеличилась на 2,1%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2019 г. составила 4031,5 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,2% (с начала года - на 1,0%).

ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

Индекс цен производителей промышленных товаров¹ в ноябре 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,2%.

Таблица 1

ИНДЕКСЫ ЦЕН ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТОВАРОВ

на конец периода, в процентах

| | Всего | | В том числе | | | | | | | |
|--------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|--|----------------------------|--|----------------------------|
| | к предыдущему периоду | к декабрю предыдущего года | добыча полезных ископаемых | | обрабатывающие производства | | обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | | водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | |
| | | | к предыдущему периоду | к декабрю предыдущего года | к предыдущему периоду | к декабрю предыдущего года | к предыдущему периоду | к декабрю предыдущего года | к предыдущему периоду | к декабрю предыдущего года |
| 2019 г. | | | | | | | | | | |
| Январь | 98,0 | 98,0 | 95,9 | 95,9 | 98,6 | 98,6 | 99,1 | 99,1 | 99,9 | 99,9 |
| Февраль | 100,1 | 98,1 | 101,5 | 97,3 | 99,4 | 98,0 | 101,3 | 100,3 | 100,1 | 99,9 |
| Март | 100,9 | 99,0 | 104,0 | 101,3 | 99,6 | 97,6 | 100,6 | 101,0 | 101,7 | 101,6 |
| I квартал | 99,0 | 99,0 | 101,3 | 101,3 | 97,6 | 97,6 | 101,0 | 101,0 | 101,6 | 101,6 |
| Апрель | 100,5 | 99,4 | 100,7 | 102,0 | 100,5 | 98,1 | 99,7 | 100,7 | 100,0 | 101,6 |
| Май | 101,8 | 101,2 | 102,9 | 104,9 | 101,6 | 99,6 | 101,2 | 101,9 | 100,0 | 101,7 |
| Июнь | 99,4 | 100,6 | 98,3 | 103,1 | 100,0 | 99,6 | 99,0 | 100,8 | 100,0 | 101,6 |
| II квартал | 101,7 | 100,6 | 101,8 | 103,1 | 102,0 | 99,6 | 99,8 | 100,8 | 100,0 | 101,6 |
| Июль | 97,3 | 98,0 | 89,6 | 92,4 | 99,7 | 99,3 | 101,4 | 102,2 | 101,7 | 103,4 |
| Август | 99,4 | 97,4 | 99,3 | 91,8 | 99,3 | 98,6 | 100,4 | 102,6 | 100,3 | 103,7 |
| Сентябрь | 99,7 | 97,2 | 99,5 | 91,3 | 100,0 | 98,6 | 98,9 | 101,4 | 100,0 | 103,7 |
| III квартал | 96,5 | 97,2 | 88,6 | 91,3 | 99,0 | 98,6 | 100,6 | 101,4 | 102,0 | 103,7 |
| Октябрь | 99,8 | 96,9 | 98,7 | 90,2 | 100,0 | 98,6 | 100,5 | 102,0 | 100,0 | 103,7 |
| Ноябрь | 99,2 | 96,1 | 99,2 | 89,5 | 99,1 | 97,6 | 99,5 | 101,4 | 100,0 | 103,7 |

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2019 г., по предварительным данным, составил 100,0%.

ДЕНЕЖНЫЕ ДОХОДЫ

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2019 г. составила 46549 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,7%, в январе-октябре 2019 г. - на 7,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2019 г. составила 46549 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,7%, в январе-октябре 2019 г. - на 7,3%).

¹ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2019 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности и 578 млн рублей (19,9%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2018 г., 635 млн рублей (21,8%) - в 2017 г. и ранее.

На 1 декабря 2019 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 11 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 29 субъектах, осталась без изменения - в 5 субъектах, выросла - в 38 субъектах, образовалась - в 2 субъектах Российской Федерации.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2019 г. составила 27 млн рублей, или 0,9% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 71,1% приходилось на федеральный бюджет, 28,9% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

На 1 декабря 2019 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 80 субъектах Российской Федерации.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за ноябрь 2019 г. увеличилась на 284 млн рублей (10,9%) и на 1 декабря 2019 г. составила 2881 млн. рублей.

ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в ноябре 2019 г. составила 76,2 млн человек, или 52% от общей численности населения страны.

В октябре 2019 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн человек, или 44,1% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в октябре 2019 г. составило 33,2 млн человек и было больше, чем в октябре 2018 г., на 40 тыс. человек, или на 0,1%.

Безработица. В ноябре 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Итоги социально-экономического развития Нижегородской области за январь-октябрь 2019 года¹

В ведущем секторе экономики области – промышленности – индекс промышленного производства в январе-октябре 2019 года составил 106,6%, в том числе по обрабатывающим производствам – 107,8%. По объему отгрузки продукции обрабатывающих предприятий Ни-

¹ <https://nn-invest.com/about/information-about-the-region/results-of-social-and-economic-development/2019/>.

жегородская область занимает 2 место в Приволжском федеральном округе, а среди регионов России – седьмое *(по данным за январь-сентябрь 2019 года)*.

В строительном комплексе объем работ, выполненных за 10 месяцев 2019 года, составил 150,5 млрд рублей, что выше аналогичного периода 2018 года на 30,1% (в сопоставимых ценах). По объемам строительства область занимает 3 место среди регионов Приволжского федерального округа и 13 место в России *(по данным за январь-сентябрь 2019 года)*.

Активно развивается жилищное строительство. По итогам января-октября 2019 года было введено 1124,2 тыс. кв. метров жилья, что составило 115,2% к соответствующему периоду 2018 года. По объемам ввода жилья Нижегородская область занимает 3 место в Приволжском федеральном округе и 12 место - в Российской Федерации *(по данным за январь-сентябрь 2019 года)*.

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей за 10 месяцев 2019 года составил 67,7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 2,8% выше аналогичного периода 2018 года. Нижегородская область занимает 3 место в Приволжском федеральном округе по производству яиц (11 место в России) и 7 место по производству молока (18 место в России).

Положительная динамика наблюдается на потребительском рынке. Оборот розничной торговли за январь-октябрь 2019 года составил 639,9 млрд рублей и вырос по сравнению с аналогичным периодом 2018 года на 1,3% (в сопоставимых ценах), объем платных услуг, оказываемых населению, увеличился на 0,8% и составил 160,3 млрд рублей.

По объему оборота розничной торговли Нижегородская область находится на 3 месте в Приволжском федеральном округе и на 9 месте в Российской Федерации, по объему платных услуг населению – также на 3 и 9 местах соответственно *(по данным за январь-сентябрь 2019 года)*.

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за 9 месяцев 2019 года составил 178,5 млрд руб. и увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2018 года на 4,8% (в сопоставимых ценах).

Более 50% всех инвестиций в основной капитал (по крупным и средним организациям) приходилось на обрабатывающие производства, где индекс физического объема составил 147,8% к январю-сентябрю 2018 года. Значительный рост инвестиционной активности отмечался в производстве напитков – в 3,1 раза (в сопоставимой оценке к январю-сентябрю 2018 года), в производстве резиновых и пластмассовых изделий – в 2,3 раза, в производстве электрического оборудования – в 2,2 раза, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – в 1,5 раза.

По объему инвестиций в основной капитал наш регион занимает 4 место в Приволжском федеральном округе и 19 место в России.

По данным за 1 полугодие 2019 года в регион поступило 234,6 млн долларов США прямых иностранных инвестиций. По объему прямых иностранных инвестиций Нижегородская область занимает 3 место в Приволжском федеральном округе и 21 место в России.

Остается стабильной ситуация на рынке труда. По состоянию на конец октября 2019 года уровень официально зарегистрированной безработицы в регионе составил 0,4%. Уровень безработицы в области является самым низким среди регионов Приволжского федерального округа и находится на 2 месте среди регионов России *(по данным на конец сентября 2019 года)*.

Среднедушевые денежные доходы населения Нижегородской области за 9 месяцев 2019 года составили 31,9 тыс. рублей в месяц и в действующих ценах выросли на 6,3% в сравнении с аналогичным периодом 2018 года. По уровню среднедушевых денежных доходов населения область занимает 2 место среди регионов Приволжского федерального округа и 20 место среди регионов России.

Среднемесячная заработная плата (по полному кругу предприятий) в январе-сентябре 2019 года составила 34,3 тыс. рублей, что в действующих ценах на 7,2% выше аналогичного периода 2018 года. Реальная заработная плата составила 102,3%. Нижегородская область за-

нимает 5 место в Приволжском федеральном округе (среди регионов России – 43 место) по уровню среднемесячной заработной платы (по данным за январь-август 2019 года).

Нижегородская область входит в «двадцатку» лидеров «Рейтинга регионов по качеству жизни» (составленного рейтинговым агентством «РИА Рейтинг»), занимая в нем 16-ю позицию.

Анализ рынка недвижимости Нижегородской области, к которому относится объект оценки

Объект оценки находится в г. Дзержинске Нижегородской области.

В разделе использованы материалы, полученные из открытых источников информации.

Сведения по предложениям на продажу и спрос на объекты недвижимости по городу публикуются в Интернете на сайте: avito.ru и др.

Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

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

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

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

- Застроенные земельные участки.
- Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
- Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

- Доходная недвижимость.
- Условно доходная недвижимость.
- Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- Уникальные объекты.
- Редкие объекты.
- Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- Активные рынки недвижимости.
- Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- Незастроенные земельные участки.
- Готовые объекты.
- Не завершенные строительством объекты.
- Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Одна из основных специализаций сегментов рынка связана с типом собственности, в соответствии с которым различают:

- сельскохозяйственную собственность, включающую лесные угодья, пахотные поля, сенокосы, сады, огороды, водоемы;
- жилую собственность, включающую многоквартирные жилые дома с участками, индивидуальные жилые дома с участками для постоянного, сезонного и временного проживания;
- коммерческую собственность, включающую офисы, объекты торгового, промышленного и складского назначения, в том числе объекты высоких технологий, бизнес - парки, научные технопарки и т. д.

Вывод: сегмент рынка: коммерческая недвижимость свободного назначения.

Рынок торгово-офисной недвижимости, в том числе свободного назначения

Во втором квартале 2019 года рынки b2b демонстрировали умеренный оптимизм. Бизнес адаптировался к повышению НДС, высокой стоимости денег, низкому инфляционному давлению. Темпы роста экономики замедлились, однако это не вызывает опасений у властей, поскольку сегодня национальные проекты рассматриваются как фактор развития экономики. А в полной мере их эффект скажется не ранее 2020 года.

Фактически предлагается модель укрупнения и огосударствления бюджетобразующих отраслей и балансирования развития с помощью национальных проектов.

Строительство и недвижимость по-прежнему находятся в зоне кредитного сжатия. Переход на проектное финансирование строительства жилья может подстегнуть рост кредитного рынка в строительстве, однако это будет происходить постепенно, и, скорее всего, эффект будет виден не раньше 2020 года.

Рост долга в оптовой и розничной торговле остановился. Розничный рынок зажат между снижающимися доходами населения с одной стороны, и ростом издержек с другой. В этой ситуации отрасль перешла в режим жесткой экономии, сокращая складские запасы и удешевляя ассортимент.

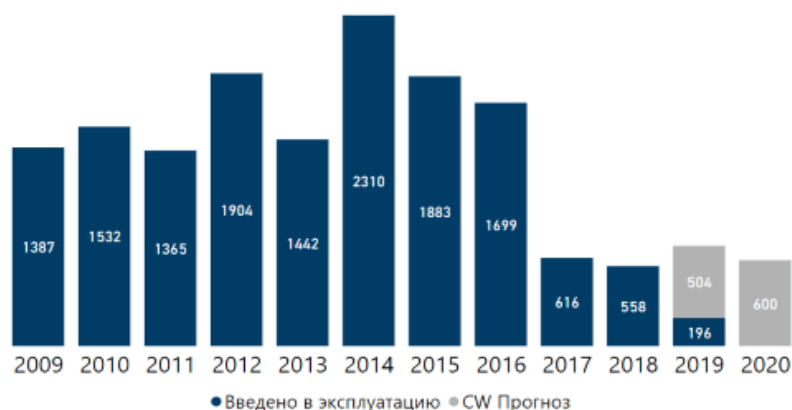
Эксперты считают, что инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости России несколько увеличилась, однако говорить о восстановлении рынка пока рано. Возобновление инвестиционной активности будет сопровождаться движением ставок капитализации.

Во втором квартале в регионах России не было открыто ни одного форматного торгового объекта. В Москве в апреле был запущен ТЦ «Саларис» (GLA 105 000 кв. м) – крупнейшее открытие 2019 года, тем самым больше половины объема нового строительства в первом полугодии в России пришлось на Москву.

По прогнозам экспертов, объем нового строительства в России в 2019-2021 гг. останется на уровне прошлых двух лет. Ежегодно будет вводиться около 500-700 000 кв. м торговых площадей. В отличие от 2019 года, в следующем году ввод в основном будет обеспечен за счет строительства в регионах России. Открытия крупных проектов анонсированы в Екатеринбурге, Перми, Грозном, Кирове и других городах.¹

¹ <https://zдание.info/2393/2467/news/13752>.

Ежегодный ввод новых торговых площадей, Россия (включая Москву), тыс. кв. м



Цены предложений на объекты торгово-офисного назначения зависят от многих ценообразующих факторов, таких как:

- местоположение предлагаемого объекта (расположен ли он на первой, второй или третьей линии домов);
- технического состояния предлагаемого на продажу объекта (предлагается ли объект на продажу с хорошим качественным ремонтом, с черновой отделкой или в состоянии требующем проведения ремонта после длительной эксплуатации);
- проходимости месторасположения предлагаемого к продаже объекта (на оживленной ли улице расположен предлагаемый к продаже объект);
- спроса, предложения и других факторов.

Продажа помещений в Нижегородской области

Средняя цена продажи торговых помещений в июле 2019 года составила 73143,2 руб./кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем она повысилась на 0,7%.

| Средняя цена предложения в июне, руб./кв. м | Средняя цена предложения в июле, руб./кв. м | Абсолютное изменение, руб./кв.м | Относительное изменение, % |
|---|---|---------------------------------|----------------------------|
| 72664,3 | 73143,2 | 478,9 | 0,7 |

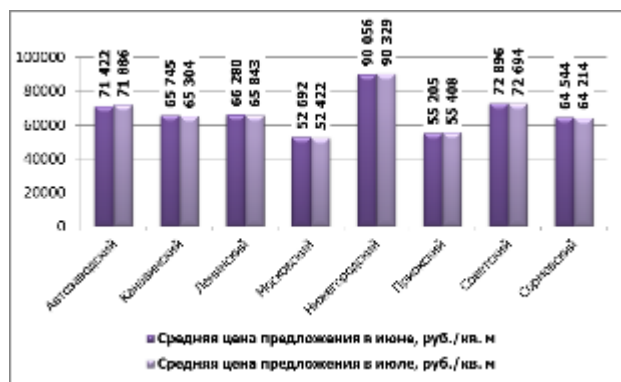
Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке продажи торговых помещений в июле наблюдалось в Автозаводском районе и составило 0,6% по сравнению с данными за июнь.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке продажи торговых помещений в июле наблюдалось в Канавинском и Ленинском районах и составило 0,7% по сравнению с данными за июнь.

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

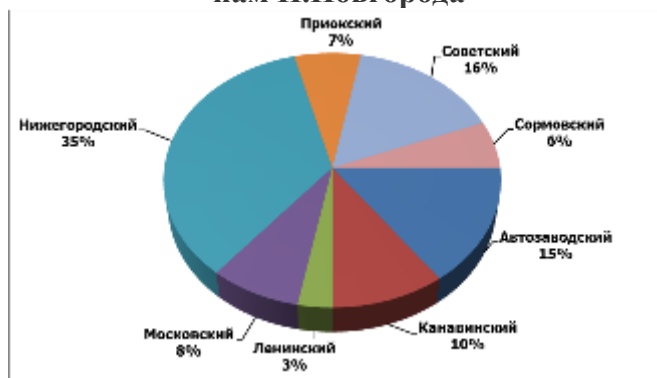


Средняя цена предложения по Нижнему Новгороду на рынке продажи торговых помещений в зависимости от района (руб./кв.м)



| Район | Средняя цена предложения в июне, руб./кв.м | Средняя цена предложения в июле, руб./кв.м | Абсолютное изменение, руб./кв.м | Относительное изменение, % |
|---------------|--|--|---------------------------------|----------------------------|
| Автозаводский | 71421,8 | 71885,6 | 463,8 | 0,6 |
| Канавинский | 65744,9 | 65304,4 | -440,5 | -0,7 |
| Ленинский | 66280,4 | 65842,8 | -437,7 | -0,7 |
| Московский | 52692,4 | 52421,6 | -270,8 | -0,5 |
| Нижегородский | 90055,6 | 90329,0 | 273,4 | 0,3 |
| Приокский | 55204,5 | 55407,5 | 203,0 | 0,4 |
| Советский | 72895,6 | 72693,5 | -202,1 | -0,3 |
| Сормовский | 64543,8 | 64214,0 | -329,8 | -0,5 |

Объем предложения на рынке продажи торговых помещений за июль 2019 г.* по районам Н.Новгорода



Рынок аренды коммерческой недвижимости в Нижегородской области

Средняя цена аренды торговых помещений в июле 2019 года составила **768,1 руб./кв. м**. По сравнению с предыдущим месяцем она **повысилась на 0,4%**.

| Средняя цена предложения в июне, руб./кв. м | Средняя цена предложения в июле, руб./кв. м | Абсолютное изменение, руб./кв.м | Относительное изменение, % |
|---|---|---------------------------------|----------------------------|
| 764,8 | 768,1 | 3,3 | 0,4 |

Максимальное в процентном отношении повышение средней цены на рынке аренды торговых помещений в июле наблюдалось в Сормовском районе и составило 1,2% по сравнению с данными за июнь.

Максимальное в процентном отношении понижение средней цены на рынке аренды торговых помещений в июле наблюдалось в Канавинском и Ленинском районах и составило 0,4% по сравнению с данными за июнь.

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



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



| Район | Средняя цена предложения в июне, руб./кв.м | Средняя цена предложения в июле, руб./кв.м | Абсолютное изменение, руб./кв.м | Относительное изменение, % |
|---------------|--|--|---------------------------------|----------------------------|
| Автозаводский | 785,5 | 788,7 | 3,2 | 0,5 |
| Канавинский | 735,1 | 732,1 | -3,0 | -0,4 |
| Ленинский | 775,6 | 772,7 | -2,9 | -0,4 |
| Московский | 541,3 | 540,9 | -0,4 | -0,1 |
| Нижегородский | 852,9 | 852,1 | -0,8 | -0,1 |
| Приокский | 698,4 | 699,1 | 0,7 | 0,1 |
| Советский | 695,1 | 694,6 | -0,5 | -0,1 |
| Сормовский | 800,8 | 810,8 | 10,0 | 1,2 |

Объем предложения на рынке аренды торговых помещений за июль 2019 г.* по районам Н.Новгорода



Источник информации: <https://www.gipern.ru/zhurnal/kommercheskaya/novosti/obzor-cen-na-rynke-torgovyh-pomeshheniy-za-iyul-2019-goda>

Ставка арендной платы очень сильно зависят от различных факторов, к которым можно отнести:

1. Месторасположение центра.
2. Площадь.
3. Технические параметры помещения: форма арендуемого помещения, размер витрин, внутренняя планировка).
5. Месторасположение внутри торгово-офисного центра (этаж, расположение относительно входа, зон вертикальной циркуляции), что сильно влияет на покупательские потоки рядом с помещением.
6. Окружение (соседние помещения).
7. Узнаваемость представляемого бренда для покупателей в данном месторасположении.
8. Срок аренды.
9. Общее состояние бизнеса компании.

При определении ставки девелоперу необходимо рассматривать все эти факторы в совокупности.

Основные ценообразующие факторы для торгово-офисных помещений.

Основные факторы, влияющие на рыночную стоимость торгово-офисных объектов, которые получены на основании анализа рынка коммерческой недвижимости и данных исследования, проведенного ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" на основе экспертного опроса, а также влияние данного фактора на рыночную стоимость¹:

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

| № | Наименование фактора | Вес фактора |
|----|--|-------------|
| 1 | Местоположение | 0,23 |
| 2 | Общая площадь (фактор масштаба) | 0,03 |
| 3 | Расположение относительно красной линии | 0,03 |
| 4 | Физическое состояние здания | 0,05 |
| 5 | Этаж (для встроенных помещений) | 0,05 |
| 6 | Наличие отдельного входа | 0,05 |
| 7 | Состояние отделки | 0,05 |
| 8 | Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы) | 0,04 |
| 9 | Близость к остановкам общественного транспорта | 0,04 |
| 10 | Концентрация населения в районе нахождения объекта | 0,04 |
| 11 | Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) | 0,04 |
| 12 | Материал стен | 0,04 |
| 13 | Возможность парковки (для объектов в городах) | 0,04 |
| 14 | Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий) | 0,04 |
| 15 | Отношение арендопригодной к общей площади | 0,03 |

¹ Справочник "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода"/Под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018.

Ниже приведены ценообразующие факторы и влияние каждого фактора на рыночную стоимость коммерческих помещений.

1) Местоположение в населенном пункте

Таблица 45

| Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов города | 0,83 | 0,88 | 0,89 |
| Спальные микрорайоны высотной застройки | 0,81 | 0,80 | 0,82 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,74 | 0,73 | 0,76 |
| Районы вокруг крупных промпредприятий | 0,63 | 0,62 | 0,65 |
| Районы крупных автомагистралей | 0,74 | 0,72 | 0,76 |

2) Общая площадь (фактор масштаба)

Таблица 103

| города с численностью менее 500 тыс. чел. (арендные ставки) | | | | | | | | | |
|---|-----------|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|------|
| Площадь, кв. м | аналог | | | | | | | | |
| | <50 | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-3000 | >3000 | |
| объект оценки | <50 | 1,00 | 1,05 | 1,17 | 1,29 | 1,40 | 1,50 | 1,61 | 1,67 |
| | 50-100 | 0,95 | 1,00 | 1,11 | 1,22 | 1,33 | 1,42 | 1,53 | 1,59 |
| | 100-250 | 0,86 | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,28 | 1,38 | 1,43 |
| | 250-500 | 0,78 | 0,82 | 0,91 | 1,00 | 1,09 | 1,18 | 1,25 | 1,30 |
| | 500-1000 | 0,71 | 0,75 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,15 | 1,19 |
| | 1000-1500 | 0,67 | 0,70 | 0,78 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,08 | 1,12 |
| | 1500-3000 | 0,62 | 0,65 | 0,75 | 0,80 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,04 |
| | >3000 | 0,60 | 0,63 | 0,70 | 0,77 | 0,84 | 0,90 | 0,96 | 1,00 |

3) Расположение относительно красной линии

Таблица 59.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,80 | 0,79 | 0,81 |

4) Физическое состояние здания

Таблица 136

| арендные ставки офисно-торговых объектов | | аналог | | |
|--|----------|---------|--------|----------|
| | | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект оценки | хорошее | 1,00 | 1,20 | 1,67 |
| | удовл. | 0,83 | 1,00 | 1,39 |
| | неудовл. | 0,60 | 0,72 | 1,00 |

5) Этаж расположения

Таблица 116

| города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел. (цены/арендные ставки) | | | | | | |
|---|---------------|---------------|--------|--------|------|--|
| Этаж расположения | аналог | | | | | |
| | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал | | |
| объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,12 | 1,26 | 1,44 | |
| | 2 этаж и выше | 0,89 | 1,00 | 1,12 | 1,28 | |
| | цоколь | 0,79 | 0,83 | 1,00 | 1,14 | |
| | подвал | 0,70 | 0,73 | 0,88 | 1,00 | |

6) Ограниченность доступа к объекту

Таблица 91.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом | 0,80 | 0,79 | 0,82 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом | 0,80 | 0,78 | 0,81 |

7) Наличие отдельного входа

Таблица 117

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,85 | 0,84 | 0,86 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,85 | 0,84 | 0,86 |

8) Состояние отделки

Таблица 144

| арендные ставки офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|--|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
| | | без отделки | требует косметического ремонта | среднее состояние | отделка "плюс" |
| объект оценки | без отделки | 1 | 0,91 | 0,78 | 0,84 |
| | требует косметического ремонта | 1,10 | 1 | 0,86 | 0,70 |
| | среднее состояние | 1,28 | 1,16 | 1 | 0,82 |
| | отделка "плюс" | 1,56 | 1,43 | 1,22 | 1 |

Анализ наиболее эффективного использования недвижимости

Анализ наиболее эффективного использования является базовым в оценке недвижимости и формирует основу, на которой оценщик применяет три традиционных подхода расчёта рыночной стоимости.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определённая величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования – наиболее эффективный.

Понятие наиболее эффективного использования недвижимости определяется как вероятное использование свободного земельного участка или улучшенной собственности (земельный участок с улучшениями – объектами недвижимости), которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешённость:

рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость:

рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость:

рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность:

рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Для корректного использования подходов к оценке, а также ответа на вопрос о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение способа наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

1. для земельного участка, как свободного;
2. для земельного участка с имеющимися улучшениями.

1. Анализ участка как незастроенного:

для оцениваемого объекта анализ земельного участка как свободного не производился. Объект оценки является частью жилого дома, в котором живут, принадлежит разным собственникам, поэтому снос его невозможен.

2. Анализ участка с имеющейся застройкой:

на дату оценки помещение не эксплуатируется.

Торгово-офисные помещения являются одними из самых востребованных на рынке недвижимости. Учитывая местонахождение здания (внутриквартально), назначение помещения (нежилое), Оценщик пришёл к выводу, что использование помещения **в качестве помещения свободного назначения является наиболее эффективным.**

Описание процесса оценки.

Методика расчёта рыночной стоимости недвижимости

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утверждёнными 20.05.2015 г., традиционными подходами к оценке являются:

затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещение объекта оценки с учётом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;

сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признаётся объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;

доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В рамках каждого из подходов к оценке существуют **методы оценки**, являющиеся способами расчёта стоимости.

1. Затратный подход к оценке

В рамках затратного подхода к оценке объекта воспользуемся методом замещения. В основе метода замещения лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству

объекта без чрезмерной задержки. В затратном методе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. расчёт стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях её оптимального использования;
2. расчет затрат (прямых и косвенных) на возведение строений, идентичных оцениваемым или аналогичным им по полезности, получение восстановительной или заменяющей стоимости объекта;
3. определение величины накопленного износа строений;
4. уменьшение восстановительной стоимости (или стоимости замещения) на сумму износа для получения остаточной стоимости;
5. добавление к рассчитанной остаточной стоимости строений стоимости земли.

Оценка накопленного износа

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональное и экономическое устаревания.

Физический износ - это потеря стоимости за счёт естественных процессов во время эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т. е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональное устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональное устаревание может быть исправимым и неисправимым. Функциональное устаревание считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неисправимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи самой собственности.

Экономическое устаревание вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних, по отношению к объекту оценки, условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т. д.

Для определения накопленного износа применяется метод разбивки на компоненты.

2. Сравнительный подход к оценке

В рамках сравнительного подхода используется метод прямого сравнительного анализа продаж.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод прямого сравнительного анализа продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынках продаж отсутствует, этот метод не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода прямого сравнительного анализа продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой продажи;
2. определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен предложения или исключения из списка сравниваемых;
4. приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке цен предложения объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

3. Доходный подход к оценке

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основные виды доходов:

- доходы от регулярной арендной платы;
- доходы от будущей перепродажи объекта недвижимости.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов;
2. оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовый доход;
3. расчёт издержек от эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода;
4. пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными, предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Обоснование выбора подходов к оценке объекта

В соответствии с п. 8 (и) ФСО №3 Оценщик при проведении оценки обязан обосновать выбор используемых подходов (затратный, сравнительный и доходный) и методов к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для

проведения согласования результатов точности оценки (что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объектов оценки. Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Определение рыночной стоимости помещений. *Затратный подход* основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. В рамках затратного подхода определяется стоимость нового строительства без учета износа, далее определяется величина накопленного износа, стоимость строительства уменьшается на величину накопленного износа, прибавляется рыночная стоимость земельного участка, на котором располагаются объекты, в результате чего определяется рыночная стоимость объектов оценки.

В соответствии с методикой затратного подхода фактически определяется стоимость отдельно стоящего здания (сооружения) с теми же объемно-планировочными характеристиками, что и оцениваемое имущество. При оценке встроенного помещения некорректность расчета заключается в том, что моделируется ситуация приобретения на рынке свободного земельного участка, строительства всего здания. Применение затратного подхода к определению рыночной стоимости оцениваемых площадей не имеет смысла, поскольку оцениваемые площади являются встроенными помещениями. Земельный участок отдельно под оцениваемые помещения не выделен. Расчет по "типовым" сметам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади объектов оценки приведет к большой погрешности в вычислениях. К тому же, состояние оцениваемых помещений значительно отличается от состояния остальных помещений здания, что также осложняет проведение корректного расчета. Расчет средней арифметической стоимости будет некорректен, в связи с большим влиянием фактора местоположения в здании на рыночную стоимость помещений (помещения на первом этаже будут иметь наибольшую стоимость, с повышением этажа факторы местоположения для объектов нежилой недвижимости оказывают меньшее влияние на стоимость). Кроме того, в соответствии с п. 24 (а) ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Сравнительный подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором покупаются и продаются аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Метод сравнения продаж является одним из методов сравнительного подхода и предполагает определение рыночной стоимости объектов оценки на основании сопоставления цен продаж или предложений аналогичных объектов. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых объектов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих корректировок. Так же вводятся корректировки, учитывающие качественные различия между оцениваемым объектом и его аналогами. Оцениваемые объекты не являются уникальным. Вторичный рынок аналогичных объектов существует и информация по ценам доступна, поэтому стоимость определялась на основе сравнительного подхода, в рамках которого было принято решение использовать метод сравнения продаж, как наиболее действенен для объектов оценки, по которым имеется достаточное количество достоверной рыночной информации.

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объектов недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом от-

ношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объектов в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

Оцениваемое помещение находится в неудовлетворительном состоянии, ему требуется капитальный ремонт как внутри здания, так и снаружи, поэтому расходы, связанные с предстоящими расходами трудно прогнозировать, в связи с вышеперечисленным, оценщик отказался от применения доходного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет арендной платы. Объект аренды является коммерческим помещением офисного назначения.

Рынок аренды подобной недвижимости в Тверской области вполне развит, данные об арендных ставках сбалансированы, *сравнительный подход* применен.

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав пользования и владения в течение определенного срока - срочное право аренды. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (доход на капитал), вложенного в создание объекта с учетом компенсации за его активность; принятые риски. Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

В общем случае, расчет величины ставки арендной платы с применением затратного подхода, предполагает расчет суммы возмещения всех издержек арендодателя на создание и эксплуатацию объекта с учетом дохода на вложенный капитал. Расчет осуществляются исходя из предположения об использовании рассматриваемого объекта недвижимости собственником в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования, в текущих ценах. Расчет величины месячной арендной платы затратным подходом в условиях развитого рынка аренды коммерческой недвижимости будет не корректен. Арендные ставки, определенные на рынке, учитывают все факторы, затрагивающие интересы, как арендатора, так и арендодателя. В данном случае, арендная плата, рассчитанная затратным подходом, учитывает интересы только арендодателя.

Оценщик отказался от использования *затратного подхода* к оценке, т. к. по состоянию на дату оценки рынок аренды коммерческой недвижимости достаточно развит и активен, а сравнительный подход дает надежные и достоверные результаты.

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право аренды. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т. е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отда-

вать за пользование арендуемым имуществом, являющимся собственностью Российской Федерации для извлечения этих доходов.

Доходный подход должен осуществляться с применением метода дисконтирования будущих денежных потоков. Расчеты принимаются исходя из предположения об использовании объекта оценки в хозяйственной деятельности согласно анализу наилучшего и наиболее эффективного использования. Для реализации данного подхода Оценщик должен собрать достаточное количество информации о назначении объекта оценки; возможных вариантах использования; технических характеристиках; составе и состоянии внешней инфраструктуры объекта оценки; прогнозе потенциального валового дохода от эксплуатации объекта оценки в хозяйственной деятельности; издержках предполагаемого пользователя при эксплуатации объекта оценки в хозяйственной деятельности и др.

В отношении оцениваемого объекта недвижимости нет возможности определить потенциальный валовой доход от эксплуатации, т. к. нет информации о финансовых результатах предпринимательской деятельности Арендатора. На дату проведения оценки Оценщик не обладает всей необходимой информацией, на основании которой данный подход может быть применен.

Таким образом, *доходный подход* для определения величины арендной платы за объект аренды в данном случае не применим.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

При анализе рынка недвижимости Оценщики выявили достаточное количество коммерческих помещений – аналогов. Всего было отобрано 3 объекта-аналога торгово-офисного (в том числе свободного) назначения, что является достаточным для получения объективного результата (более 2-х). Объекты-аналоги расположены в г. Дзержинск Нижегородской области. Для большей объективности исследования использованы только те объявления, в которых указаны все необходимые характеристики, в том числе цена предложения, или сведения о ценах и характеристиках предлагаемой на продажу недвижимости, не указанных в объявлениях, содержатся в базе данных оценщиков. Характеристики сопоставимых объектов и внесенные поправки приведены в таблицах ниже.

При определении величины поправок Оценщик опирался на данные риэлторов, экспертных опросов населения. К тому же, был учтён опыт работы по расчёту рыночной стоимости недвижимости в Нижегородской области, а также поведение рынка недвижимости, в том числе прогноз его развития.

Выбор единиц сравнения

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора. Для объектов недвижимости, подобным объекту оценки, типичным является применение за единицу сравнения цены за единицу площади.

За единицу сравнения принята стоимость 1 кв. м площади помещения, как наиболее типичный показатель сектора рынка, к которому относится объект оценки.

Метод корректировок

Таблица корректировок объектов-аналогов

Помещения 1-ого этажа

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|----------------------------------|---------------------------------|---|---|---|
| Источник информации ¹ | | https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_706_m_1796406166 | https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_434m2_na_gaydara_14_1822152521 | https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1110_m_tsentr_dzerzhinsk_a_1852657599 |
| Контактная информация | | 8-920-002-88-14 Анна | 8-987-086-52-89 Алексей | 8-908-230-20-20 |
| Объект | помещение свободного назначения | помещение свободного назначения | помещение свободного назначения | помещение торгового назначения |

¹ Копии страниц из печатных изданий с исходными данными об объектах-аналогах приведены в Приложении к Отчёту.

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--------------------------------|--|--|---|--|
| Местоположение | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Суворова, д. 3, пом. П1 | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Свердло- ва, д. 31В | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Гайдара, д. 14 | Нижегородская область, г. Дзержинск, б-р Мира, д. 30 |
| Площадь 1-го этажа, кв. м | 485,2 | 706,0 | 434,0 | 1 110,0 |
| Цена продажи/предложения, руб. | | 22 000 000 | 15 000 000 | 23 000 000 |
| Цена за 1 кв. м, руб./кв. м | | 31 161,47 | 34 562,21 | 20 720,72 |

1. Общие процентные поправки:

| Право | собственность | собственность | собственность | собственность |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена за 1 кв. м, руб./кв. м | | 31 161,47 | 34 562,21 | 20 720,72 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная цена за 1 кв. м, руб./кв. м | | 31 161,47 | 34 562,21 | 20 720,72 |
| Условия продажи | предложение на продажу, торг | предложение на продажу, торг | предложение на продажу, торг | предложение на продажу, торг |
| Корректировка | | -16,5% | -16,5% | -16,5% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | -5141,64 | -5702,76 | -3418,92 |
| Скорректированная цена за 1 кв. м, руб./кв. м | | 26 019,83 | 28 859,45 | 17 301,80 |
| Условия рынка (время продажи/предложения) | 11.02.2020 г. | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Скорректированная цена за 1 кв. м, руб./кв. м | | 33 984,93 | 34 125,00 | 31 395,00 |

2. Процентные поправки к единице сравнения

| | | | | |
|--------------------------------------|--|--|---|---|
| Адрес местоположения | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Суворова, д. 3, пом. П1 | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Свердлова, д. 31В | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Гайдара, д. 14 | Нижегородская область, г. Дзержинск, б-р Мира, д. 30 |
| Показатель для расчета | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Расположение на красной линии | внутриквартально | на красной линии | на красной линии | на красной линии |
| Показатель для расчета | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | | -20% | -20% | -20% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | -5 203,97 | -5 771,89 | -3 460,36 |
| Тип объекта | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение |
| Показатель для расчета | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 0,92 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Техническое состояние здания | неудовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Показатель для расчета | 0,71 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | | -29% | -29% | -29% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | -7 545,75 | -8 369,24 | -5 017,52 |
| Наличие отдельного входа | есть | есть | есть | есть |
| Показатель для расчета | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Этаж расположения | 1 этаж – 0.5 (242,27 кв. м), 2 этаж – 0.5 (242,97 кв. м) | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж – 0.56 (617 кв. м), подвал – 0.44 (493 кв. м) |
| Показатель для расчета | 1 этаж – 1.00, 2 этаж – 0.85 | 1.00 | 1.00 | 1 этаж - 1.00, подвал – 0.73 |
| Корректировка | | -8% | -8% | 5% |

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Величина корректировки, руб./кв. м | | -1 951,49 | -2 164,46 | 859,99 |
| Площадь (масштаб), кв. м | 485,2 | 706,0 | 434,0 | 1 110,0 |
| Показатель для расчета | 1,00 | 0,91 | 1,00 | 0,86 |
| Корректировка | | 9% | 0% | 17% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | 2 341,78 | 0,00 | 2 941,31 |
| Состояние отделки | требуется капитальный ремонт | состояние среднее | состояние среднее | состояние среднее |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | -6 390,00 | -6 390,00 | -6 390,00 |
| Скорректированная цена за 1 кв. м, руб./кв. м | | 7 270,41 | 6 163,86 | 6 235,21 |

3. Согласование результатов

| | | | | |
|--|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Скорректированная цена за 1 кв. м, руб./кв. м | | 7 270,41 | 6 163,86 | 6 235,21 |
| <i>Общая валовая корректировка</i> | | 66% | 57% | 71% |
| <i>100%-Общая валовая корректировка</i> | | 35% | 44% | 29% |
| <i>Сумма</i> | | | 107% | |
| <i>Весовой коэффициент</i> | | 0,322 | 0,406 | 0,271 |
| <i>Вклад арендной платы объекта-аналога в согласованную арендную плату, руб./кв. м</i> | | 2 343,55 | 2 505,18 | 1 691,17 |
| Средневзвешенная удельная стоимость 1 кв. м помещения 1-го этажа, руб./кв. м | 6 539,90 | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, руб. | 3 173 159 | | | |

Обоснование вносимых поправок к стоимости

1. Общие процентные поправки

Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от оцениваемого объекта.

В данном разделе используются процентные поправки, которые определяются как процент от цены, полученной на предыдущем этапе корректировки. При этом скорректированная цена объекта-аналога после учета следующей по счету процентной поправки вычисляется по следующей формуле:

$$Ц_{ni} = Ц_{n(i-1)} * (1 + П_{ni}),$$

где $Ц_{n(i-1)}$ – цена объекта-аналога до внесения i -ой поправки,
 $П_{ni}$ – величина i -ой поправки.

Право: все объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве собственности, поэтому корректировка цен аналогов не производилась.

Условия финансирования: все сделки имеют рыночные условия, поэтому корректировка цен аналогов не производилась.

Поправка на условия продажи (уторговывание) является результатом коллективной экспертной оценки, проведенной Приволжским центром финансового консалтинга и оценки¹.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 189

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|---|------------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 16,5% | 10,2% | 22,7% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 16,3% | 10,4% | 22,1% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 15,9% | 10,3% | 21,5% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 19,3% | 12,2% | 26,3% |

Таким образом, для целей настоящего Отчета Оценщик применил скидку в размере среднего значения интервала 16,5% для всех объектов-аналогов.

Время продажи (предложения): все объявления являются действительными на дату оценки, поправка не требуется.

2. Процентные поправки к единице сравнения

В данном разделе используются процентные поправки, которые определяются как процент от цены, полученной после внесения общих процентных и абсолютных поправок. При этом скорректированная цена объекта-аналога после учета следующей по счету процентной поправки вычисляется по следующей формуле:

$$Ц_{ni} = Ц_{n(i-1)} + Ц_{n(n)} * (1 + П_{ni}),$$

где $Ц_{n(i-1)}$ – цена объекта-аналога до внесения i -ой поправки,
 $Ц_{n(n)}$ – цена объекта-аналога, полученная после внесения общих процентных и абсолютных поправок,
 $П_{ni}$ – величина i -ой поправки.

Поправка на местоположение не вводилась, все объекты расположены в г. Дзержинске Нижегородской области.

¹ Справочник "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода"/Под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018.

Поправка на расположение на красной линии определена на основании коллективной экспертной оценки, проведенной Приволжским центром финансового консалтинга и оценки¹.

Таблица 59.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,80 | 0,79 | 0,81 |

Поправки на тип объекта и наличие отдельного входа не вводилась, так как все помещения сопоставимы по вышеперечисленным характеристикам.

Поправка на техническое состояние здания определена на основании коллективной экспертной оценки, проведенной Приволжским центром финансового консалтинга и оценки².

Таблица 134

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,22 | 1,14 | 1,30 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,71 | 0,63 | 0,79 |

Поправка на этаж расположения определена на основании коллективной экспертной оценки, проведенной Приволжским центром финансового консалтинга и оценки³.

Таблица 112

| усредненные данные по России (цены/арендные ставки) | | | | | |
|---|---------------|--------|---------------|--------|--------|
| Этаж расположения | | аналог | | | |
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,17 | 1,25 | 1,37 |
| | 2 этаж и выше | 0,85 | 1,00 | 1,06 | 1,17 |
| | цоколь | 0,80 | 0,94 | 1,00 | 1,10 |
| | подвал | 0,73 | 0,86 | 0,91 | 1,00 |

| | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|------------------------|---|--|-----------|---|
| Этаж расположения | 1 этаж – 0.5 (242,27 кв. м), 2 этаж – 0.5 (242,97 кв. м) | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж – 0.56 (617 кв. м), подвал – 0.44 (493 кв. м) |
| Показатель для расчета | 1 этаж – 1.00, 2 этаж – 0.85 | 1.00 | 1.00 | 1 этаж - 1.00, подвал – 0.73 |
| Расчет | | $(0.5*1.00+0.5*0.86)/(1.00*1.00)=0.92$ | | $(0.5*1.00+0.5*0.86)/(0.56*1.00+0.44*0.73)=1.05$ |

¹ Справочник "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода"/Под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018.

² Справочник "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода"/Под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018.

³ Справочник "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода"/Под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018.

Поправка на площадь (масштаб) определена на основании коллективной экспертной оценки, проведенной Приволжским центром финансового консалтинга и оценки¹.

Таблица 95

| Площадь, кв. м | | усредненные данные по России (цены) | | | | | | | |
|----------------|-----------|-------------------------------------|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | аналог | | | | | | | |
| | | <50 | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-3000 | >3000 |
| объект оценки | <50 | 1,00 | 1,05 | 1,18 | 1,30 | 1,42 | 1,51 | 1,63 | 1,70 |
| | 50-100 | 0,95 | 1,00 | 1,12 | 1,23 | 1,35 | 1,44 | 1,55 | 1,61 |
| | 100-250 | 0,85 | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 1,21 | 1,29 | 1,39 | 1,44 |
| | 250-500 | 0,77 | 0,81 | 0,91 | 1,00 | 1,09 | 1,17 | 1,26 | 1,31 |
| | 500-1000 | 0,71 | 0,74 | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,07 | 1,15 | 1,20 |
| | 1000-1500 | 0,66 | 0,70 | 0,78 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,08 | 1,12 |
| | 1500-3000 | 0,61 | 0,64 | 0,72 | 0,79 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,04 |
| | >3000 | 0,59 | 0,62 | 0,69 | 0,76 | 0,84 | 0,89 | 0,96 | 1,00 |

Поправка на состояние отделки определена на основании коллективной экспертной оценки, проведенной Приволжским центром финансового консалтинга и оценки².

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 155

| Тип ремонта | | аналог | | | | |
|---------------|---------------|-------------|---------------|--------|----------|---------|
| | | Без отделки | Косметический | Эконом | Стандарт | Премиум |
| объект оценки | Без отделки | 0 | -2550 | -3675 | -6390 | -10821 |
| | Косметический | 2550 | 0 | -1125 | -3840 | -8271 |
| | Эконом | 3675 | 1125 | 0 | -2715 | -7146 |
| | Стандарт | 6390 | 3840 | 2715 | 0 | -4431 |
| | Премиум | 10821 | 8271 | 7146 | 4431 | 0 |

3. Согласование результатов

Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене стремиться к минимуму. Поэтому, объекту-аналогу с наименьшим отношением придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов:

$$K_i = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{V_i}$$

где: K_i - коэффициенты (веса);
 V_i - валовая коррекция;
 n – количество аналогов.

Стоимость оцениваемого объекта как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов может быть рассчитана по формуле:

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n C_i \times K_i}{\sum_{i=1}^n K_i},$$

где: C – итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта;
 C_i - скорректированные цены аналогов;
 K_i - коэффициенты, (веса);
 n – количество аналогов.

Обоснование однородности полученных результатов

Для обоснования однородности полученных результатов в математической статистике используют термин *коэффициент вариации*, который рассчитывается через дисперсию. На дисперсии практически основаны все методы математической статистики. Дисперсия рассчитывается как средний квадрат отклонений индивидуальных значений признака от среднего значения признака по формуле:

¹ Справочник "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода"/Под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018.

² Справочник "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода"/Под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018.

для взвешенных величин

$$\sigma^2 = \frac{\sum(X-\bar{X})^2 \times f_i}{\sum f_i}$$

| № п/п | Скорректированная цена объекта-аналога, руб./кв. м | Весовой коэффициент, f_i | Индивидуальное линейное отклонение, $X - \bar{X}$ | $(X - \bar{X})^2$ | $(X - \bar{X})^2 \times f_i$ | Дисперсия, σ |
|-------|--|----------------------------|---|-------------------|---------------------------------------|---------------------|
| 1. | 7 270,41 | 0,322 | 713,92 | 509 677,82 | 164 290,07 | |
| 2. | 6 163,86 | 0,406 | -392,63 | 154 161,52 | 62 655,87 | |
| 3. | 6 235,21 | 0,271 | -321,28 | 103 222,86 | 27 997,03 | |
| | $\bar{X} = 6 556,49$ | | | | $\sum = 254 942,97$ | 504,92 |

Коэффициент вариации (v_σ) рассчитывается как относительное квадратическое отклонение от средней величины рассчитывается по формуле:

$$v_\sigma = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% = \frac{504,92}{6 556,49} = 8\%.$$

Критериальным значением квадратического коэффициента вариации v_σ служит 0,333 или 33,3%, то есть если коэффициент вариации меньше или равен 0,333 - вариация считается слабой, а если больше 0,333 - сильной. В случае сильной вариации изучаемая статистическая совокупность считается *неоднородной*, а средняя величина – *нетипичной* и ее нельзя использовать как обобщающий показатель этой совокупности.

Таким образом, коэффициент вариации v_σ для нашей выборки равен $0,08 < 0,333$, то выборка для оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта является однородной.

Расчет рыночной величины ежемесячной арендной платы за объект оценки сравнительным подходом

При анализе рынка недвижимости было отобрано 4 аналога, расположенные в г. Дзержинске Нижегородской области, которые предлагаются в аренду, что является достаточным для получения объективного результата (более 2-х). Для большей объективности исследования использованы только те объявления, в которых указаны все необходимые характеристики, в том числе сведения об аренде и характеристиках предлагаемой в аренду недвижимости. Характеристики сопоставимых объектов и внесенные поправки приведены в таблицах ниже.

При определении величины поправок Оценщики опирались на данные риэлторов, экспертных опросов населения. К тому же, был учтён опыт работы по расчёту рыночной величины арендной ставки недвижимости в других районах области, а также поведение рынка недвижимости, в том числе прогноз его развития.

Выбор единиц сравнения

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта аренды по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных ставок) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора. Для объектов недвижимости, подобным объекту аренды, типичным является применение за единицу сравнения арендной ставки за единицу площади.

За единицу сравнения принята арендная ставка в месяц за 1 кв. м площади помещения, как наиболее типичный показатель сектора рынка, к которому относится объект недвижимости.

Метод корректировок

Таблица корректировок объектов-аналогов

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|----------------------------------|---------------------------------|---|---|---|---|
| Источник информации ¹ | | https://www.avito.ru/dz/erzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_189.4_m_1829572446 | https://www.avito.ru/dz/erzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomescheniya_1561033303 | https://www.avito.ru/dz/erzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_pod_ofis_magazin_skl_ad_1854565585 | https://www.avito.ru/dz/erzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_75_m_1798915192 |
| Контактная информация | | 8-920-031-37-77 | 8-910-889-70-99 Инна | 8-960-166-11-40 Светлана | 8-951-909-23-11 Михаил |
| Наименование, назначение объекта | помещение свободного назначения | помещение свободного назначения | помещение свободного назначения | помещение свободного назначения | помещение офисного назначения |

¹ Копии страниц из печатных изданий с исходными данными об объектах-аналогах приведены в Приложении к Отчёту.

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--|--|--|---|---|--|
| Местоположение объекта | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Суворова, д. 3, пом. П1 | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д. 28 | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46А | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Красноармейская, д. 19 | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Ленинградская, д. 12Г |
| Общая площадь помещения 1-го этажа, кв. м | 485,2 | 189,4 | 650,0 | 150,0 | 75,0 |
| Ежемесячная арендная ставка за помещение, руб. | | 42 600 | 65 000 | 40 000 | 12 000 |
| Арендная ставка за 1 кв. м в месяц, руб./кв. м | | 224,92 | 100,00 | 266,67 | 160,00 |
| Коммунальные платежи* | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно | оплачиваются отдельно |

1. Общие процентные поправки:

| Право | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
|---|---------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м | | 224,92 | 100,00 | 266,67 | 160,00 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м | | 224,92 | 100,00 | 266,67 | 160,00 |
| Условия продажи | аренда | аренда, торг | аренда, торг | аренда, торг | аренда, торг |
| Корректировка | | -14,3% | -14,3% | -14,3% | -14,3% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | -32,16 | -14,30 | -38,13 | -22,88 |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м | | 192,76 | 85,70 | 228,53 | 137,12 |
| Условия рынка (время сдачи в аренду) | 30.01.2020 г. | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м | | 192,76 | 85,70 | 228,53 | 137,12 |

2. Процентные поправки к единице сравнения

| | | | | | |
|--|--|--|---|---|--|
| Местоположение | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Суворова, д. 3, пом. П1 | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д. 28 | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Грибоедова, д. 46А | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Красноармейская, д. 19 | Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Ленинградская, д. 12Г |
| Показатель для расчета | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Расположение относительно красной линии | внутриквартально | на красной линии | внутриквартально | на красной линии | внутриквартально |
| Показатель для расчета | 0.80 | 1.00 | 0.80 | 1,00 | 0.80 |
| Корректировка | | -20% | 0% | -20% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | -38,55 | 0,00 | -45,71 | 0,00 |
| Техническое состояние здания | неудовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Показатель для расчета | 0.72 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | | -28% | -28% | -28% | -28% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | -53,97 | -24,00 | -63,99 | -38,39 |
| Тип помещения | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение | свободное назначение | офисное назначение |
| Показатель для расчета | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Наличие отдельного входа | есть | есть | есть | есть | есть |
| Показатель для расчета | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| Элемент сравнения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--|---|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Этаж расположения | 1 этаж - 242,27 кв. м, 2 этаж - 242,97 кв. м | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж |
| Показатель для расчета | 1 этаж -1,00, 2 этаж - 0.85 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | | -8% | -8% | -8% | -8% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | -14,46 | -6,43 | -17,14 | -10,28 |
| Площадь (масштаб), кв. м | 485,2 | 189,4 | 650,0 | 150,0 | 75,0 |
| Показатель для расчета | 1,00 | 1.10 | 0.92 | 1.10 | 1.22 |
| Корректировка | | -9% | 9% | -9% | -18% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | -17,35 | 7,71 | -20,57 | -24,68 |
| Состояние отделки | требуется капитальный ремонт | требуется косметиче- ский ремонт | среднее состояние | среднее состояние | требуется косметиче- ский ремонт |
| Показатель для расчета | 1.00 | 1.10 | 1.28 | 1.28 | 1.10 |
| Корректировка | | -9% | -22% | -22% | -9% |
| Величина корректировки, руб./кв. м | | -17,35 | -18,85 | -50,28 | -12,34 |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м | | 51,08 | 44,14 | 30,85 | 51,42 |

3. Согласование результатов

| | | | | | |
|---|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Скорректированная цена за 1 кв. м, руб./кв. м | | 51,08 | 44,14 | 30,85 | 51,42 |
| <i>Общая валовая корректировка</i> | | <i>74%</i> | <i>67%</i> | <i>87%</i> | <i>63%</i> |
| <i>100%-Общая валовая коррек- тировка</i> | | <i>27%</i> | <i>34%</i> | <i>14%</i> | <i>38%</i> |
| <i>Сумма</i> | | <i>111%</i> | | | |
| <i>Весовой коэффициент</i> | | <i>0,239</i> | <i>0,302</i> | <i>0,122</i> | <i>0,338</i> |
| Средневзвешенная удельная арендная ставка за помеще- ние в месяц, руб./кв. м | 47 | | | | |
| Рыночная величина аренд- ной платы за помещение в месяц, руб. | 22 629 | | | | |

Обоснование вносимых поправок к величине арендной ставки

1. Общие процентные поправки

Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от оцениваемого объекта.

В данном разделе используются процентные поправки, которые определяются как процент от цены, полученной на предыдущем этапе корректировки. При этом скорректированная цена объекта-аналога после учета следующей по счету процентной поправки вычисляется по следующей формуле:

$$Ц_{ni} = Ц_{n(i-1)} * (1 + П_{ni}),$$

где $Ц_{n(i-1)}$ – цена объекта-аналога до внесения i -ой поправки,

$П_{ni}$ – величина i -ой поправки.

Право: все объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве собственности, поэтому корректировка цен аналогов не производилась.

Условия финансирования: все сделки имеют рыночные условия, поэтому корректировка арендных ставок аналогов не производилась.

Поправка на условия предложения в аренду (уторговывание) является результатом коллективной экспертной оценки, проведенной Приволжским центром финансового консалтинга и оценки¹.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 189

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|---|------------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Арендные объекты | 14,3% | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 14,3% | 8,8% | 19,9% |
| 2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В) | 14,0% | 8,9% | 19,1% |
| 3. Высококласовая торговая недвижимость | 13,9% | 8,9% | 18,9% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 16,9% | 10,7% | 23,1% |

Таким образом, для целей настоящего Отчета Оценщик применил скидку в размере среднего значения интервала 14.3% для всех объектов-аналогов.

Время продажи (предложения): все объявления являются действительными на дату оценки, поправка не требуется.

2. Процентные поправки к единице сравнения

В данном разделе используются процентные поправки, которые определяются как процент от цены, полученной после внесения общих процентных и абсолютных поправок. При этом скорректированная цена объекта-аналога после учета следующей по счету процентной поправки вычисляется по следующей формуле:

$$Ц_{ni} = Ц_{n(i-1)} + Ц_{n(n)} * (1 + П_{ni}),$$

где $Ц_{n(i-1)}$ – цена объекта-аналога до внесения i -ой поправки,

$Ц_{n(n)}$ – цена объекта-аналога, полученная после внесения общих процентных и абсолютных поправок,

$П_{ni}$ – величина i -ой поправки.

Поправка на местоположение не вводилась, все помещения расположены в г. Дзержинске Нижегородской области.

Поправка на тип объекта, наличие отдельного входа не вводилась, так как все объекты сопоставимы по вышеперечисленным характеристикам.

¹ Справочник "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода"/Под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018.

Корректировка на расположение на красной линии является результатом коллективной экспертной оценки, проведенной Приволжским центром финансового консалтинга и оценки¹.

Таблица 59.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,80 | 0,79 | 0,81 |

Корректировка на техническое состояние здания является результатом коллективной экспертной оценки, проведенной Приволжским центром финансового консалтинга и оценки².

Таблица 134

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,20 | 1,12 | 1,28 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,72 | 0,64 | 0,80 |

Корректировка на этаж расположения является результатом коллективной экспертной оценки, проведенной Приволжским центром финансового консалтинга и оценки³.

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)

| Этаж расположения | | аналог | | | |
|-------------------|---------------|--------|---------------|--------|--------|
| | | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,17 | 1,25 | 1,37 |
| | 2 этаж и выше | 0,85 | 1,00 | 1,06 | 1,17 |
| | цоколь | 0,80 | 0,94 | 1,00 | 1,10 |
| | подвал | 0,73 | 0,86 | 0,91 | 1,00 |

Корректировка на площадь (масштаб) является результатом коллективной экспертной оценки, проведенной Приволжским центром финансового консалтинга и оценки⁴.

Таблица 103

города с численностью менее 500 тыс. чел. (арендные ставки)

| Площадь, кв. м | | аналог | | | | | | | |
|----------------|-----------|--------|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | <50 | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-3000 | >3000 |
| объект оценки | <50 | 1,00 | 1,05 | 1,17 | 1,29 | 1,40 | 1,50 | 1,61 | 1,87 |
| | 50-100 | 0,95 | 1,00 | 1,11 | 1,22 | 1,33 | 1,42 | 1,53 | 1,58 |
| | 100-250 | 0,86 | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,26 | 1,38 | 1,43 |
| | 250-500 | 0,78 | 0,82 | 0,91 | 1,00 | 1,09 | 1,16 | 1,25 | 1,30 |
| | 500-1000 | 0,71 | 0,75 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,15 | 1,19 |
| | 1000-1500 | 0,67 | 0,70 | 0,76 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,08 | 1,12 |
| | 1500-3000 | 0,62 | 0,65 | 0,75 | 0,80 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,04 |
| | >3000 | 0,60 | 0,63 | 0,70 | 0,77 | 0,84 | 0,90 | 0,96 | 1,00 |

Корректировка на состояние отделки является результатом коллективной экспертной оценки, проведенной Приволжским центром финансового консалтинга и оценки¹.

¹ Справочник "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода"/Под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018.

² Справочник "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода"/Под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018.

³ Справочник "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода"/Под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018.

⁴ Справочник "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода"/Под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018.

Таблица 144

| арендные ставки офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|--|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
| | | без отделки | требует косметического ремонта | среднее состояние | отделка "люкс" |
| объект оценки | без отделки | 1 | 0,91 | 0,78 | 0,84 |
| | требует косметического ремонта | 1,10 | 1 | 0,86 | 0,70 |
| | среднее состояние | 1,28 | 1,16 | 1 | 0,82 |
| | отделка "люкс" | 1,56 | 1,43 | 1,22 | 1 |

3. Согласование результатов

Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене стремится к минимуму. Поэтому, объекту-аналогу с наименьшим отношением придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов:

$$K_i = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{V_i}$$

где: K_i - коэффициенты (веса);
 V_i - валовая коррекция;
 n – количество аналогов.

Стоимость оцениваемого объекта как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов может быть рассчитана по формуле:

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n C_i \times K_i}{\sum_{i=1}^n K_i},$$

где: C – итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта;
 C_i - скорректированные цены аналогов;
 K_i - коэффициенты, (веса);
 n – количество аналогов.

Обоснование однородности полученных результатов

Для обоснования однородности полученных результатов в математической статистике используют термин *коэффициент вариации*, который рассчитывается через дисперсию. На дисперсии практически основаны все методы математической статистики. Дисперсия рассчитывается как средний квадрат отклонений индивидуальных значений признака от среднего значения признака по формуле:

$$\text{для взвешенных величин} \quad \sigma^2 = \frac{\sum (X - \bar{X})^2 \times f_i}{\sum f_i}$$

| № п/п | Скорректированная цена объекта-аналога, руб./кв. м | Весовой коэффициент, f_i | Индивидуальное линейное отклонение, $X - \bar{X}$ | $(X - \bar{X})^2$ | $(X - \bar{X})^2 \times f_i$ | Дисперсия, σ |
|-------|--|----------------------------|---|-------------------|------------------------------|---------------------|
| 1. | 51,08 | 0,239 | 9,06 | 82,05 | 19,59 | |
| 2. | 44,14 | 0,302 | 2,11 | 4,46 | 1,35 | |
| 3. | 30,85 | 0,122 | -11,17 | 124,78 | 15,18 | |
| 4. | 51,42 | 0,338 | 9,40 | 88,31 | 29,83 | |
| | $\bar{X} = 44,37$ | | | | $\sum = 49,77$ | 7,06 |

Коэффициент вариации (v_σ) рассчитывается как относительное квадратическое отклонение от средней величины рассчитывается по формуле:

$$v_\sigma = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% = \frac{7,06}{44,37} = 16\%.$$

Критериальным значением квадратического коэффициента вариации v_σ служит 0,333 или 33,3%, то есть если коэффициент вариации меньше или равен 0,333 - вариация

¹ Справочник "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода"/Под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018.

считает слабой, а если больше 0,333 - сильной. В случае сильной вариации изучаемая статистическая совокупность считается *неоднородной*, а средняя величина – *нетипичной* и ее нельзя использовать как обобщающий показатель этой совокупности.

Таким образом, коэффициент вариации v_{σ} для нашей выборки равен $0,16 < 0,333$, то выборка для оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта является однородной.

Согласование рыночной стоимости с учетом результатов расчетов по всем подходам

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Возможность получения обобщающих характеристик достоверности полученных с использованием различных подходов результатов основана на анализе различных обстоятельств, сложившихся к моменту вынесения решения о величине итоговой стоимости. Для установления окончательной величины стоимости, основывающейся на величинах нескольких промежуточных результатов, используется подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных методов, на основании причинно-следственного анализа всего проведенного оценочного исследования присваивается весовой коэффициент.

Преимущество каждого подхода при оценке объекта определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Методы затратного подхода хорошо работают для только что построенных объектов или незаконченных строительством. Эти методы незаменимы для объектов, не приносящих доход (например: правительственные объекты). Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Малое значение этому подходу придаётся при оценке доходных объектов, так как приводит к значительному завышению стоимости объекта, если он недавно построен или к значительному занижению стоимости для старых, изношенных построек. Недостатком затратного подхода является недостаточная развитость земельного рынка, а также определенная ригидность данного подхода, недостаточно быстро реагирующего на изменения рыночной ситуации.

Методы сравнительного подхода базируются на анализе рынка предложений по купле-продаже аналогичных объектов, поэтому реально отражает ситуацию в рассматриваемых сегментах рынка. В то же время не стоит слишком доверяться исходной информации об условиях продаж объектов, поскольку цены предложений недостаточно адекватно отражают рыночную стоимость объектов недвижимости, так как цены реальных сделок значительно отличаются от цен предложений. Определить реальную скидку на цену предложения при продаже объекта недвижимости крайне затруднительно. Также необходимо отметить, что продавцы объектов недвижимости, как правило, недостаточно быстро реагируют на изменения ситуации на рынке и не готовы устанавливать цены по предлагаемым на продажу объектам в соответствии с текущими рыночными условиями. Оценка существенных параметров объекта (местоположение и проч.), как правило, проводится по укрупнённой шкале. Не все-

гда в анализ можно включить такие факторы, способные влиять на цену объекта, как размер передаваемого с объектом участка, прежнее использование здания и т.п.

Методы доходного подхода соединяют в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал, поэтому реально отражает рыночную привлекательность объекта для потенциального покупателя. Рынок аренды коммерческой недвижимости более оперативно учитывает изменение рыночной ситуации, в связи с чем, арендные ставки более адекватны для анализа при расчете рыночной стоимости, чем цены предложений объектов недвижимости на продажу. Погрешность в расчетах по доходному подходу может быть связана с недостаточно точным прогнозом изменения арендных ставок и заполняемости помещений оцениваемого объекта.

В связи с тем, что единственно возможным для расчёта рыночной величины ежемесячной арендной платы за помещение является сравнительный подход, результату, полученному с применением этого подхода, присвоен вес 1,0.

| Наименование объекта | Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках подхода, руб. | | | Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб. | |
|--|--|---------------|----------------|---|------------------|
| | затратного | доходного | сравнительного | с учетом НДС (20%) | без учета НДС |
| Нежилое помещение общей площадью 485,2 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Суворова, д. 3, пом. П1 | Не применялся | Не применялся | 3 173 159 | 3 173 000 | 2 644 167 |
| Вес | - | - | 1,00 | 1,00 | |

| Наименование объекта | Рыночная величина арендной платы за помещение, полученная в рамках подхода, руб. | | | Рыночная величина арендной платы за помещение, округленно, руб. | |
|--|--|---------------|----------------|---|---------------|
| | затратного | доходного | сравнительного | с учетом НДС (20%) | без учета НДС |
| Нежилое помещение общей площадью 485,2 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Суворова, д. 3, пом. П1 | Не применялся | Не применялся | 22 629 | 22 600 | 18 833 |
| Вес | - | - | 1,00 | 1,00 | |

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей отчета, если с даты составления отчета об оценке до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев¹.

¹ *Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.*

Заявление о соответствии (сертификат стоимости)

Отчёт подготовлен специалистом-оценщиком, имеющим профессиональное образование и опыт в данной области, что подтверждено дипломами и сертификатами (некоторые из документов приведены в приложении).

Оценщик, выполнивший данный Отчет, подтверждает следующее:

- изложенные в данном отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в данном отчёте допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного отчёта, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговорённой цены;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик произвел обследование имущества лично;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчёт составлен в полном соответствии со следующими документами: Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последующими изменениями); Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 г. ; Сводом стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (ССО РОО 2010).
- расчётная стоимость признаётся действительной на дату оценки.

1) Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 485,2 кв. м, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Суворова, д. 3, пом. П1, по состоянию на 11 февраля 2020 года, составляет:

2 644 167 (Два миллиона шестьсот сорок четыре тысячи сто шестьдесят семь) рублей без учета НДС, в т.ч.

5 450 (Пять тысяч четыреста пятьдесят) рублей за 1 кв. м без учета НДС.

2) Рыночная величина ежемесячной арендной платы за нежилое помещение общей площадью 485,2 кв. м, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Суворова, д. 3, пом. П1, по состоянию на 11 февраля 2020 года, составляет:

18 333 (Восемнадцать тысяч триста тридцать три) рубля без учета НДС, в т.ч.

39 (Тридцать девять) рублей за 1 кв. м без учета НДС.

Оценщик I категории
Член саморегулируемой организации оценщиков
"Российское Общество Оценщиков",
регистрационный номер 003254

Е. М. Картошкина

Список литературы и нормативных документов

1. Федеральный Закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ (с последующими изменениями).
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г."
5. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
6. Свод Стандартов оценки 2010 г. Общероссийской общественной организации "Российского общества оценщиков" (ССО РОО 2010), утвержденный 18.12.2009 г.
7. "Международные стандарты оценки" Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, под ред. Г.И. Микерина, Москва, 2000 г.
8. Д.Фридман, Н.Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М.: ДЕЛО Лтд. 1995г.
9. Оценка недвижимости / Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. – М.: "Финансы и статистика", 2004.
10. Н.Е. Симионова, "Методы оценки и технической экспертизы недвижимости", М.: ИКЦ "МарТ", 2006.
11. Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости". – СПб.: Издательство "МКС", 2003.
12. Тарасевич Е.И. "Экономика недвижимости". – СПб.: Издательство "МКС", 2007.
13. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., А.И.Мышанов, "Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации", М.: Финансы и статистика, 2008
14. Щербакова Н.А. "Оценка недвижимости: теория и практика", М.: Издательство "Омега-Л", 2011.

Приложения

Рыночная информация, использованная в расчетах

ПРОДАЖА


Аналог №1

avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_706_m_1796406166

Помещение свободного назначения, 706 М²

22 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 9 января в 20:19



8 920 002-88-14

Написать сообщение
Отвечает около часа

Анна
Частное лицо
На Авито с августа 2019
Завершено 5 объявлений

10 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 1796406166, © 1992 (+8)

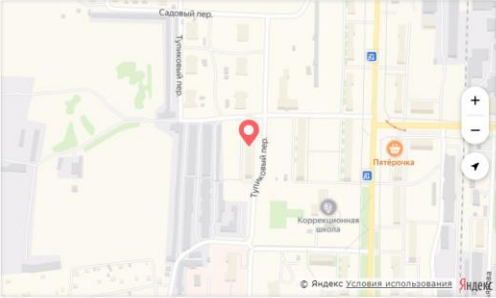
avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_706_m_1796406166

Помещение свободного назначения, 706 М²

22 000 000 ₽

Площадь: 706 м²

Нижегородская область, Дзержинск, пр-т Свердлова, 31В [Скрыть карту](#)



8 920 002-88-14

Написать сообщение
Отвечает около часа

Анна
Частное лицо
На Авито с августа 2019
Завершено 5 объявлений

10 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 1796406166, © 1992 (+8)

Продается нежилое помещение, площадью 706 кв.м., на 1 этаже 5-ти этажного жилого дома. Длинный коридор, 33 помещения, косметический ремонт. Подходит под лечебно-санитарное направление деятельности. Удобная транспортная развязка. Максимальная мощность - 20 кВт. Отопление центральное. Подробности по телефону. Торг уместен.

Пожаловаться

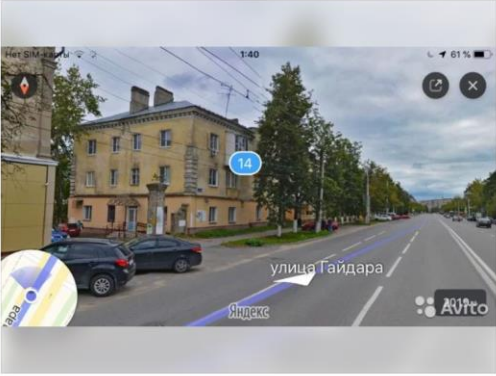
https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_706_m_1796406166

avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_434m2_na_gaydara_14_1822152521

Помещение 434м2 на Гайдара 14

15 000 000 ₹

Добавить в избранное | Добавить заметку | 24 января в 04:00



8 987 086-52-89

Написать сообщение

Алексей
Частное лицо
На Авито с декабря 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1822152521, 846 (+17)

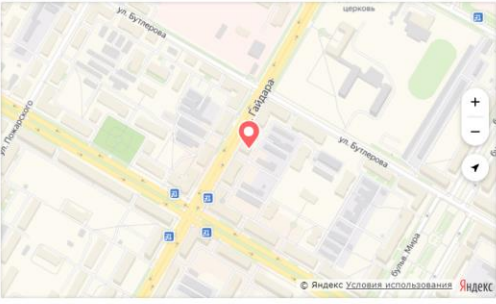
Площадь: 434 м²

Нижегородская область, Дзержинск, ул. Гайдара, 14

avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_434m2_na_gaydara_14_1822152521

Площадь: 434 м²

Нижегородская область, Дзержинск, ул. Гайдара, 14



8 987 086-52-89

Написать сообщение

Алексей
Частное лицо
На Авито с декабря 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1822152521, 846 (+17)

Продам нежилое помещение 434м2 расположенное на 1-ом этаже 3-х этажного жилого дома ул. Гайдара д.14, занимает весь первый этаж, ранее в нём располагалась детская зубная поликлиника, красная линия, в прилегающих домах так же расположены помещения для бизнеса, парковка для автомобилей перед входом, эл-во 66кВт, все коммуникации централизованные, своя вентиляция, быстрая окупаемость, можно в аренду

Пожаловаться

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_434m2_na_gaydara_14_1822152521


3 новых письма | Состояние экономики Нижегород... | дзержинск - Коммерческая нед... | Торговое помещение, 1110 м²

avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1110_m_tsentr_dzerzhinska_1852657599

Торговое помещение, 1110 м² центр Дзержинска

23 000 000 ₪

Добавить в избранное | Добавить заметку | 10 января в 13:20



8 908 230-20-20

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Частная Практика
Агентство
На Авито с августа 2011
Завершено 32 объявления

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
NN

№ 1852657599, ☎ 1046 (+15)

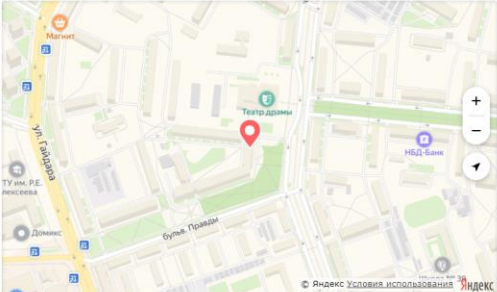
3) Входящие - Почта Mail.ru | Состояние экономики Нижегород... | дзержинск - Коммерческая нед... | Торговое помещение, 1110 м²

avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1110_m_tsentr_dzerzhinska_1852657599

23 000 000 ₪

Площадь: 1110 м²

Нижегородская область, Дзержинск, б-р Мира, 30 [Скрыть карту](#)



8 908 230-20-20

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Частная Практика
Агентство
На Авито с августа 2011
Завершено 32 объявления

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
NN

№ 1852657599, ☎ 1046 (+15)

Продажа помещения свободного назначения в городе Дзержинск на бульваре Мира дом 30.
Общая площадь 1110 кв.м. из них 1 этаж - 617.2 кв.м. Подвал - 493 кв.м.
Красная линия, 1 этаж, витринные окна, несколько входов, зона погрузки/разгрузки.
Рядом большой жилой массив, театр драмы, филиал Политеха. Подойдет под любой вид деятельности. Продажа от юр.лица.

Пожаловаться | Сообщения

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1110_m_tsentr_dzerzhinska_1852657599

АРЕНДА

Аналог №1

дзержинск - Аренда коммерче... Помещение свободного назна... +


avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_189.4_m_1829572446

Все объявления / ... / Снять / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 189.4 М²

~ 42 600 Р в месяц
залог 42 600 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 08:51



8 920 031-37-77

Написать сообщение

3

3АО
Агентство
На Avito с августа 2009
Завершено 23 объявления

4 объявления пользователя


Подписаться на продавца

Контактное лицо
Людмила

№ 1829572446, ☎ 1364 (+23)


Площадь: 189.4 м²

Нижегородская область, Дзержинск, Студенческая ул., 28 Скрыть карту



Помещение свободного назна... +

avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_189.4_m_1829572446



~ 42 600 Р в месяц
залог 42 600 Р

8 920 031-37-77

Написать сообщение

3

3АО
Агентство
На Avito с августа 2009
Завершено 23 объявления

4 объявления пользователя


Подписаться на продавца

Контактное лицо
Людмила

№ 1829572446, ☎ 1367 (+26)

Площадь: 189.4 м²

Нижегородская область, Дзержинск, Студенческая ул., 28 Скрыть карту



Сдается в аренду на длительный срок помещение под производство, магазин или для офисов организации, с отдельным центральным входом, сан узел. Идет ремонт для новых Арендаторов. Дополнительно оплачивается расход электроэнергии и воды по счетчикам.

Покаловаться

Похожие объявления

Сообщения

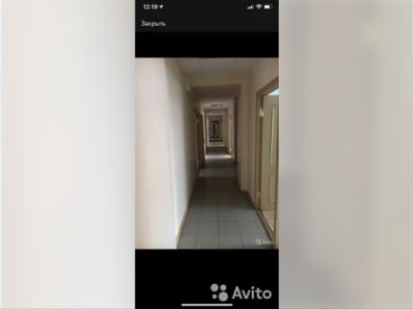
https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_189.4_m_1829572446

дзержинск - Аренда коммерче... Сдам помещения - купить, про...

avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomescheniya_1561033303

Сдам помещения

Добавить в избранное Добавить заметку 6 февраля в 19:15



Назад Следующее

65 000 ₽ в месяц
без залога

8 910 889-70-99

Написать сообщение
Отвечает около часа


Ирина
Арендодатель
На Avito с августа 2013
Завершено 67 объявлений

11 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 1561033303, 1210 (+6)

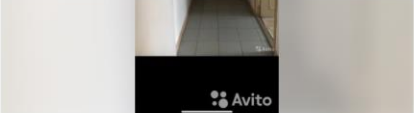
Площадь: 650 м²; Класс здания: а

Нижегородская область, Дзержинск, ул. Грибоедова, 46А Скрыть карту



дзержинск - Аренда коммерче... Сдам помещения - купить, про...

avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomescheniya_1561033303



Сдам помещения

Добавить в избранное Добавить заметку 6 февраля в 19:15

Назад Следующее

65 000 ₽ в месяц
без залога

8 910 889-70-99

Написать сообщение
Отвечает около часа


Ирина
Арендодатель
На Avito с августа 2013
Завершено 67 объявлений

11 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 1561033303, 1210 (+6)

Площадь: 650 м²; Класс здания: а

Нижегородская область, Дзержинск, ул. Грибоедова, 46А Скрыть карту



Сдаю помещения 650 м кв. Помещение имеет удобное расположение в районе Ж.Д.вокзала. Подойдет под офисы, медицинский центр, стоматологию.

Пожаловаться

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomescheniya_1561033303

дзержинск - Аренда коммерче... Сдам в аренду помещение под... +

avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_pod_ofis_magazin_sklad_1854565585

Сдам в аренду помещение под офис, магазин, склад

40 000 Р в месяц без залога

8 960 166-11-40

Написать сообщение

Светлана
Арендодатель
На Авито с января 2016

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1854565585, 366 (+4)

Площадь: 150 м²

Нижегородская область, Дзержинск, Красноармейская ул., 19

дзержинск - Аренда коммерче... Сдам в аренду помещение под... +

avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_pod_ofis_magazin_sklad_1854565585

40 000 Р в месяц без залога

8 960 166-11-40

Написать сообщение

Светлана
Арендодатель
На Авито с января 2016

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1854565585, 366 (+4)

Площадь: 150 м²

Нижегородская область, Дзержинск, Красноармейская ул., 19

Помещение с ремонтом, кондиционерами. Главный вход. Бывший магазин Мотор.

Похожие объявления

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_pod_ofis_magazin_sklad_1854565585

дзержинск - Аренда коммерче... Помещение свободного назна...

avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_75_m_1798915192

Помещение свободного назначения, 75 м²

12 000 ₪ в месяц
залог 12 000 ₪

8 951 909-23-11

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов


михаил
Агентство
На Авито с марта 2012
Завершено 36 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца


Контактное лицо
МИХАИЛ

№ 1798915192, ☎ 1439 (+6)



Площадь: 75 м²

Нижегородская область, Дзержинск, Ленинградская ул., 12Г



дзержинск - Аренда коммерче... Помещение свободного назна...

avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_75_m_1798915192

Помещение свободного назначения, 75 м²

12 000 ₪ в месяц
залог 12 000 ₪

8 951 909-23-11

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов


михаил
Агентство
На Авито с марта 2012
Завершено 36 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

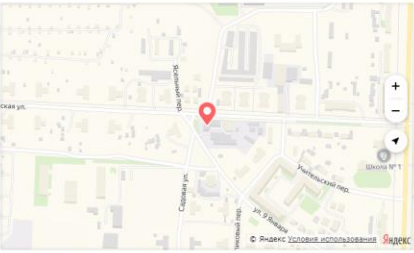
Контактное лицо
МИХАИЛ

№ 1798915192, ☎ 1439 (+6)



Площадь: 75 м²

Нижегородская область, Дзержинск, Ленинградская ул., 12Г



сдаю офисное помещение две смежные большие комнаты(35м2+40м2) с отоплением,свежий ремонт, светлое с мебелью(частично),хорошая автостоянка,туалет,можно под швейное производство,салон красоты и т.д.

Похожие объявления

Покаловаться

https://www.avito.ru/dzerzhinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_75_m_1798915192



Управление Федеральной регистрационной службы
по Нижегородской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации права

Дата выдачи: 21 июня 2007 года

Документы-основания: 1. ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ Г. ДЗЕРЖИНСКА Номер 1802 Кто выдал: КОМИТЕТ ПО
УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ
Г. ДЗЕРЖИНСКА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ 8 мая 2007 года

Субъект (субъекты) права:
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД ДЗЕРЖИНСК НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Вид права: МУНИЦИПАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права: нежилое помещение (нежилое помещение), площадь: общая 485,24
кв.м., этаж: 1-2
Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Город ДЗЕРЖИНСК, улица
СУВОРОВА, дом 3, помещение П1

Кадастровый (или условный) номер: 52-52-10/026/2007-417

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
" 21 " июня 2007 года сделана запись регистрации № 52-52-10/026/2007-417

Государственный регистратор _____
ХРОМОВА Е.В.

Серия 52-АВ № 197812



Министерство государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области
Государственное предприятие Нижегородской области
«НИЖТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
 (ГП НО «Нижтехинвентаризация»)
Дзержинский филиал

606026, Нижегородская обл., г. Дзержинск, бул. Правды, д. 2; тел. (23) 34-30-89 (факс), 34-89-73

| | | | | | | |
|---------------|---|---|---|---|-------|----|
| Инвентарный № | | | | | 05649 | П1 |
| Условный № | | | | | | |
| Кадастровый № | | | | | | |
| | А | Б | В | Г | Д | Е |

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

Действительна в течение 6 месяцев

Справка № 12 - 620

о техническом состоянии нежилого помещения № П1
 от "28" 04 2007 г.

АДРЕС: Нижегородская область, город Дзержинск, пос. _____
 ул. Суворова _____ дом № 3 корпус _____ литер А

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

Расположено в здании (пристрой) со следующими характеристиками: 1953
 2 этажа, стены кирпичные. (год постройки)

материал стен, количество этажей)
 Общая площадь нежилого помещения № П1 485,24 кв.м., в том числе:
 1 этаж 242,27 кв.м.; 2 этаж 242,97 кв.м.; 3 этаж _____ кв.м.
 цокольный этаж _____ кв.м.; подвал _____ кв.м.
 надстройка _____ кв.м.; антресоль _____ кв.м.
 Действительная инвентаризационная стоимость нежилого помещения в ценах 1997 г.
 54080 (пятьдесят четыре восемьдесят) _____ руб.

Информация предоставлена по состоянию на 18.10.2006 г.

Площадь изменилась за счет сноса и возведения перегородок, за счет ранее
 допущенной технической ошибки.

Справка выдана для регистрации.



Директор филиала _____

С.В.Соловьев

Экспликация
к поэтажному плану нежилого здания, расположенного по адресу:
по улице ул. Суворова №

г. Дзержинск
3

14

| Этаж | № квартир, помещений | № комнат по плану | Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня и т.д. | Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру | Площадь по внутреннему обмеру | | | | | | | | | | Высота |
|--|----------------------|-------------------|---|---|-------------------------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------|-----------------|----------|-----------------|----|--------|
| | | | | | общая полезная площадь | жилая | | канторская | | складская | | прочие | | | |
| | | | | | | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | | |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | |
| 1 | П ₁ | 19 | коридор | | 15,32 | | | | 15,32 | | | | | | 2,90 |
| | | 20 | кабинет | 2,17*4,40-0,13*0,15 | 9,5 | | | 9,5 | | | | | | | |
| | | 21 | кабинет | 2,84*4,27-0,28*0,27 | 12,1 | | | 12,1 | | | | | | | |
| Итого по 1 этажу лит. П₁ : | | | | | 242,27 | | | 38,76 | 77,56 | 125,95 | | | | | |
| Всего по 1 этажу : | | | | | 329,33 | 55,32 | 31,74 | 38,76 | 77,56 | 125,95 | | | | | |
| 2 | 5 | 1 | коридор | | 6,34 | | 6,34 | | | | | | | | 2,87 |
| | | 2 | жилая | | 16,89 | 16,89 | | | | | | | | | |
| | | 3 | жилая | | 10,66 | 10,66 | | | | | | | | | |
| | | 4 | кухня | | 7,31 | | 7,31 | | | | | | | | |
| | | 5 | ван.уборн. | | 3,37 | | 3,37 | | | | | | | | |
| Итого : | | | | | 44,57 | 27,55 | 17,02 | | | | | | | | |
| 6 | 1 | 1 | коридор | | 5,11 | | 5,11 | | | | | | | | |
| | | 2 | ван.уборн. | | 3,20 | | 3,20 | | | | | | | | |
| | | 3 | кухня | | 6,56 | | 6,56 | | | | | | | | |
| | | 4 | жилая | | 11,02 | 11,02 | | | | | | | | | |
| | | 5 | жилая | | 16,93 | 16,93 | | | | | | | | | |
| Итого : | | | | | 42,82 | 27,95 | 14,87 | | | | | | | | |
| A 2 | П ₁ | 1 | лестн. клет. | | 17,86 | | | | 17,86 | | | | | | 2,87 |
| | | 2 | коридор | 2,35*2,85 | 6,2 | | | | 6,2 | | | | | | |
| | | 3 | умывальник | | 5,18 | | | | 5,18 | | | | | | |
| | | 4 | подсоб. помещ. | | 9,42 | | | | 9,42 | | | | | | |
| | | 5 | кабинет | 2,80*3,95 | 11,1 | | | 11,1 | | | | | | | |
| | | 6 | кабинет | 3,95*3,11-0,4*1,54 | 11,7 | | | 11,7 | | | | | | | |
| | | 7 | кабинет | 3,74*2,84-0,15*0,55 | 10,5 | | | 10,5 | | | | | | | |
| | | 8 | кабинет | 3,76*4,27-0,3*0,55 | 15,9 | | | 15,9 | | | | | | | |
| | | 9 | кабинет | 2,52*4,31 | 10,9 | | | 10,9 | | | | | | | |
| | | 10 | коридор | 2,51*2,84 | 7,1 | | | | 7,1 | | | | | | |
| | | 11 | кабинет | 3,99*4,14-0,1*2,84 | 16,2 | | | 16,2 | | | | | | | |
| | | 12 | кабинет | 3,85*3,97-0,07*0,10-0,55*0,1 | 15,2 | | | 15,2 | | | | | | | |
| | | 13 | кабинет | | 8,33 | | | 8,33 | | | | | | | |
| | | 14 | кабинет | | 26,42 | | | 26,42 | | | | | | | |
| | | 15 | уборная | | 3,04 | | | 3,04 | | | | | | | |
| | | 16 | коридор | | 9,87 | | | 9,87 | | | | | | | |



Экспликация
к поэтажному плану нежилого здания, расположенного по адресу:
по улице ул. Суворова № 3 г. Дзержинск 3

| Литер | Этаж | № квартир, помещений | № комнат по плану | Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня и т.д. | Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру | Площадь по внутреннему обмеру | | | | | | | | Высота | |
|-------|------|----------------------|-------------------|---|---|-------------------------------|----------|-----------------|----------|-----------------|-----------|-----------------|----------|--------|-----------------|
| | | | | | | общая полезная площадь | жилая | | офисная | | складская | | прочие | | |
| | | | | | | | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | основная | | вспомогательная |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| | | | | | | 5,98 | | 5,98 | | | | | | | 2,90 |
| A | 1 | 2 | 1 | коридор | | 17,06 | 17,06 | | | | | | | | |
| | | | 2 | жилая | | 10,62 | 10,62 | | | | | | | | |
| | | | 3 | жилая | | 6,97 | | 6,97 | | | | | | | |
| | | | 4 | кухня | | 3,44 | | 3,44 | | | | | | | |
| | | | 5 | ван.уборн. | | | | | | | | | | | |
| | | | | | Итого : | 44,07 | 27,68 | 16,39 | | | | | | | |
| | | 3 | 1 | коридор | | 5,27 | | 5,27 | | | | | | | |
| A | 1 | 3 | 1 | прихожая | | 5,3 | | 5,3 | | | 2,9 | | | | |
| | | | 2 | совм. санузел | | 3,4 | | 3,4 | | | 2,9 | | | | |
| | | | 3 | кухня | | 6,6 | | 6,6 | | | 2,9 | | | | |
| | | | 4 | жилая | | 10,5 | 10,5 | | | | 2,9 | | | | |
| | | | 5 | жилая | | 17,1 | 17,1 | | | | 2,9 | | | | |
| | | | | Итого по этажу 1 : | | 42,9 | 27,6 | 15,3 | | | | | | | |
| | | | | Итого по помещению: | | 42,9 | 27,6 | 15,3 | | | | | | | |
| A | 1 | П ₁ | 1 | тамбур | | 3,24 | | | | 3,24 | | | | | 2,90 |
| | | | 2 | лестн. клет. | | 11,66 | | | | 11,66 | | | | | |
| | | | 3 | бойлерная | | 2,48 | | | | 2,48 | | | | | |
| | | | 4 | коридор | | 5,06 | | | | 5,06 | | | | | |
| | | | 5 | подсоб. помещ. | | 9,38 | | | | 9,38 | | | | | |
| | | | 6 | подсоб. помещ. | | 9,26 | | | | 9,26 | | | | | |
| | | | 7 | склад | | 19,41 | | | | | 19,41 | | | | |
| | | | 8 | склад | | 44,95 | | | | | 44,95 | | | | |
| | | | 9 | кладовая | | 4,88 | | | | 4,88 | | | | | |
| | | | 10 | склад | | 26,59 | | | | | 26,59 | | | | |
| | | | 11 | склад | | 35,0 | | | | | 35,0 | | | | |
| | | | 12 | кладовая | | 3,38 | | | | 3,38 | | | | | |
| | | | 13 | коридор | $\frac{3,60 \times 4,00}{2} + 1,40 \times 2,70 + 0,44 \times 2,43 + 0,15 \times 1,27$ | 7,8 | | | | 7,8 | | | | | |
| | | | 14 | кабинет | | 7,96 | | | | 7,96 | | | | | |
| | | | 15 | кабинет | | 9,2 | | | | 9,2 | | | | | |
| | | | 16 | кладовка | $0,90 \times 1,39$ | 1,3 | | | | 1,3 | | | | | |
| | | | 17 | уборная | $0,90 \times 1,40$ | 1,3 | | | | 1,3 | | | | | |
| | | | 18 | коридор | $1,40 \times 1,80$ | 2,5 | | | | 2,5 | | | | | |

*Итого №3
5.06.14*

КОЛЯ ВЕРНА
17 ИЮН 2015
ПОДПИСЬ



**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ
ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕЙ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

922/1646682655

г. Москва

«04» декабря 2019 г.

Страховое публичное акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в лице Директора филиала СПАО «РЕСО Гарантия» г. Тверь Козлова Андрея Сергеевича, действующего на основании Доверенности № РГ-Д-8962/19 от 04.12.2019 2019 года, именуемое в дальнейшем «Страховщик», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки»**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора **Константина Владимировича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является страхование риска гражданской ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам.

1.2. Настоящий Договор заключен в пользу третьих лиц (Выгодоприобретателей), которым Страхователем (Застрахованными лицами) может быть причинен ущерб при оказании услуг по оценочной деятельности. Выгодоприобретателями по настоящему Договору признаются заказчики оценочных услуг, заключившие со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) иные третьи лица, имущественным интересам которых может быть причинен ущерб, вследствие оказания Страхователем (Застрахованными лицами) оценочных услуг.

1.3. По настоящему Договору застрахован риск ответственности самого Страхователя при проведении работ по оценке его штатными работниками (оценщиками), имеющими соответствующую квалификацию, подтвержденную документами (дипломами, сертификатами) об образовании.

1.4. Страхование осуществляется на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту - «Правила страхования»). Положения настоящего Договора имеют приоритет по отношению к положениям Правил страхования.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения 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. Дополнительно объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с возникновением у него расходов по предварительному выяснению обстоятельств наступления страхового случая, степени виновности Страхователя, расходов на независимую экспертизу, а также иных расходов на защиту своих интересов.

От Страховщика



От Страхователя



Стр. 1

2.3. Действие настоящего Договора распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 10.12.2019 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 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. Случай причинения ущерба одновременно (или последовательно) нескольким третьим лицам в результате одних тех же обстоятельств, вызванных одной и той же причиной, рассматривается как один страховой случай.

3.3. Страховой случай считается имевшим место, если:

3.3.1. Основания, в связи с которыми Страхователю предъявлены требования, не относятся ни к одному из исключений из страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в Правилах страхования.

3.3.2. Действия (бездействие) Страхователя, ставшие причиной возникновения ущерба у третьих лиц, были допущены им в период, начиная с даты, указанной в п.2.3 настоящего Договора, но в пределах срока действия настоящего Договора;

3.3.3. О возникновении обстоятельств, которые стали основанием предъявления требований о возмещении убытков, Страхователю впервые стало известно в течение срока действия настоящего Договора, а сами требования предъявлены Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством РФ;

3.3.4. Размер сумм, подлежащих возмещению установлен вступившим в законную силу решением судебных органов либо если размер ущерба, истребуемый к возмещению со Страхователя, а также законность и обоснованность требований, подтверждаются документально и не требуют судебного разбирательства (не вызывают споров);

3.3.5. Отсутствуют доказательства того, что ущерб причинен вследствие умысла Страхователя, Застрахованного лица или третьих лиц либо действия непреодолимой силы;

3.3.6. Возникновение ущерба у третьих лиц находится в прямой причинно-следственной связи с конкретным действием (бездействием) Страхователя в ходе осуществления Застрахованной деятельности.

3.4. Действие настоящего Договора не распространяется на случаи, оговоренные в разделе 5 Правил страхования, а также на требования (претензии, иски):

3.4.1. связанные с определением кадастровой стоимости;

3.4.2. связанных с оказанием сопутствующих оценке услуг;

3.4.3. связанных с нарушением Страхователем договора на проведение оценки.

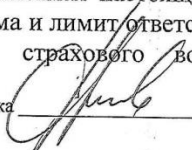
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА

4.1. Страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

4.2. Лимит ответственности на один страховой случай составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей., в том числе, лимит ответственности в части возмещения необходимых и целесообразных расходов Страхователя, связанных с наступлением страхового случая, составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей.

4.3. После выплаты страхового возмещения в сумме меньшей, чем страховая сумма, установленная настоящим Договором, действие Договора продолжается, при этом страховая сумма и лимит ответственности на один страховой случай уменьшаются на размер выплаченного страхового возмещения, но если при этом страховая сумма и лимит ответственности на один страховой случай уменьшаются до нуля, то действие Договора прекращается.

От Страховщика



От Страхователя



соответствующий лимит принимают значение ниже минимально допустимого размера страховой суммы, установленного законодательством Российской Федерации, в течение 14 календарных дней с момента выплаты страховой суммы и лимит сохраняются в размере минимально допустимой величины страховой суммы, установленной законодательством Российской Федерации, при этом:

4.3.1. Страхователь обязан в течение указанного срока уплатить рассчитанную Страховщиком дополнительную страховую премию, обеспечивающую сохранение минимально допустимого размера страховой суммы, установленного законодательством Российской Федерации.

4.3.2. Если в установленный срок Страхователь не уплатил дополнительную страховую премию, обеспечивающую увеличение размера страховой суммы до минимальных размеров, установленных законодательством Российской Федерации, действие настоящего Договора прекращается досрочно.

4.4. Страхование осуществляется без франшизы.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Страховая премия по настоящему Договору установлена исходя из общего количества оценщиков в штате Страхователя 4 человек, и составляет 23500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей. Страхователь обязан письменно уведомить Страховщика об увеличении количества оценщиков в штате и уплатить дополнительную страховую премию, рассчитанную Страховщиком, в связи увеличением количества оценщиков.

5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в срок по 10.12.2019 года включительно. В случае неуплаты страховой премии в установленный срок настоящий Договор признается не вступившим в силу.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности сторон настоящего Договора регулируются разделом 12 Правил страхования, а также настоящим Договором.

6.2. В частности, Страхователь обязан:

6.2.1. Письменно уведомлять Страховщика о значительных изменениях в обстоятельствах, влекущих увеличение страхового риска. К таким обстоятельствам стороны относят:

6.2.1.1. Увеличение количества оценщиков в штате;

6.2.1.2. Увеличение выручки от оценочной деятельности, более чем на 10% от плановой, указанной в заявлении на страхование (Приложение 1);

6.2.1.3. Изменение соотношения долей по видам работ в общем объеме выручки от плановых показателей более, чем на 10% по какой-либо из долей, указанной в заявлении на страхование (Приложение 1).

6.2.2. При возникновении каких-либо обстоятельств, свидетельствующих о возможности квалифицировать действия (бездействие) Страхователя (оценщика), как нарушение требований стандартов и правил оценочной деятельности, и иных обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан:

6.2.2.1. Письменно, в течение трех рабочих дней, уведомить Страховщика о возникновении таких обстоятельств.

6.2.2.2. Принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры, чтобы уменьшить возможный ущерб, а также меры для доказательства правильности своих действий (решений) и для отклонения неправомерных требований. Принимая такие меры, Страхователь должен следовать указаниям Страховщика, если они сообщены Страхователю.

От Страховщика

От Страхователя



Стр.3

6.2.2.3. В течение сроков исковой давности сохранять неизменными (без исправлений) все материалы, записи, документы, которые каким-либо образом связаны с предъявлением имущественных требований третьими лицами, или которые позволяют судить о характере и размерах причиненного ущерба.

6.2.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или обращения третьих лиц с иском в суд, Страхователь обязан:

6.2.3.1. Письменно, в течение суток (исключая выходные и праздничные дни), уведомить Страховщика об этом;

6.2.3.2. Направить Страховщику копии повесток, искового заявления и иных других юридически значимых документов, полученных им в связи с иском (претензией);

6.2.3.3. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, в судебной и внесудебной защите.

6.3. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать (в т.ч. частично) какие-либо требования со стороны третьих лиц, принимать на себя какие-либо обязательства по урегулированию таких требований, осуществлять какие-либо платежи в их пользу, кроме как за свой собственный счет.

7. ПОРЯДОК СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ, РАСЧЕТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

7.1. Условия признания факта наступления страхового случая, порядок определения суммы страхового возмещения, условия и порядок выплаты страхового возмещения определяются Правилами страхования.

7.2. Возмещению при наступлении страхового случая подлежат:

7.2.1. Реальный ущерб, который причинен третьему лицу непосредственно в результате ошибочных действий (бездействия) Страхователя;

7.2.2. Необходимые и целесообразные расходы третьего лица по выяснению обстоятельств причинения ущерба, причастности и степени ответственности Страхователя и на защиту своих имущественных интересов в рамках досудебного разбирательства;

7.2.3. Расходы третьего лица на проведение независимой экспертизы в целях определения размера ущерба;

7.2.4. Судебные расходы третьего лица, направленные на защиту своих нарушенных имущественных прав, в связи с причинением ему ущерба действием (бездействием) Страхователя.

7.3. Дополнительно, при признании факта страхового случая в части причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (согласно п.2.1 настоящего Договора), в пределах лимита, установленного в п.4.2. настоящего Договора, Страхователю могут быть возмещены следующие расходы, которые им были произведены по согласованию со Страховщиком:

7.3.1. По выяснению обстоятельств причинения ущерба, а также степени виновности Страхователя;

7.3.2. По определению размера причиненного Страхователем ущерба, в том числе на проведение независимой экспертизы;

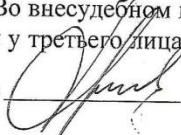
7.3.3. На защиту своих интересов, исключая оплату приглашенных адвокатов.

7.4. Размер страховой выплаты в части возмещения расходов Страхователя, согласно п.2.2, 4.2. и 7.3. настоящего Договора, производится в пределах разницы между страховым возмещением в отношении объекта страхования согласно п.2.1 настоящего Договора и лимита ответственности на один страховой случай, соответствующего п.2.1 настоящего Договора.

7.5. Принятие Страховщиком решения о страховой выплате осуществляется:

7.5.1. Во внесудебном порядке – при отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у третьего лица оснований требовать от Страхователя возмещения ущерба;

От Страховщика



От Страхователя



Стр.4

обязанности Страхователя возместить его, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя и возникшим ущербом, а также спора по размеру ущерба - во внесудебном порядке.

7.5.2. На основании решения суда или утвержденного судом мирового соглашения – при наличии спора по выяснению обстоятельств факта и степени виновности Страхователя, а также, о размере причиненного ущерба.

7.6. Если Страхователь не уведомил Страховщика об увеличении количества оценщиков в штате на момент возникновения обстоятельств, которые позволили квалифицировать действия (бездействие) Страхователя, как нарушение договора или нарушение требований стандартов и правил оценочной деятельности, или иных обстоятельств, которые в дальнейшем стали основанием для предъявления имущественных требований к Страхователю, Страховщик вправе уменьшить размер страховой выплаты пропорционально изменению количества оценщиков.

7.7. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:

7.7.1. По письменному заявлению Страхователя;

7.7.2. 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;

7.7.3. В течение 15-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.

8. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с «10» декабря 2019 года, но не ранее 00:00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии (первого взноса) на расчетный счет Страховщика.

8.2. Срок действия настоящего Договора по «09» декабря 2020 года включительно.

8.3. Действия настоящего Договора распространяется на требования (претензии, иски), предъявленные к Страхователю по окончании срока его действия, если в возникновении обстоятельств, которые стали основанием для таких требований, Страхователь уведомил Страховщика в соответствии с п.13.1.1. Правил страхования. Урегулирование таких требований и страховые выплаты в таких случаях осуществляются в пределах сроков исковой давности, но не позднее 3-х лет с момента окончания срока действия настоящего Договора.

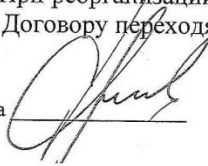
8.4. Досрочное прекращение настоящего Договора допускается в случаях, предусмотренных Правилами страхования и законодательством РФ. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении Договора, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия договора, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения Договора.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются исключительно в письменном виде за подписью обеих сторон.

9.2. При реорганизации или ликвидации одной из сторон все права и обязанности по настоящему Договору переходят к правопреемникам и обязательны для исполнения ими.

От Страховщика



От Страхователя



Стр 5

ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51269-0000043

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «23» ноября 2018 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

| | |
|--|---|
| СТРАХОВЩИК | ООО СК «ВТБ Страхование» Филиал ООО СК «ВТБ Страхование» в г. Твери <small>Наименование филиала, адрес местонахождения филиала, телефон</small> |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | ООО «Центр оценки» <small>Полное наименование организации / ФИО физического лица</small> <input checked="" type="checkbox"/> Страхователь |
| Лицо, ответственность которого застрахована | <small>Прочие наименования юр. лица</small> Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ | Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <small>Условия признания факта наступления страхового случая, в соответствии с п.4.4. Правил страхования.</small> <small>Исключения: в соответствии с п.п. 4.7 - 4.9. Правил страхования</small> |
| ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ | Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп.11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является. |
| СТРАХОВАЯ СУММА | 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек <small>Цифрами и прописью</small> |
| ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ | не установлен <small>Цифрами и прописью</small> |
| БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА | не установлена , по каждому страховому случаю <small>Цифрами и прописью</small> |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ | 12 000,00 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «10» декабря 2018 г. |
| СРОК СТРАХОВАНИЯ | 10.12.2018-09.12.2019 Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии. |
| ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ | Приложение №1 Заявление на страхование от «23» ноября 2018 г. Приложение №2 Правила страхования. |
| ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ | «10» декабря 2018 г. город Тверь |

| | | | |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|---|
| Страховщик | ООО СК «ВТБ Страхование» | Страхователь | ООО "Центр Оценки" |
| Адрес местонахождения | Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 Филиал ООО СК «ВТБ Страхование» в г. Твери 170000 г. Тверь, ул. Новоторжская, д. 18 стр. 1 оф. 102 ТОЦ «Аврора» | Адрес местонахождения | 170100, Тверская область, город Тверь, Трехсвятская улица, дом 6 корпус 1, офис 403 |
| Почтовый адрес: | Новоторжская, д. 18 стр. 1 оф. 102 ТОЦ «Аврора» | Почтовый адрес: | 170100, Тверская область, город Тверь, Трехсвятская улица, дом 6 корпус 1, офис 403 |
| ИНН | 7702263726 КПП 997950001 | ИНН | 6950104464 КПП |
| БИК | 042007835 | БИК | 044525201 |
| Расчетный счет | № 40701810327250001003 | Расчетный счет | 40702810707100008154 |
| Банк | Филиал ПАО БАНК ВТБ в г. Воронеж | Банк | ПАО АКБ "Авангард" г. Москва |
| Кор. счет | № 30101810100000000835 | Кор. счет | 3010181000000000201 |
| Представитель Страховщика |  Директор филиала в г. Тверь Сухорукова Н.В. | Представитель Страхователя |  Директор Жуков Константин Владимирович |
| На основании | Доверенности № 011 от 14.08.2017 | На основании | Устава |
| М.П. |  | М.П. |  |

Обли экземпляры настоящего Договора и Правил страхования получат. Условья страхования, изложенные в Договоре и Правилах страхования, разъяснены и понятны.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 72925776/00001/19

Настоящий Полис выдан Страхователем - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявки и/или Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №72925776/00001/19 (далее - Договор страхования), неотъемлемой частью которого являются, действуют в совокупности с Договором страхования и прилагаемыми к нему профессиональной ответственности оценщика от 02.11.2015 г., которые прилагаются к настоящему полюсу в неотъемлемой части. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Картошкина Елена Михайловна
170007, г. Тверь, пер. Красной Слободы 7/1, кв. 204
Место заключения: ИНН 850234019621

Объект страхования:

А) индивидуальны-е интересы, связанные с работой ответственного оценщика (Страхователя), за абсолютностью, действительность, действительное исполнение, правильная уплаты премии, заключенному договору на проведение оценки и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) индивидуальны-е интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с возмещением ему требований (исков, претензий) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования по договору страхования.

Страховой случай:

о нарушении всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный истцом или в законном суде решением арбитражного суда (государственный Страхователь) факт причинения ущерба выгодоприобретателю (Выгодоприобретателю) в результате нарушения работами федерального государственного оценщика, ставшего и/или бывшим оценщиком, членом состава коллегии оценщиков на момент причинения ущерба.

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

- такие расходы предельно письменно согласованы со Страхователем;
- такие расходы произведены с целью отменить требование (иск, претензию) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости рыночной стоимостью на стандартных условиях страхования.

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

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

Сотрудники:
115162, г. Москва, ул. Щепкина д. 31, этаж 5
8 800 333 0 906, www.alpha.ru

Полис № 72925776/00001/19
8 800 333 0 906, www.alpha.ru

Фрагмент: отсутствует по заданному страховому случаю.
По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «16» октября 2019 г. и действует до «14» октября 2020 г. включительно.
Страхователь гарантирует (реклама) на страховое участие, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Судья признает страховые выплаты при условии, что:
- действие Государственного оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- наличие негласной прямой или косвенной заинтересованности между действующим Государственным оценщиком и вредом, о возмещении которого производится претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), предъявленное данным субъектом, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

Страхователь:



Картошкина Е.М.

Место и дата выдачи полиса:
г. Тверь
«16» октября 2019 г.

Полис № 72925776/00001/19

115162, г. Москва, ул. Щепкина д. 31, этаж 5

2

8 800 333 0 906, www.alpha.ru



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Картошкина Елена Михайловна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2805 № 651516, выдан 30.06.2006г.

Заволжским ОВД г. Твери

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«28» января 2008г., регистрационный № 003254

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 «24» декабря 2019 года.

Президент



С.А. Табакова

0026966 *

Диплом является документальным документом
в профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 262



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 983092

Настоящий диплом выдан Картошкиной
Елене Михайловне

в том, что он(а) с 01 октября 2005 г. по 26 мая 2006 г. г.
прошел(а) профессиональную подготовку в (на) НОУ „Московский

финансово-промышленной
академии (МФПА)

по программе профессиональной переподготовки
„Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)“

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 мая 2006 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Картошкиной

Елены Михайловны оценки
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)



№ 11

г. Москва 2006

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001939-1

« 12 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Картошкиной Елене Михайловне

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

от « 12 » января 2018 г. № 39

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » января 2021 г.



000241 - KA1