



ОЦЕНЩИК, ЗАНИМАЮЩИЙСЯ ЧАСТНОЙ ПРАКТИКОЙ

Коваль Дмитрий Сергеевич

424038, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, д. 12а, кв. 148

Тел. 8-927-870-49-85, e-mail: DS.Koval@mail.ru

ИНН 121522930559

Отчет № 12-34

об оценке права аренды (размер арендной платы в месяц) объекта недвижимого имущества

- Заказчик:** Управление экономики, прогнозирования, инвестиционной политики и муниципального имущества городского округа город Шахунья Нижегородской области
- Исполнитель:** Оценщик, занимающийся частной практикой Коваль Дмитрий Сергеевич
- Объект оценки:** Право аренды объекта (размер арендной платы в месяц): Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3.
- Дата оценки:** 17.01.2022 г.
- Дата составления отчета:** 18.01.2022 г.

г. Йошкар-Ола
2022 г.



ОЦЕНЩИК, ЗАНИМАЮЩИЙСЯ ЧАСТНОЙ ПРАКТИКОЙ

Коваль Дмитрий Сергеевич

424038, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, д. 12а, кв. 148

Тел. 8-927-870-49-85, e-mail: DS.Koval@mail.ru

ИНН 121522930559

**Начальнику Управления экономики,
прогнозирования, инвестиционной
политики и муниципального
имущества городского округа город
Шахунья Нижегородской области
Козловой Елене Леонидовне**

Уважаемая Елена Леонидовна!

На основании договора №12-34 от 17.01.2022 г., мной был произведен расчет и подготовлен отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки:

Право аренды объекта (размер арендной платы в месяц): Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3 , по состоянию на 17.01.2022 г.

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика.

Основываясь на фактах, предположениях и проведенных расчетах в настоящем Отчете следует:

Право аренды объекта (размер арендной платы в месяц): Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3 , по состоянию на 17.01.2022 г., составляет:

10 295,83 (Десять тысяч двести девяносто пять) рублей 83 коп. в месяц без НДС

Мнение относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно на дату оценки.

Все расчеты проведены в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО№7), стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Оценщик, занимающийся частной практикой _____



Коваль Д.С.

Содержание

1. Общие сведения	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
1.4. Допущения и ограничительные условия	8
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	9
1.6. Используемая терминология	9
2. Сведения об объекте оценки	11
2.1. Описание объекта оценки	11
2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	13
2.3. Оцениваемые права	14
3. Анализ рынка объекта оценки	15
3.1. анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	15
Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации к 2020-2021 г. 15	
3.2. Краткая характеристика региона	17
3.3. определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	18
3.4. анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.	19
3.5. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	22
3.6. Специфика ценообразования на рынке недвижимости и факторы, влияющие на цену недвижимости	22
3.7. анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.	24
3.8. Анализ ликвидности оцениваемого объекта	26
4. Описание процесса оценки	27
4.1. Принципы оценки	27
4.2. Процедура и состав работ по оценке	27
5. Оценка объекта оценки	28
5.1. Оценка рыночной стоимости оцениваемого объекта	29
5.1.1. Затратный подход	29
5.1.2. Доходный подход	29
5.1.3. Сравнительный подход	30
5.2. Согласование результатов и определение итоговой стоимости объекта	42
6. Заключение о рыночной стоимости и заявление о соответствии Оценщика	44
7. Список использованных источников	45
8. Приложения	46

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

➤ Основание для проведения оценки:

Договор №12-34 от 17.01.2022 г., на проведение оценочных работ между Управлением экономики, прогнозирования, инвестиционной политики и муниципального имущества городского округа город Шахунья Нижегородской области, в лице начальника Управления Козловой Елены Леонидовны, действующей на основании Положения, и Оценщиком, занимающимся частной практикой Ковалем Дмитрием Сергеевичем.

➤ Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Право аренды объекта (размер арендной платы в месяц): Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3.

➤ Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

Таблица 1

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта: Право аренды объекта (размер арендной платы в месяц): Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3.

Подход к оценке	Стоимость по подходу, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
Затратный подход	Не определялась	-	-
Доходный подход	Не определялась	-	-
Сравнительный подход	10 295,83	1,0	10 295,83
Итоговая стоимость объекта оценки, руб.		1,0	10 295,83

➤ Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Право аренды объекта (размер арендной платы в месяц): Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3 по состоянию на 17.01.2022 г., составляет:

10 295,83 (Десять тысяч двести девяносто пять) рублей 83 коп. в месяц без НДС

➤ Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки является лишь точкой зрения Оценщика, подписавшего отчет, относится только к данному конкретному объекту по состоянию на дату оценки и не может быть распространена на иные объекты либо использоваться для любого иного периода времени.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ФЗ-135, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, на основании ст.12 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

➤ Объект оценки:

Право аренды объекта (размер арендной платы в месяц): Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3.

- **Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:**

Право аренды объекта (размер арендной платы в месяц): Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3.

- **Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:**

Таблица 2

Описание характеристик улучшений		
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3		
Характеристика	Данные	Источник
<i>Общая характеристика</i>	Нежилое помещение	Свидетельство о ГРП
<i>Балансовая стоимость, руб.</i>	-	Сведения не представлены
<i>Имущественные права на объект</i>	Право собственности	Свидетельство о ГРП
<i>Инвентарный номер</i>	-	Сведения не представлены
<i>Кадастровый номер помещения</i>	52:03:0120003:894	Свидетельство о ГРП
<i>Условный номер</i>	-	Сведения не представлены
<i>Литер</i>	-	Сведения не представлены
<i>Год постройки здания</i>	-	Сведения не представлены
<i>Площадь застройки здания, кв. м</i>	-	Сведения не представлены
<i>Площадь оцениваемого помещения, кв. м</i>	35,3	Свидетельство о ГРП
<i>Строительный объем, куб. м.</i>	-	Сведения не представлены
<i>Первоначальная стоимость, руб.</i>	-	Сведения не представлены
<i>Остаточная стоимость, руб.</i>	-	Сведения не представлены
<i>Этаж объекта</i>	1	Свидетельство о ГРП
<i>Группа капитальности здания</i>	-	Сведения не представлены
<i>Качество строительства</i>	Хорошее	Данные визуального осмотра
<i>Привлекательность/ внешний вид</i>	Внешний вид удовлетворительный	Данные визуального осмотра
<i>Фактический возраст здания, лет</i>	-	Сведения не представлены
<i>Нормативный срок службы, лет</i>	80	Сборник ЕНАО
Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента	Техническое состояние
<i>Стены и перегородки</i>	Кирпичные	Удовлетворительное
<i>Перекрытия</i>	Ж/б плиты	Удовлетворительное
<i>Полы</i>	Керамическая плитка	Удовлетворительное
<i>Дверные проемы</i>	Входная - металлическая	Удовлетворительное
<i>Оконные проемы</i>	Двойные оконные блоки	Удовлетворительное
<i>Отделочные работы</i>	Покраска, побелка, плитка	Удовлетворительное
<i>Внутренние сантехнические и электротехнические устройства</i>	Отопление, электроосвещение	Удовлетворительное
<i>Прочие работы</i>	Разные	Удовлетворительное

- **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки. Имущественные права на объект оценки:**

Собственником объекта оценки является Городской округ город Шахунья Нижегородской области. Оценивается право аренды (размер арендной платы в месяц). Ограничения (обременения) прав: Аренда.

- **Цель оценки:**

Определение рыночной стоимости права аренды (размер арендной платы в месяц) без установления границ интервала стоимости.

- **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:**

Результаты оценки предполагается использовать для заключения договора аренды. Результаты оценки могут использоваться исключительно в соответствии с целями оценки, указанными в настоящем отчете.

➤ **Вид стоимости:**

Рыночная стоимость.

➤ **Дата оценки:**

17.01.2022 года.

➤ **Срок проведения оценки:**

17 января 2022 года – 18 января 2022 года.

➤ **Допущения и ограничения:**

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, право на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
5. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.
7. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь получить более полное представление о собственности.
8. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.
10. В случае отсутствия документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

➤ **Сведения о заказчике**

Полное наименование: Управление экономики, прогнозирования, инвестиционной политики и муниципального имущества городского округа город Шахунья Нижегородской области

Сокращенное наименование: отсутствует.

ИНН 5239005039 КПП 523901001, свидетельство серия 52 №004903071 от 09.01.2013г.

ОГРН 1025201288408, свидетельство серия 52 №004903512 от 17.01.2013г.

Адрес юридический и фактический: 606910, Нижегородская область, г.Шахунья, пл.Советская, д.1.

Расчетный счет 40204810022020390689, л/с 030001005

Банк ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ Г НИЖНИЙ

БИК 042202001
ОКПО 43027498 ОКАТО 2245800000 ОКВЭД 75.11.32 ОКОПФ 81 ОКФС 14.

➤ **Сведения об исполнителе**

Оценщик, занимающийся частной практикой Коваль Дмитрий Сергеевич

Паспорт 8807 908918 выдан Отделом УФМС России по Республике Марий Эл в городе Йошкар-Оле, дата выдачи 01.02.2008г.

Банковские реквизиты:

р/сч 40802810700450000282 Банк: АО КБ «ХЛЫНОВ» г.Киров, БИК 043304711, кор/счет 30101810100000000711

ИНН 121522930559

Адрес юридический: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, д.12а, кв.148.
тел. 8-927-870-49-85, e-mail: DS.Koval@mail.ru.

➤ **Сведения об оценщике**

Коваль Дмитрий Сергеевич

тел. 8-927-870-49-85; e-mail: DS.Koval@mail.ru

Паспорт серии 88 07 №908918 выдан 01.02.2008г. Отделом УФМС России по республике Марий Эл в г. Йошкар-Оле.

Образование высшее по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью», диплом ВСГ № 5216212 выдан МарГТУ 30 июня 2010 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 504260 по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выдан ИДПО МарГТУ 08 июля 2010 г.

Обязательное страхование ответственности - Полис обязательного страхования ответственности оценщика в ОСАО «Ингосстрах» № 433-546-095601/21 от 27.09.2021г. на страховую сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей по договору по всем и каждому страховым случаям.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации МСНО-НП «ОПЭО» № 01346 от «16» октября 2014 года. Включен в реестр оценщиков 16.10.2014 года за регистрационным №1346.12. Юридический адрес СРО: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, дом 6А.

Стаж работы в области оценочной деятельности с 2009 года.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024219-1 от 08.07.2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества».

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024220-2 от 08.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости».

Местонахождение оценщика: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Кремлевская, д.27, оф.1.

➤ **Сведения о независимости оценщика**

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик, занимающийся частной практикой Коваль Дмитрий Сергеевич не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

➤ **Сведения о привлеченных специалистах, экспертах**

Для проведения работ по оценке другие специалисты и эксперты не привлекались.

1.4. Допущения и ограничительные условия

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, право на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
5. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.
7. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь получить более полное представление о собственности.
8. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.
10. В случае отсутствия документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Основанием для применения нижеприведенных стандартов является ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями). Оценка объектов, указанных в настоящем Отчете выполнена в полном соответствии со следующими требованиями:

- Гражданского кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями);
- Федеральных стандартов оценки:
 - 1) Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
 - 2) Цель оценки и виды стоимости. (ФСО №2), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
 - 3) Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
 - 4) Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.
- Стандартов и правил ОПЭО:
 - а) Стандарт организации № СТ/1-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08);
 - б) Стандарт организации № СТ/2-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Кодекс профессиональной этики (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08);
 - в) Стандарт организации № СТ/4-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0). Общие положения о порядке проведения оценки (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08).

1.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Анализ - метод исследования путём рассмотрения отдельных сторон, свойств, составных частей.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект.

Аренда – соглашение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты ренты.

Член МСНО-НП «ОПЭО», оценщик, занимающийся частной практикой Коваль Дмитрий Сергеевич

Балансовая стоимость – стоимость основных средств (долгосрочных активов) в бухгалтерских книгах юридического лица (за вычетом амортизации). Балансовая стоимость определяется как ее чистые активы, то есть совокупные активы за вычетом совокупных обязательств (долгов).

Безрисковая ставка – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

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

Деятельность оценочная – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Допущения - предположения, считающиеся истинными.

Доход действительный валовой (ДВД) – потенциальный валовой доход (ПВД) минус потери от недозагрузки и недополученные платежи арендаторов.

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного (эффективного валового дохода), которая остается после выплаты всех операционных расходов.

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

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Единичная оценка – определение рыночной или другой стоимости отдельного объекта недвижимости. Основанием для проведения оценки является договор, заключаемый между оценщиком и заказчиком

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

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

Инфляция – обесценение денег, вызванное превышением количества денег, находящихся в обращении, над их товарным обеспечением.

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

Корректировки (поправки) (adjustments) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

Остаточная стоимость - стоимость имущества с учетом износа.

Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

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

Оценщик имущества - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Первоначальная стоимость - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Полная первоначальная стоимость (полная балансовая стоимость) - соответствует стоимости объекта на момент ввода в эксплуатацию (постановки на баланс).

Потенциальный валовой доход – это максимально возможный доход, который способен приносить объект недвижимости.

Предложение – количество объектов недвижимости, которые собственники готовы продать на рынке по сложившимся ценам.

Принцип лучшего и наиболее эффективного использования – означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями

Процедура оценки имущества - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

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

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.

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

Техническое состояние - состояние, которое характеризуется в определенный момент времени, при определенных условиях внешней среды, значениями параметров, установленных технической документацией.

Технология - совокупность производственных методов, процессов, применяемых при выполнении работы, услуги.

Физический износ - соответствует потере стоимости, вызванной воздействием окружающей среды в течение времени эксплуатации объектов оценки. Различают два типа физического износа - устранимый и неустранимый.

Функциональное устаревание - соответствует потере стоимости объекта, вызванном появлением новых технических и технологических решений.

Экономическое устаревание - соответствует потере стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов.

Этика оценщика имущества - совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право аренды объекта (размер арендной платы в месяц): Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3.

При осмотре объекта оценки был выявлен ряд факторов, которых Оценщик счел необходимым указать в Отчете:

- Оцениваемое помещение располагается на первом этаже многоквартирного жилого дома. Имеется отдельный вход.

- Здание располагается на ул. Комсомольская г. Шахунья. Подъездные пути и парковка присутствуют.

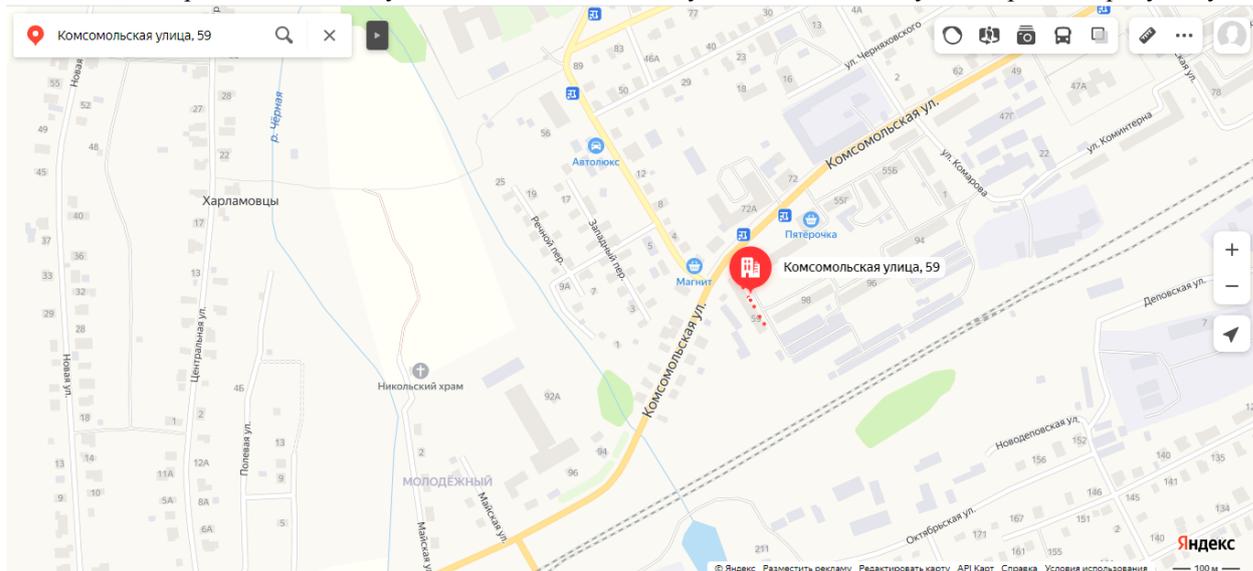


Рис. 1 Местоположение объекта оценки

➤ Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки, указанные ниже, были приняты на основании следующих документов:

- Свидетельство о ГРП от 05.05.2016 г.

Фотографии оцениваемого объекта входят в Приложения настоящего Отчета.

➤ **Сведения об имущественных правах на объект оценки**

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, а также на основании правоустанавливающих документов собственником объекта оценки является Городской округ город Шахунья Нижегородской области.

➤ **Обременения, связанные с объектом оценки**

В рамках настоящего отчёта под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчёта об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

На основании данных заказчика и правоустанавливающих документов Оценщик установил, что на данный объект зарегистрировано обременение: аренда. Однако, учитывая, что размер арендной платы и является объектом оценки в данном отчете, влияние данного обременения не учитывалось.

➤ **Физические свойства объекта оценки и его улучшений**

Данные технических документов приняты как достоверные, поэтому контрольные замеры объектов оценки не производились.

Описание характеристик объекта оценки и улучшений изложены в нижеследующих таблицах.

Таблица 3

Описание характеристик улучшений		
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3		
Характеристика	Данные	Источник
<i>Общая характеристика</i>	Нежилое помещение	Свидетельство о ГРП
<i>Балансовая стоимость, руб.</i>	-	Сведения не представлены
<i>Имущественные права на объект</i>	Право собственности	Свидетельство о ГРП
<i>Инвентарный номер</i>	-	Сведения не представлены
<i>Кадастровый номер помещения</i>	52:03:0120003:894	Свидетельство о ГРП
<i>Условный номер</i>	-	Сведения не представлены
<i>Литер</i>	-	Сведения не представлены
<i>Год постройки здания</i>	-	Сведения не представлены
<i>Площадь застройки здания, кв. м</i>	-	Сведения не представлены
<i>Площадь оцениваемого помещения, кв. м</i>	35,3	Свидетельство о ГРП
<i>Строительный объем, куб. м.</i>	-	Сведения не представлены
<i>Первоначальная стоимость, руб.</i>	-	Сведения не представлены
<i>Остаточная стоимость, руб.</i>	-	Сведения не представлены
<i>Этаж объекта</i>	1	Свидетельство о ГРП
<i>Группа капитальности здания</i>	-	Сведения не представлены
<i>Качество строительства</i>	Хорошее	Данные визуального осмотра
<i>Привлекательность/ внешний вид</i>	Внешний вид удовлетворительный	Данные визуального осмотра
<i>Фактический возраст здания, лет</i>	-	Сведения не представлены
<i>Нормативный срок службы, лет</i>	80	Сборник ЕНАО
Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента	Техническое состояние
<i>Стены и перегородки</i>	Кирпичные	Удовлетворительное
<i>Перекрытия</i>	Ж/б плиты	Удовлетворительное
<i>Полы</i>	Керамическая плитка	Удовлетворительное
<i>Дверные проемы</i>	Входная - металлическая	Удовлетворительное
<i>Оконные проемы</i>	Двойные оконные блоки	Удовлетворительное
<i>Отделочные работы</i>	Покраска, побелка, плитка	Удовлетворительное
<i>Внутренние сантехнические и электротехнические устройства</i>	Отопление, электроосвещение	Удовлетворительное
<i>Прочие работы</i>	Разные	Удовлетворительное

➤ **Характеристика локального местоположения объекта оценки**

№ п/п	Показатель	Значение
1	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3
2	Местоположение	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3. Объект расположен в юго-западной части г.Шахунья
3	Окружение объекта	Объект расположен в жилой зоне и зоне смешанной постройки. Рядом с объектом расположены жилые и административные здания.
4	Привлекательность местоположения объекта	Местоположение привлекательное, т.к. объект расположен в городе и имеет хорошие подъездные пути.
5	Проходимость в районе объекта оценки	Средняя
6	Информация об экологической обстановке	Удовлетворительная. В открытых источниках отсутствует информация о превышении предельных загрязнений в данном районе города.

➤ **Износ**

В рамках данного отчета расчет износа не проводился, при этом следует указать, что общее техническое состояние оцениваемого объекта оценивается как удовлетворительное.

➤ **Устаревания**

По мнению Оценщика, факторы, ограничивающие полноценное использование объекта оценки относятся к функциональному износу помещения и его конструктивных элементов. Данные факторы учтены при расчете оцениваемого объекта.

➤ **Текущее использование объекта оценки**

По назначению.

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

К количественным и качественным характеристикам элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, можно отнести такие показатели, как площадь помещений, возраст здания, уровень и качество отделки и отделочных материалов, проходимость места. На основании данных характеристик в данном отчете производился расчет рыночной стоимости объекта оценки.

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

На величину рыночной стоимости прав пользования и владения оказывают влияние следующие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки: месторасположение объекта, этаж объекта, наличие подъездных путей, социальные показатели (развитость инфраструктур и т.д.). Данные параметры описаны выше, их влияние на стоимость объекта оценки учитывались Оценщиком в расчетах рыночной стоимости объекта оценки.

2.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно ФСО №7 «Оценка объектов недвижимого имущества» Раздел VI. Анализ наиболее эффективного использования:

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

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

- ❖ юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- ❖ физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования;
- ❖ экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- ❖ максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно п 21. ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

В рамках данного Отчета договор аренды либо проект такого договора Заказчиком оценки не был представлен, при этом, согласно задания, на оценку предполагается использование оцениваемого помещения – в качестве офисно-торгового.

Ввиду отсутствия договора аренды/проекта договора аренды, оценщик считает необходимым провести анализ наиболее приемлемых вариантов использования данного объекта:

Таблица 4

Анализ вариантов использования объекта оценки

Фактор	Производственно-складское	Офисно-торговое
Потенциал местоположения	+	+
Правовая обоснованность	-	+
Физическая возможность	+	+
Финансовая оправданность	-	+
Максимальная эффективность	-	+

При проведении анализа оценщик руководствовался следующими суждениями:

Рассматривалось 2 варианта использования – как производственно-складское помещение и как офисно-торговое. Ведение производственно-складской деятельности в данном помещении по мнению оценщика экономически нецелесообразно ввиду высоких арендных ставок на подобные объекты (имеются производственные объекты в данном районе по более низкой ставке). Также подъезд, загрузка/разгрузка грузового автотранспорта затруднена, ввиду отсутствия погрузочных проемов и площадок.

Проведенный анализ показал, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования данного объекта является его использование в **качестве офисно-торгового**, что и соответствует предполагаемому.

2.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Оценивается право аренды. Права аренды (leasehold estate) — термин Международных стандартов оценки (МСО), также переводимый иногда как интерес арендатора, интерес съемщика или интерес лизгольда; — это права распоряжения собственностью, создаваемые условиями договора аренды, в противоположность общим правам собственности на имущество (движимое и недвижимое). Права аренды ограничиваются условиями конкретного соглашения об аренде: например, оно может устанавливать срок

действия аренды, допускать или не допускать разукрупнение имущества или сдачу его целиком или частично в субаренду другим сторонам.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ К 2020-2021 Г.

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/8f2be7bb785a9360df49a4bd3d904c05/06082021.pdf>)

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень). По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA. Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+. Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1кв21: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4кв19). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

Инфляция в июле замедлилась – как в годовом (до 6,46% г/г после 6,50%), так и в ежемесячном выражении (0,31% м/м после 0,69% м/м в июне, с исключением сезонности – до 0,41% м/м SA с 0,67% м/м SA). Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-6,9% м/м после +2,4% м/м в июне, в июле 2020 г.: -2,5% м/м), а также снижение цен на нерегулируемые услуги (-0,1% м/м после +1,0% в июне, в июле 2020 г.: +0,3% м/м). Рост цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции оставался стабильным. Потребительская инфляция, по данным Росстата, в июле 2021 г. замедлилась: 0,31% м/м (июнь: 0,69% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,41% м/м SA (0,67% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении темпы роста цен также несколько снизились (до 6,46% г/г в июле после 6,50% г/г в июне).

В продовольственном сегменте в июле наблюдалась дефляция на уровне -0,5% м/м (после +0,6% м/м в июне). Основной вклад внесло сезонное снижение цен на фрукты и овощи (-6,9% м/м после +2,4% м/м в июне), которое было более выраженным, чем в аналогичном месяце прошлого года (-2,5% м/м в июле 2020 года). Рост цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции в июле оставался стабильным (0,4%, как и в июне, по сравнению с 0,7% м/м в мае–апреле). Непродовольственная инфляция в июле составила 0,8% м/м после 0,7% м/м в июне (с исключением сезонного фактора: 1,0% м/м SA после 0,9% м/м SA). Ускорился рост цен на отдельные товары с высокой долей импортной составляющей (легковые автомобили, телерадиотовары, средства связи). На строительные материалы темпы роста цен замедлились (5,1% м/м после 6,8% м/м в июне). В секторе услуг инфляция в июле составила 0,9% м/м (0,8%

м/м месяцем ранее). Основной вклад внесла плановая индексация регулируемых цен и тарифов с 1 июля. При этом в сегменте услуг, за исключением цен и тарифов, наблюдалась нехарактерная для этого времени года дефляция на уровне -0,1% м/м после роста цен на +1,0% м/м месяцем ранее) под влиянием удешевления услуг зарубежного туризма. В результате с исключением сезонного фактора инфляция в сфере услуг замедлилась до 0,16% м/м SA (0,55% м/м SA месяцем ранее).

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность												
ВВП	10,9*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,0	54,0	-5,0	2,7	-7,0	-10,5	-14,8	-10,4	-14,5	-34,6	0,4	0,6
Грузооборот транспорта	11,1	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

*Оценка Минэкономразвития России.
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития) (источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

3.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА

Нижегородская область¹

Субъект Российской Федерации в центре Европейской части России. Входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — Нижний Новгород.

Географическое положение. Граничит: на северо-западе с Костромской областью, на северо-востоке — с Кировской, на востоке — с республиками Марий Эл и Чувашия, на юге — с республикой Мордовия, на юго-западе — с Рязанской областью, на западе — с Владимирской и Ивановской областями.

Шахунья — город (с 1943 г.) в Нижегородской области, Россия. Население — 20 499 человек. Основан в 1921 году как поселение строителей железнодорожного пути Нижний Новгород — Котельнич. С 1933 по 2011 год административный центр Шахунского района, с 2011 года административный центр городского округа город Шахунья.

➤ Географическое расположение

Город расположен к северо-востоку от Нижнего Новгорода в 264 километрах по шоссе и в 240 километрах по железной дороге Нижний Новгород — Киров. Городской округ находится на северной границе Нижегородской области. Округ граничит с Костромской областью на севере, Кировской на севере и юго-востоке, с Тоншаевским районом на востоке, с Тонкинским районом на юге, с Уренским районом на юго-западе, с Ветлужским районом на западе.

➤ Экономика г. Шахунья

Крупнейшим и градообразующим предприятием города является ОАО «Молоко», в общем объёме отгруженной продукции доля предприятия составляет 44,3 %. Предприятие функционирует с 1971 года, а с 2003 года является агрохолдингом с одиннадцатью сельхозпредприятиями по приёмке и переработке молока; и двумя торговыми домами. Выпускает бренд «Северная долина».

Стоящая у истоков истории города железная дорога представлена тремя предприятиями: вагонным депо, локомотивным депо, депо по ремонту контейнеров и непосредственно железнодорожным вокзалом. Вагонное депо на 2014 год выпускает колесные пары и контейнеры для вагонов и ремонт товарных вагонов.

Для обработки лесных ресурсов запущены в производство деревообрабатывающие предприятия: ОАО «Агат», Шахунский промкомбинат, ООО «Рубикон», ООО «Профиль».

Район располагает в достатке фермерскими хозяйствами, среди которых страусиная ферма (ОАО «Арфа») и птицефабрика. Первая занимается разведением страусов и продажей яиц, вторая же производит куриные яйца и мясо. Город производит мясные продукты. Мясокомбинат ООО «Апис» производит мясо птицы, крупного рогатого скота, свиней, овец, коз и лошадей. Страусовая ферма и птице фабрика производят мясо и яйца.

Ткацкая фабрика (ООО «Тканые узоры»).

За отчетный период январь-декабрь 2012 года предприятия обрабатывающего производства заработали 2,34 млрд рублей, что составляет 101 % к соответствующему периоду 2011 года. Предприятия «производства и распределение электроэнергии, газа и воды» заработали 307,7 млн рублей (99,4 %) за тот же период.

Потребительский рынок

Торговая сеть города включает в себя продуктовый и вещевой рынок. Помимо рынка улица Гагарина начиная от улицы Коминтерна до улицы Первомайской, с обеих сторон на первых этажах всех зданий имеет небольшие частные лавки; аналогичная картина на улице Первомайской от улицы Гагарина до улицы Советской. Присутствуют сети федерального значения: «Магнит», «Спар», «Пятерочка» и «se7en»; а также местного значения, например, торговый дом «Шахунские молочные продукты».

¹ Источник информации - wikipedia.org

С 2000 года в городе развивается сфера услуг, открывается множество магазинов и торговых центров. В третьей декаде августа открыт ТЦ «Шахунский».

Оборот розничной торговли в январе—декабре 2012 года 3283 млн рублей и 2831 в тот же период в 2011 году.

Оборот розничной торговли составил в январе-декабре 2012 года 3283,0 млн рублей. В сопоставимых ценах к январю-декабрю 2011 года оборот розничной торговли увеличился на 10,7 процентов

Вывод: Социально-экономические показатели Нижегородской области находятся на среднем уровне по Федеральному округу, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли поселений;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

➤ Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования объект оценки принадлежит к сегменту **коммерческая недвижимость - офисно-торговые помещения.**

3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

Выбор и обоснование выбора единицы сравнения:

Единица измерения (единица сравнения), общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости, например: 1 м² общей площади, 1 м³ строительного объема, 1 парковочное место и т.п. Служит для приведения цен объектов-аналогов к общему знаменателю. Результат приведения называется «цена единицы измерения (сравнения)» (*Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебное пособие/Под ред. Абдуллаева Н.А., Колайко Н.А.–М.:Издательство «Экмос», 2000-352 с.*)

Обоснование выбора единиц сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. (1 кв.м.-при участках малой площадью, 1 сот. 1 Га)

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). (1 кв.м. 1 сот.)

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора. (1 кв.м.)

Таким образом, оценщиком выбран **1 кв.м.** общей площади помещения в качестве единицы сравнения, как единицы, наиболее точно отвечающей требованиям критериев 1,2,3.

➤ Рынок коммерческой недвижимости Нижегородской области и г. Шахунья

В настоящее время, под влиянием экономического кризиса, рынок отечественной недвижимости, в частности, коммерческой, переживает нелегкие времена. Резкое и повсеместное падение спроса – вот результат первых кризисных месяцев, понижение стоимости во всех сегментах рынка квадратных метров – закрепившаяся тенденция, сохранившаяся вплоть до сегодняшнего дня. Среди основных факторов, ведущих к сокращению спроса, наиболее значимы следующие: во-первых, уменьшение доходов населения (как следствие, покупательской способности - главного «двигателя» спроса на жилье) и прибылей частного бизнеса (на которых, в основном, и базируется спрос на коммерческую недвижимость); во-вторых, падение доходности инвестиций в недвижимость относительно вложения денежных средств в прочие виды активов; в-третьих, снижение доступности кредитных средств как для потенциальных покупателей квадратных метров, так и для девелоперов.

Последний фактор в отношении заемщиков-юридических лиц, в роли которых выступают строительные и девелоперские компании, провоцирует ответное уменьшение количества предложения первичной недвижимости.

Таким образом, финансовый кризис внес серьезные коррективы в тенденции развития российского рынка коммерческой недвижимости: из стремительно растущего он превратился в выжидающий.

Активность рынка. Местоположение объектов коммерческой недвижимости за пределами областного центра характеризуется двумя параметрами: районом расположения и положением внутри района. Исходя из уровня экономического развития районы Нижегородской области можно объединить в три группы. К первой группе наиболее развитых районов относятся Борский, Кстовский и Арзамасский районы, а также г. Дзержинск. Ко второй группе относятся Богородский, Городецкий, Балахнинский, Павловский и Выксунский районы. Все остальные районы области составляют третью группу.

Анализ предложений показывает, что наибольшая активность рынка наблюдается в первых двух группах. Общий объем предложений в базе данных по этим группам превышает 2/3, несмотря на то, что третья группа включает в себя 40 из 48 районов области. Спрос на коммерческую недвижимость в районах, относящихся к первым двум группам, формируется как представителями местного бизнеса, так и иногородними (в том числе московскими, Санкт – Петербургскими) предпринимателями, которых привлекает относительная дешевизна рабочей силы.

Анализ рынка аренды.

Ставки аренды по области варьируются в широком диапазоне: от 30 руб./кв.м./мес. до 1 600 руб./кв.м./мес. При этом более 65% диапазона арендных ставок принадлежит интервалу от 300 руб./кв.м./мес. до 700 руб./кв.м./мес. Средняя цена аренды по Нижегородской области составляет 500 руб./кв.м./мес.

Для более детального анализа ставок аренды на офисно-торговую недвижимость по Нижегородской области Оценщик считает целесообразным классифицировать область по двум группам: первую группу формируют города и районы 1 зоны, вторую – 2-3 зоны.

Большинство предложений офисно-торговых помещений первой зоны сосредоточено в наиболее крупных районных центрах: Дзержинск, Кстово, Бор, Арзамас. Ставки аренды здесь варьируются от 50 руб./кв.м./мес. до 1 300 руб./кв.м./мес. При этом приблизительно 60% диапазона формируют арендные ставки от 300 руб./кв.м./мес. до 700 руб./кв.м./мес. Средняя цена аренды составляет 550 руб./кв.м./мес.

В основном объектами этой выборки являются торгово-офисные помещения г. Дзержинска, г. Кстово, г. Арзамаса и г. Сарова. Относительно площади предлагаемых объектов существует значительный разброс: от 70 кв.м. до 1 000 кв.м. Помещения небольшой площади отличаются качественным ремонтом, направленностью (торговое или офисное помещение), хорошей проходимость (располагаются на центральных улицах вышеуказанных городов области), наличием отдельного входа.

Что касается объектов, арендные ставки которых превышают 700 руб./кв.м./мес., основное местоположение их – это г. Дзержинск. В целом объекты представляют собой небольшие помещения от 40 кв.м. до 150 кв.м. с качественной отделкой и выгодным местоположением относительно города.

Вторая и третья зоны формируют диапазон от 220 руб./кв.м./мес. до 1 200 руб./кв.м./мес. Средняя арендная ставка зафиксирована на уровне 480 руб./кв.м./мес. Основную долю предложения представляют объекты со ставками аренды от 300 руб./кв.м./мес. до 600 руб./кв.м./мес., расположенные в большинстве своем в г. Богородск, г. Павлово и г. Заволжье. Отличительной особенностью помещений второй и третьей зоны является неоднозначная направленность площадей. В основном объем предложения формируют объекты торговой недвижимости. Доля офисных помещений здесь незначительна. Это объясняется тем, что рынок офисно-торговой недвижимости второй и третьей зоны все еще находится на стадии формирования, наибольшим спросом пока здесь пользуются торговые объекты в силу высокой необходимости и востребованности.

Что касается рынка почасовой аренды нежилых помещений, то можно сказать, что данный рынок находится на стадии становления, при этом количество предложений по Нижегородской области и по г. Шахунья в частности минимально, рынок формируется за счет уже заключенных договоров аренды, как правило, муниципальных нежилых помещений. При проведении анализа данного сегмента рынка Оценщик был вынужден включить в анализ ближайшие регионы федерального округа с целью получения достаточного количества информации для проведения расчетов. Следует сказать, что основная масса данного сегмента рынка – это аренда помещений с целью образовательных услуг, оказания услуг населению.

При проведении анализа рынка оценщику не удалось получить информации о заключенных договорах аренды подобных помещений по причине конфиденциальности данного рода информации.

Анализ рынка предложений права аренды офисно-торговых помещений проведен оценщиком на основании предложений, представленных в средствах массовой информации (газеты «Из рук в руки», «Известия»), предложения риэлтерских агентств, а также интернет сайтов www.irr.ru, www.avito.ru, <https://portal.rosreestr.ru>. <http://torgi.gov.ru>.

При проведении анализа рынка оценщик отобрал объекты, наиболее схожие, по мнению оценщика, с оцениваемым помещением, которые в дальнейшем будут использованы в качестве объектов-аналогов при расчете рыночной стоимости.

Ниже приведены выдержки из анализа рынка, которые оценщик в дальнейшем будет использовать для расчетов рыночной стоимости. При этом все выбранные аналоги оценщик считает возможным причислить к тому же сегменту рынка, что и объект оценки.

Таблица 5

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Этаж объекта	Описание ¹	Цена предложения, руб. в мес. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м. с НДС	Дата предложения	Источник информации
1	Нижегородская область, Шахунья, Яранское ш., 2	103	1	Отопление, сигнализация, круглосуточная охрана, отдельный вход.	25 750,00	250,00	12.2021	https://www.avito.ru/shahunya/kommercheskaya_nedvizhimost/office_103_m_2323298135
2	Нижегородская область, Шахунья, Первомайская ул., 41А	40	2	Сдаются в аренду нежилые помещения на 2 этаже в здании, расположенном в центре г. Шахунья. Коммуникации центральные. Рядом находятся: жилая застройка, районная администрация, магазины, отделения банков. Интенсивность пешеходных потоков высокая. Доступность личным автотранспортом без ограничений. Аренда от собственника — ПАО "Ростелеком". Цена указана с учетом НДС 20%. Звоните! Ответим на все вопросы.	14 400,00	360,00	01.2022	https://www.avito.ru/shahunya/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_40_m_2226406290
3	Нижегородская область, Шахунья, ул. Тургенева, 14	100	1,2	Сдаются в аренду нежилые помещения в административно-производственном здании в центре г. Шахунья. Здание находится на красной линии в центре города, рядом проходит высокий пешеходный и автомобильный трафик. Район характеризуется развитой инфраструктурой: в шаговой доступности торговые помещения, офисные центры. Имеется парковка. Подходит для размещения офиса,	36 000,00	360,00	12.2021	https://www.avito.ru/shahunya/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_100_m_2002798281

¹ Орфография и пунктуация авторов объявлений сохранены.

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Этаж объекта	Описание ¹	Цена предложения, руб. в мес. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м. с НДС	Дата предложения	Источник информации
				пункта выдачи интернет заказов. Возможно размещение рекламной конструкции на фасаде здания.				
4	Нижегородская область, Шахунья, ул. Свердлова, 7Б	30	2	Сдам в аренду помещение свободного назначения в центре г. Шахунья площадь от 30 до 250 м.кв., второй этаж двухэтажного здания. От 350Р за квадратный метр.	10 500,00	350,00	12.2021	https://www.avito.ru/shahunya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_30_m_497789384

Выводы и прогнозы по проведенному анализу рынка:

- Анализ рынка показал, что интервал цен на объекты, подобные оцениваемому, составляет от 250,0 руб./кв.м. до 360,00 руб./кв.м.
- Альтернативные варианты использования не рассматривались в силу проведенного анализа наиболее эффективного использования (см.выше).
- Дальнейшее развитие рынка объекта оценки в регионе оценки будет зависеть от общего развития экономики региона.
- Рост ключевых экономических показателей и усиление темпов жилищного строительства, вероятно, будут способствовать повышению деловой активности региона и инвесторов.

3.5. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Проведя анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, Оценщик пришел к выводу, что данные факторы отсутствуют

3.6. СПЕЦИФИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЦЕНУ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости представляет собой механизм, обслуживающий и регулирующий отношения по купле, продаже и аренде недвижимости на основе спроса и предложения.

В отечественной практике можно выделить следующие типы рынков недвижимости:

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости, приносящей доход ее владельцу (офисные, торговые, производственные, складские помещения);
- рынок земельных участков.

Рынок недвижимости делится на первичный и вторичный. Объектом сделок на первичном рынке является новая недвижимость, т.е. только что построенные дома, квартиры, офисные и другие помещения. Их могут продавать застройщики, инвесторы, финансировавшие строительство. На вторичном рынке предоставлено жилье и помещения, которыми уже пользовались по основному назначению. Первичный рынок отражает объемы созданной жилой недвижимости, а объем вторичного рынка определяется другими факторами:

- изменением благосостояния населения;
- доходностью различных инвестиционных объектов;
- мобильностью трудовых ресурсов;
- событиями человеческой жизни (свадьба, развод, рождение ребенка в семье, смена места жительства и др.).

Обычно объем вторичного рынка постоянен в силу того, что человеческая жизнь имеет некоторые закономерности. Сдвиги и изменение структуры вторичного рынка на региональном уровне происходят достаточно редко и обычно вызваны либо изменением состава населения (миграция, рост численности населения), либо изменением экономической ситуации в регионе (закрытие производств, ухудшение экологической обстановки). Поэтому преимущественное значение для экономики имеет динамика первичного рынка: за счет его расширения происходит увеличение объемов недвижимости и достигается

баланс на рынке недвижимости. Базой процесса оценки недвижимости является набор взаимосвязанных факторов, учитываемых экспертами-оценщиками. Этими факторами являются:

- фактор спроса и предложения;
- фактор пользователя недвижимого имущества;
- факторы, связанные с объектом недвижимости;
- факторы внешней рыночной среды;
- фактор наилучшего и наиболее эффективного использования.

При оценке недвижимости должны учитываться все факторы, но степень их значимости может различаться. Степень значимости каждого фактора оценки определяется конкретной ситуацией, складывающейся при оценке того или иного объекта.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает при оценке объекта недвижимости действие закона спроса и предложения, который влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке. Спрос характеризуется качеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного времени по сложившейся на данное время рыночной цене. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном рынке. Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность коррупции, ведущая к разрушению рынка;
- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

К факторам, учитываемым покупателем недвижимого имущества, относятся следующие:

- **фактор полезности.** Объект недвижимости обладает ценностью, если он может быть полезным потенциальному владельцу для осуществления предпринимательской деятельности или удовлетворения социальных и личных потребностей. Полезность - способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени;

- **фактор замещения (взаимозаменитель)** предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е. ценность объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный;

- **фактор ожидания** показывает, что ценность объекта недвижимости - текущая ценность всех будущих доходов, полученных от его использования, постоянно растет вследствие увеличения спроса и ограничения предложения, т.е. ценность объекта, приносящего доход, определяется величиной денежного потока, ожидаемого от использования оцениваемого объекта, а также суммой, ожидаемой от его перепродажи.

Рынок недвижимости - это система рыночных механизмов, которые обеспечивают создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. **Факторами, воздействующими на развитие рынка недвижимости, являются:**

- **экономический рост или перспективы такого роста.** (Может сложиться ситуация, что даже при отсутствии общего экономического роста на рынке возникают благоприятные условия, но они бывают, как правило, недолговечны и возникают достаточно редко);

- **финансовые возможности для приобретения недвижимости.** Это зависит от стадии экономического развития конфетного региона (кризис, застой, промышленное развитие), а также наличием и характером рабочих мест;

- **взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.** Некоторые районы могут находиться в состоянии застоя, так как их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок. Это самым непосредственным образом воздействует на нестабильность рынка недвижимости.

Рынок недвижимости также находится под значительным влиянием факторов государственного регулирования, общеэкономической ситуации, микроэкономической ситуации, социального положения и природных условий в регионе.

На уровень цен первичного и вторичного рынка влияют переменные:

- фактор условия ведения бизнеса в городе;
- фактор уровня жизни;
- политика городских властей в сфере недвижимости и нового строительства;
- уровень платежеспособного спроса населения региона;
- себестоимость строительства;
- доступность кредитов и жилищных субсидий;
- макроэкономические факторы (цены на нефть, курс доллара, акции, депозиты и т.д.).

3.7. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.

Основные ценообразующие факторы:

- **Условия финансирования.** Условия финансирования могут повлиять на стоимость объекта оценки, т.к. продавец несет определенные риски, связанные с неоплатой стоимости объекта, а также могут иметь место льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств. Однако, при анализе рынка во внимание брались только объекты с типичными условиями финансирования.

- **Условия сделки.** При отклонении от рыночных условия продажи, предопределяемой нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, стоимость недвижимости может изменяться в зависимости от ситуации. Однако, в рамках данного отчета отбрасывались аналоги, которые можно было бы заподозрить в наличии нетипичной мотивации.

- **Качество прав.** Передаваемые права на объект недвижимости имеют различную стоимость. Права на объект также определяются наличием, например, обременением объекта договорами аренды, сервитутами и общественными обременениями, качеством права на земельный участок в составе объекта.

В рамках данного Отчета в качестве объекта сравнения принимался тот же набор прав, что и у объекта оценки.

- **Условия рынка.** Дата выставления на торги того или иного объекта недвижимости определяет необходимость корректировки цены данного предложения для приведения к дате оценки. Для объектов-аналогов продажа которых проводилась в прошлом, требуется корректировка, так как с течением времени экономическая ситуация в стране и регионе так или иначе претерпела изменения. Для приведения цен объекта-аналога к дате оценки необходимо ввести корректировку, основанную на инфляционных показателях. Определение диапазона фактора данной корректировки производился на основании индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики. Интервал диапазона ограничен временным периодом и может достигать до 100% в зависимости от даты, которая подлежит корректировке¹.

Также, по мнению оценщика, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов, так как реальная цена продажи прав на земельные участки отличается от цены предложения в меньшую сторону.

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (АН «Мой ДОМ» (г. Нижний Новгород, Октябрьский пр-т, д.2, тел.213-55-45); АН «Триумф» (г. Нижний Новгород, Ульянова д.26/11, тел.411-85-41); АН «Монолит» (г. Нижний Новгород, Большая Покровская, д.69, тел.230-66-33)). В настоящее время скидка на торг для аренды коммерческой недвижимости находятся в пределах 3-5%.

- **Местоположение.** Важнейшую роль играет месторасположение объекта недвижимости (нежилого помещения). Близость к центральной части города (деловая зона города) увеличивает стоимость прав на объект в первую очередь. Во вторую очередь определяющим фактором служит расположение относительно центральной части района города. В-третьих – развитость инфраструктуры месторасположения объекта. Наличие подъездных путей, расположение в зоне с высоким пешеходным трафиком, наличие парковочных мест – также формируют стоимость объекта недвижимости.

Данный фактор – фактор местоположения является одним из основополагающих и его влияние на стоимость прав помещений может достигать 100 и более % от стоимости, на основании «Справочника оценщика недвижимости» - 2020 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А.:

¹ По данным сайта Федеральной службой государственной статистики http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#

Таблица 12

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,74	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенные пункты	0,49	0,40	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенные пункты	0,49	0,41	0,58

Таблица 14

арендные ставки	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,03
	II	0,80	1,00	1,11	1,32	1,63
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,47
	IV	0,61	0,76	0,84	1,00	1,23
	V	0,49	0,61	0,68	0,81	1,00

- **Этаж расположения.** Этаж в здании, на котором расположен объект коммерческого назначения влияет на стоимость права пользования и владения объектом. Диапазон данного фактора отражен в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», под ред. канд. техн. наук Лейфер Л.А./ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород 2020г. и может достигать 45%.

Таблица 117

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

- **Наличие отдельного входа.** Наличие отдельного входа повышает стоимость объекта недвижимости. Согласно «Справочника оценщика недвижимости» - 2020 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. диапазон данного фактора может достигать 16%.

Таблица 121

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

- **Техническое состояние.** Техническое состояние объекта недвижимости влияет на его стоимость. Согласно «Справочника оценщика недвижимости» - 2020 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. диапазон данного фактора может достигать 64%.

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,72	0,74

- **Состояние отделки.** Имеющие высокий уровень отделки объекты отчуждаются на рынке по более высокой цене, нежели объекты со средней и эконом-класса отделкой. Данный фактор обусловлен комфортным пребыванием пользователей объекта недвижимости в помещении, а также влияет на престижность и привлекательность объекта для клиентов. Согласно «Справочника оценщика недвижимости» - 2020 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. диапазон данного фактора может достигать 54%.

Таблица 149

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

- **Фактор масштаба.** Наибольшим спросом пользуются небольшие, отдельно стоящие здания, либо помещения, позволяющие использовать их с минимальными издержками (минимизировать затраты на эксплуатацию). По мере увеличения площадей средняя стоимость 1 кв. м снижается согласно принципу «оптовости».

Данный фактор был проанализирован на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», под ред. канд. техн. наук Лейфер Л.А./ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород 2020г. Диапазон данного фактора может достигать 60%.

Таблица 105

усредненные данные по России (арендные ставки)							
Площадь, кв. м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

3.8. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Понятие ликвидности объекта недвижимости подразумевает, прежде всего, возможность его продажи в наиболее сжатые сроки, востребованность данного вида товара на рынке недвижимости и соответствие заявленной стоимости реальному состоянию этого объекта.

Принято считать, что ликвидность объектов недвижимости выше в том случае, если требуется небольшой срок времени на продажу данного объекта.

В настоящее время наиболее ликвидными объектами коммерческой недвижимости являются не крупные помещения, находящиеся в самом дешевом сегменте рынка. Наименее ликвидными являются крупные объекты – многоэтажные торговые центры, бизнес-комплексы, крупные производственные комплексы. Конечно же, в первую очередь, ликвидность объекта недвижимости зависит от ее оптимально заявленной стоимости. Явно завышенная цена будет очень сильно тормозить скорость продажи объекта.

Из проведенного в Отчете анализа рынка и на основании данных риэлторских агентств можно сделать следующие выводы о степени ликвидности подобных объектов:

Таблица 6

Анализ сроков экспозиции объектов недвижимости

№ п/п	Степень ликвидности объекта	АН «Мой ДОМ» (г. Нижний Новгород, Октябрьский пр-т, д.2, тел.213-55-45)	АН «Триумф» (г. Нижний Новгород, Ульянова д.26/11, тел.411-85-41)	АН «Монолит» (г. Нижний Новгород, Большая Покровская, д.69, тел.230-66-33)	Среднее значение
1	2	3	4	5	7
2	Высоколиквидные	1 мес.	2 мес.	1 мес.	1-2 мес.
3	Среднеликвидные	2-8 мес.	3-7 мес.	2-8 мес.	2-9 мес.
4	Низколиквидные	9-15 мес.	8-12 мес.	9-16 мес.	9-16 мес.

Таким образом, на основании интервьюирования агентств недвижимости, объекты, срок реализации которых не превышает 1-2 мес. являются высоколиквидными. 3-9 мес. – среднеликвидными, 9-16 - низколиквидными.

Проведя анализ, можно сделать вывод, что срок реализации подобных объектов, аналогичных оцениваемым, составляет порядка 2-3 месяца, что позволяет характеризовать объект оценки как среднеликвидную недвижимость.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

4.1. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Принцип полезности- рыночную стоимость имеют те объекты, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определённого времени.

Принцип спроса и предложения- рыночная стоимость объекта зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Принцип замещения- рыночная стоимость не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Принцип ожидания- рыночная стоимость объекта зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определённый период времени при наиболее эффективном его использовании без учёта доходов от иных факторов производства, привлекаемых для предпринимательской деятельности.

Принцип изменения- рыночная стоимость объекта изменяется во времени и определяется на конкретную дату.

Принцип внешнего влияния- рыночная стоимость объекта зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

Принцип наиболее эффективного использования- рыночная стоимость объекта определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчётная величина стоимости будет максимальной. Нужно сказать, что данный принцип является «суммирующим» по отношению к описанным выше принципам.

4.2. ПРОЦЕДУРА И СОСТАВ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

- Интервью с представителями Заказчика, специалистами и экспертами в области оцениваемого имущества;
- Изучение информации, предоставленной Заказчиком;
- Выезд Оценщика на место, осмотр объекта оценки;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления отчета об оценке;
- Выбор оптимальных методик оценки;

- Расчет рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- Согласование результатов, полученных различными методами.
- Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и написание Отчета об оценке.

5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО 1)» оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Оценщик для получения **итоговой стоимости** объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

5.1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

5.1.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Ст. 23 ФСО-1 определяет: затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Затратный подход включает в себя следующие этапы:

- Расчёт полной стоимости восстановления (замещения) объекта оценки;
- Расчёт накопленного износа;
- Расчёт стоимости с учётом накопленного износа.

Применение затратного подхода предполагает, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение психологически оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создания на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности.

При «специальном» виде стоимости арендных ставок методология затратного подхода заключается в следующем:

Затратный подход основывается на изучении расходов собственника по содержанию объектов недвижимости и исходит из того, что собственник не сдаст в аренду объект за меньшую сумму, чем та, в которую обойдутся затраты на содержание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку текущей арендной стоимости с учетом возможной прибыли предпринимателя или внешнего износа.

Арендная ставка = (Постоянные расходы + Переменные расходы) * НДС * ПП*(1-ВнИ)

Где:

НДС = 1,20;

ПП – прибыль предпринимателя для аренды;

ВнИ – внешний износ для аренды.

ПП и ВнИ – взаимоисключающие параметры.

Арендная ставка может определяться без учета «Переменных расходов» (например, без учета коммунальных платежей).

Основные этапы процедуры оценки данным подходом применительно к объекту:

- расчет стоимости постоянных затрат по содержанию аналогичного объекта;
- расчет стоимости переменных затрат по содержанию аналогичного объекта;
- определение величины учитываемых затрат;
- увеличение величины учитываемых затрат на прибыль предпринимателя или уменьшение на величину внешнего износа для получения реальной стоимости аренды объекта.

В рамках данного Отчета в результате исследования объекта не удалось получить достоверных, документально подтвержденных данных о постоянных и переменных расходах на содержание оцениваемого помещения. Делать голословные прогнозы Оценщик посчитал некорректным, и сделал вывод, что они не отразят реальной рыночной величины арендной ставки для исследуемого помещения. Следовательно, от применения затратного подхода Оценщик отказался.

5.1.2. Доходный подход

Ст. 21 ФСО-1 определяет, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования.

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости автотранспорта на основе доходного подхода это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими.

Выгода от владения собственностью включает право получать все доходы в период владения, а также доход от продажи после окончания срока владения.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- **метод прямой капитализации;**
- **метод дисконтированных денежных потоков.**

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

В данном случае оценщик вынужден отказаться от применения доходного подхода ввиду того, что потоки доходов, на котором основывается данный подход, и являются объектом оценки, а применение метода рекапитализации, основанного на определении стоимости всего здания различными подходами и дальнейшей рекапитализации его стоимости может сильно исказить итоговую величину арендной ставки, которая чувствительная к каждому ценообразующему показателю.

5.1.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Ст. 22 ФСО-1 определяет, что сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

2) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

3) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

На сравнительном подходе основаны:

- **метод выделения;**
- **метод распределения;**
- **метод сравнения продаж.**

Проанализировав данные методы в сравнительном подходе, оценщик выбрал **метод сравнения продаж**, как метод, для которого удалось собрать максимальное количество информации. Для метода выделения и метода распределения не удалось собрать достаточное количество информации, а имеющаяся информация и большое количество допущений могут исказить итоговую рыночную стоимость.

Метод сравнения продаж основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный метод служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу на дату оценки.

Очевидно, что цена текущих продаж аналогичной недвижимости наилучшим образом отражает рыночные условия (естественно, при стабильном рынке и наличии достаточно большого количества данных, обеспечивающих необходимое статистическое обеспечение сопоставительного анализа и точность полученных выводов). В данном случае, возникает необходимость проводить оценку и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения.

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой предложения аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой предложения или продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая цена предложения/продажи сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого предложения/продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

➤ **Расчет рыночной стоимости**

Выборка объектов-аналогов, отобранных для дальнейшего анализа и расчетов в рамках сравнительного подхода, представляет собой информационную базу с указанием цен сделок и предложений аналогичных с оцениваемыми объектами, предлагаемых на рынке первичной и вторичной недвижимости.

Проведенный Оценщиком анализ предложений о продаже прав аренды нежилых помещений региона, в котором расположен объект оценки, показал, что абсолютно идентичные объекты на момент оценки отсутствуют. Тем не менее, Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты (текущее предложение), которые по ряду характеристик достаточно близки к оцениваемому объекту недвижимости.

Поскольку цена предлагаемых к продаже объектов недвижимости и прав на них зачастую представляет собой совокупную величину за весь объект недвижимости, Оценщик использовал в расчетах цену одного кв.м. сопоставимых объектов.

В качестве единицы сравнения по аналогичным объектам недвижимости наиболее приемлема цена продажи прав 1 кв.м. (см «анализ рынка»).

Для дальнейшего сравнительного анализа объекта оценки и каждого из объектов-аналогов Оценщиком были выбраны следующие элементы сравнения:

- **Условия финансирования**
- **Условия сделки**
- **Качество прав**
- **Условия рынка**
- **Местоположение**
- **Этаж расположения**
- **Наличие отдельного входа**
- **Техническое состояние**
- **Состояние отделки**
- **Фактор масштаба**

Проведенный анализ объекта оценки, изучение Оценщиком сегмента рынка, к которому относится объект оценки, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога. Использование других единиц сравнения не приведет к изменению стоимости, следовательно, их использование нецелесообразно.

Порядок внесения поправок основан на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между объектом оценки и сопоставимым объектом.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки оценщиком использовались относительные поправки, которые вносятся путём умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки, и абсолютные поправки, отражающие текущее состояние объекта. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки был проанализирован рынок недвижимости региона оценки и регионов схожих по своим социально-экономическим показателям и изучены публикуемые материалы агентств недвижимости и собственников недвижимости (см. «анализ рынка»). При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

Ниже представлены выборки сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Оценщик на основании проведенного анализа рынка для расчетов использовал все найденные объекты-аналоги.

Скриншоты страниц использованных источников приведены в разделе «Приложения» настоящего отчёта:

Характеристики объектов-аналогов для оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Этаж объекта	Описание ¹	Цена предложения, руб. в мес. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м. с НДС	Дата предложения	Источник информации
1	Нижегородская область, Шахунья, Яранское ш., 2	103	1	Отопление, сигнализация, круглосуточная охрана, отдельный вход.	25 750,00	250,00	12.2021	https://www.avito.ru/shahunya/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_103_m_232329_8135
2	Нижегородская область, Шахунья, Первомайская ул., 41А	40	2	Сдаются в аренду нежилые помещения на 2 этаже в здании, расположенном в центре г. Шахунья. Коммуникации центральные. Рядом находятся: жилая застройка, районная администрация, магазины, отделения банков. Интенсивность пешеходных потоков высокая. Доступность личным автотранспортом без ограничений. Аренда от собственника — ПАО "Ростелеком". Цена указана с учетом НДС 20%. Звоните! Ответим на все вопросы.	14 400,00	360,00	01.2022	https://www.avito.ru/shahunya/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_40_m_2_226406290
3	Нижегородская область, Шахунья, ул. Тургенева, 14	100	1,2	Сдаются в аренду нежилые помещения в административно-производственном здании в центре г. Шахунья. Здание находится на красной линии в центре города, рядом проходит высокий пешеходный и автомобильный трафик. Район характеризуется развитой инфраструктурой: в шаговой доступности торговые помещения, офисные центры. Имеется парковка. Подходит для размещения офиса, пункта выдачи интернет заказов. Возможно размещение рекламной конструкции на фасаде здания.	36 000,00	360,00	12.2021	https://www.avito.ru/shahunya/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_2002798281

¹ Орфография и пунктуация авторов объявлений сохранены.

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Этаж объекта	Описание ¹	Цена предложения, руб. в мес. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м. с НДС	Дата предложения	Источник информации
4	Нижегородская область, Шахунья, ул. Свердлова, 7Б	30	2	Сдам в аренду помещение свободного назначения в центре г. Шахунья площадь от 30 до 250 м.кв , второй этаж двухэтажного здания. От 350Р за квадратный метр.	10 500,00	350,00	12.2021	https://www.avito.ru/shahunya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_30_m_49778938 4

➤ Обоснование корректировок

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки могут использоваться процентные (коэффициентные) и стоимостные (денежные). В данном отчете Оценщик использовал процентные и коэффициентные поправки. Они вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

1. Дата выставления на торги. Дата выставления на торги того или иного объекта недвижимости определяет необходимость корректировки цены данного предложения для приведения к дате оценки. Для объектов-аналогов продажа которых проводилась в прошлом, требуется корректировка, так как с течением времени экономическая ситуация в стране и регионе оценки так или иначе претерпела изменения. Для приведения цен объекта-аналога к дате оценки необходимо ввести корректировку, основанную на инфляционных показателях. Расчет процентных ставок данной корректировки производился с использованием методики изложенной в методической литературе (Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом / В.А. Вольнова – Новосибирск: изд-во «СГУВТ», 2015. (стр.16)) на основании индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики на основании таблицы, приведенной ниже¹.

Вольнова В.А.

ОБЗОР ВАРИАНТОВ РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

справочные данные
источники информации
практические примеры расчета



Новосибирск 2015

¹ По данным сайта Федеральной службой государственной статистики
http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#

2. Метод с использованием индекса инфляции предполагает использование индекса среднемесячного темпа инфляции по статистическим данным, приведенным на сайте Сбербанка РФ: http://www.cbr.ru/statistics/inf/Inf_01112014.pdf, и реализуется формулой:

$$K = (k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n) * 100\%$$

где K – величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки (помесячно),

k_1, k_2, k_3 – индекс среднемесячного темпа инфляции (начиная с месяца предложения аналога),

k_n – индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц даты оценки.

Руководствуясь теорией статистики, для получения индекса пересчета цены к дате оценки необходимо перемножить все входящие в этот временной промежуток (от даты предложения аналога до даты оценки) индексы, характеризующие изменение цен в отчетном периоде по сравнению с предыдущим, предварительно разделив значение показателя в таблице на 100. В итоге получим скорректированную стоимость, отраженную в итоговой таблице расчета рыночной стоимости объекта оценки (см. ниже).

Таблица 8

	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Год
2021	0,67	0,78	0,66	0,58	0,74	0,69	0,31	0,17	0,60	1,11	0,96		7,51
2020	0,4	0,33	0,55	0,83	0,27	0,22	0,35	-0,04	-0,07	0,43	0,71	0,83	4,91
2019	1,01	0,44	0,32	0,29	0,34	0,04	0,20	-0,24	-0,16	0,13	0,28	0,36	3,05
2018	0,31	0,21	0,29	0,38	0,38	0,49	0,27	0,01	0,16	0,35	0,5	0,84	4,27
2017	0,62	0,22	0,13	0,33	0,37	0,61	0,07	-0,54	-0,15	0,2	0,22	0,42	2,52
2016	0,96	0,63	0,46	0,44	0,41	0,36	0,54	0,01	0,17	0,43	0,44	0,4	5,38
2015	3,85	2,22	1,21	0,46	0,35	0,19	0,8	0,35	0,57	0,74	0,75	0,77	12,91
2014	0,59	0,7	1,02	0,9	0,9	0,62	0,49	0,24	0,65	0,82	1,28	2,62	11,36
2013	0,97	0,56	0,34	0,51	0,66	0,42	0,82	0,14	0,21	0,57	0,56	0,51	6,45
2012	0,5	0,37	0,58	0,31	0,52	0,89	1,23	0,1	0,55	0,46	0,34	0,54	6,58

Таким образом, корректировка для всех аналогов составит 0%, поскольку в расчётах использовалась актуальная на дату оценки информация.

2. Качество прав. Передаваемые права на объект недвижимости имеют различную стоимость. Права на объект также определяются наличием, например, обременением объекта договорами аренды, сервитутами и общественными обременениями, качеством права на земельный участок в составе объекта.

В рамках данного Отчета в качестве объекта сравнения принимался тот же набор прав, что и у объекта оценки – право аренды. Корректировка не требуется.

3. Уторговывание. Объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов, так как реальная цена продажи прав на объекты недвижимости отличается от цены предложения в меньшую сторону.

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (АН «Мой ДОМ» (г. Нижний Новгород, Октябрьский пр-т, д.2, тел.213-55-45); АН «Триумф» (г. Нижний Новгород, Ульянова д.26/11, тел.411-85-41); АН «Монолит» (г. Нижний Новгород, Большая Покровская, д.69, тел.230-66-33)). В настоящее время скидка на торг для аренды коммерческой недвижимости находятся в пределах 3-5%.

Таким образом, учитывая ликвидность объекта и ситуацию на рынке, корректировка составит -3% для всех аналогов.

4. Местоположение. Важнейшую роль играет месторасположение объекта недвижимости (нежилого помещения). Близость к центральной части города (деловая зона города) увеличивает стоимость прав на объект в первую очередь. Во вторую очередь определяющим фактором служит расположение относительно центральной части района города. В-третьих – развитость инфраструктуры месторасположения объекта. Наличие подъездных путей, расположение в зоне с высоким пешеходным трафиком, наличие парковочных мест – также формируют стоимость объекта недвижимости.

Данный фактор – фактор местоположения является одним из основополагающих и его влияние на стоимость прав помещений может достигать 100 и более % от стоимости, на основании «Справочника

оценщика недвижимости» - 2020 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А.:

Таблица 12

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,74	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенные пункты	0,49	0,40	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенные пункты	0,49	0,41	0,58

Таблица 14

арендные ставки	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,03
	II	0,80	1,00	1,11	1,32	1,63
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,47
	IV	0,61	0,76	0,84	1,00	1,23
	V	0,49	0,61	0,68	0,81	1,00

Однако в рамках данного отчета корректировка составит коэф. 1,0 для всех 4 аналогов ввиду расположения аналогов и объекта оценки в одном населенном пункте (г. Шахунья), при этом влияние других элементов сравнения (расположение относительно «красной линии», парковка и пр.) оценщиком не выявлены.

5. Этаж расположения. Этаж в здании, на котором расположен объект коммерческого назначения влияет на стоимость права пользования и владения объектом. Диапазон данного фактора отражен в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», под ред. канд. техн. наук Лейфер Л.А./ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород 2020г. и может достигать 45%.

Таблица 117

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

В рамках данного Отчета корректировка по данному фактору составила коэф.1 для 1 аналога, расположенного на 1 этаже, как и объект оценки; и коэф. 1,15 для 2,3,4 аналогов, расположенных на 2 этаже.

6. Наличие отдельного входа. Наличие отдельного входа повышает стоимость объекта недвижимости. Согласно «Справочника оценщика недвижимости» - 2020 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. диапазон данного фактора может достигать 16%.

Таблица 121

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

В рамках данного Отчета корректировка по данному фактору составила коэф.1,0 для 1 аналога, т.к. имеющего как и объект оценки отдельный вход. Для аналогов 2,3,4, не имеющих отдельного входа, корректировка составит коэф. 1,16.

7. Состояние отделки. Имеющие высокий уровень отделки объекты отчуждаются на рынке по более высокой цене, нежели объекты со средней и эконом-класса отделкой. Данный фактор обусловлен комфортным пребыванием пользователей объекта недвижимости в помещении, а также влияет на престижность и привлекательность объекта для клиентов. Согласно «Справочника оценщика недвижимости» - 2020г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. диапазон данного фактора может достигать 54%.

Таблица 149

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

В рамках данного Отчета корректировка по данному фактору составила коэф.1 для всех 4 аналогов, т.к. объект оценки и все аналоги имеют сопоставимое состояние отделки.

8. Техническое состояние. Техническое состояние объекта недвижимости влияет на его стоимость. Согласно «Справочника оценщика недвижимости» - 2020 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. диапазон данного фактора может достигать 64%.

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,72	0,74

В рамках данного Отчета корректировка по данному фактору составила коэф.1 для всех 4 аналогов, т.к. объект оценки и все аналоги имеют сопоставимое техническое состояние.

9.Фактор масштаба. Наибольшим спросом пользуются небольшие, отдельно стоящие здания, либо помещения, позволяющие использовать их с минимальными издержками (минимизировать затраты на эксплуатацию). По мере увеличения площадей средняя стоимость 1 кв. м снижается согласно принципу «оптовости».

Данный фактор был проанализирован на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», под ред. канд. техн. наук Лейфер Л.А./ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород 2020г. Диапазон данного фактора может достигать 60%.

Таблица 105

усредненные данные по России (арендные ставки)							
Площадь, кв.м	аналог						
	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500	
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44	
125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30	
300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21	
750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11	
>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00	

В рамках данного Отчета корректировка по данному фактору составила коэф.1,0 – для 2 и 4 аналогов, для 1 и 3 аналогов корректировка составит коэф. 1,11.

➤ Расчет стоимости методом сравнительного анализа

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки, как в процентах, так и в коэффициентах.

Скорректированная цена аналога определяется формуле:

$$Ц_{амтс} = Ц_{пред} \times k_1 \times k_2 \dots \times k_n,$$

где:

$Ц_{пред}$ – цена предложения аналога, руб;

k_n – поправочный коэффициент на n-ое отличие аналога объекта от оценки.

После проведения всех корректировок рассчитывается **общая валовая коррекция** путем вычитания из окончательно скорректированной цены начальной цены объекта-аналога.

Далее рассчитывается **общая валовая коррекция в % от цены продажи**, которая рассчитывается делением абсолютного значения **общей валовой коррекции** на начальную цену объекта-аналога.

Далее рассчитывается **коэффициент влияния скорректированной цены объекта аналога на средневзвешенную цену объекта оценки** путем деления максимального из 4 (кол-во объектов-аналогов) значений показателя - **общей валовой коррекции в % от цены продажи** на **общую валовую коррекцию в % от цены продажи** каждого объекта-аналога.

Далее рассчитывается **весовой коэффициент** путем деления **коэффициента влияния скорректированной цены объекта аналога на средневзвешенную цену объекта оценки** каждого объекта-аналога на сумму всех **коэффициентов влияния скорректированной цены объекта аналога на средневзвешенную цену объекта оценки**.

Последним этапом расчета является сумма произведений **весового коэффициента** на **скорректированную цену объектов-аналогов**.

Рыночная стоимость всего объекта рассчитывается путем умножения стоимости единицы сравнения на площадь всего объекта.

Расчет стоимости методом сравнительного анализа представлен в Таблице далее:

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Характеристики	1 объект-аналог	2 объект-аналог	3 объект-аналог	4 объект-аналог	Оцениваемый
Реализуемая площадь, кв.м.	103,00	40,00	100,00	30,00	35,30
Стоимость предложения, руб./мес.	25 750,00	14 400,00	36 000,00	10 500,00	
Стоимость предложения, руб./кв.м.	250,00	360,00	360,00	350,00	
Дата выставления на торги	12.2021	01.2022	12.2021	12.2021	01.2022
Корректировка на дату предложения, (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	250,00	360,00	360,00	350,00	
Форма реализации	Предложение права аренды	Предложение права аренды	Предложение права аренды	Предложение права аренды	
Юридические передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	
Корректировка на объем передаваемых прав, (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	250,00	360,00	360,00	350,00	
Корректировка на уторговывание, (%)	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	242,50	349,20	349,20	339,50	
Местоположение	Нижегородская область, Шахунья, Яранское ш., 2	Нижегородская область, Шахунья, Первомайская ул., 41А	Нижегородская область, Шахунья, ул. Тургенева, 14	Нижегородская область, Шахунья, ул. Свердлова, 7Б	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3
Корректировка на местоположение, коэфф.	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	242,50	349,20	349,20	339,50	
Этаж расположения	1	2	1,2	2	1 этаж
Корректировка на этаж объекта, коэфф.	1,00	1,15	1,15	1,15	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	242,50	401,58	401,58	390,43	
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Вход через смежную входную группу	Вход через смежную входную группу	Вход через смежную входную группу	Отдельный вход
Корректировка на наличие отдельного входа, коэфф.	1,00	1,16	1,16	1,16	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	242,50	465,83	465,83	452,89	

Характеристики	1 объект-аналог	2 объект-аналог	3 объект-аналог	4 объект-аналог	Оцениваемый
Вид отделки	Средний ремонт				
Корректировка на вид отделки, (коэф.)	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	242,50	465,83	465,83	452,89	
Техническое состояние	Удовлетворительное состояние				
Корректировка на техническое состояние, (коэф.)	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	242,50	465,83	465,83	452,89	
Площадь, кв.м.	103,00	40,00	100,00	30,00	35,30
Корректировка на масштаб, (коэф.)	1,11	1,00	1,11	1,00	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	269,18	465,83	517,07	452,89	
Общая валовая коррекция, руб.	19,18	106,95	157,07	102,89	
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	7,67	29,71	43,63	29,40	
Коэффициент влияния скорректированной цены объекта аналога на средневзвешенную цену объекта оценки	5,69	1,47	1,00	1,48	
Весовой коэффициент	0,59	0,15	0,10	0,15	
Средневзвешенная стоимость за ед. сравнения, руб./м2. в мес., с НДС	350,00				
Средневзвешенная стоимость за ед. сравнения, руб./м2. в мес., без НДС	291,67				
Размер арендной платы за весь объект в мес., руб с НДС	12 355,00				
Размер арендной платы за весь объект в мес., руб без НДС	10 295,83				

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода составляет:

Право аренды объекта (размер арендной платы в месяц): Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3 по состоянию на 17.01.2022 г., составляет:

10 295,83 (Десять тысяч двести девяносто пять) рублей 83 коп. в месяц без НДС

5.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учётом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

➤ Описание процедуры согласования

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трёх подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

➤ Обоснование выбора использованных весов

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Затратный подход. Этот подход заключён в расчёте восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Доходный подход. Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предложений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

Сравнительный подход. Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Важно отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-либо методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов¹.

Оценщиком выбрана шестибальная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если подход совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «недостаточной» для обычного доверия результатом данного подхода;

2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;

5 баллов – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Расчёт итоговой рыночной стоимости объекта оценки, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих ему весов, приведён в «0».

¹С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

Член МСНО-НП «ОПЭО», оценщик, занимающийся частной практикой Коваль Дмитрий Сергеевич

Согласование итоговой стоимости объекта оценки

Подход	Затратный	Доходный	Сравнительный
Критерий	Баллы		
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	0	0	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	0	5
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	0	4
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	0	0	5
Итого сумма баллов для данного подхода	0	0	19
Подход применялся	нет	нет	да
Сумма баллов	19		
Вес подхода, %	0	0	100
Вес подхода, % округленно	0	0	100

➤ **Итоговый расчет рыночной стоимости**

Таблица 11

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта: Право аренды объекта (размер арендной платы в месяц): Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3

Подход к оценке	Стоимость по подходу, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	Не определялась	-	-
Доходный подход	Не определялась	-	-
Сравнительный подход	10 295,83	1,0	10 295,83
Итоговая стоимость объекта оценки, руб.		1,0	10 295,83

Проведённые расчёты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 17.01.2022 г. составляет:

Право аренды объекта (размер арендной платы в месяц): Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3:

10 295,83 (Десять тысяч двести девяносто пять) рублей 83 коп. в месяц без НДС

С уважением,

Оценщик, занимающийся частной практикой _____

Коваль Д.С.



6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНЩИКА

В процессе проведения расчетов получены результаты, которые позволяют сделать вывод о том, что **рыночная стоимость** объекта оценки по состоянию на 17 января 2022 года составляет:

Право аренды объекта (размер арендной платы в месяц): Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Комсомольская, д.59, пом. 3, составляет:

10 295,83 (Десять тысяч двести девяносто пять) рублей 83 коп. в месяц без НДС

Применение полученного результата рыночной стоимости Объекта оценки ограничено рамками задания на оценку. Иное использование результатов оценки допускается только с письменного разрешения Исполнителя. Дополнительно, Оценщик подтверждает следующее:

- утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика;

- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;

- Оценщик, а также оценочная фирма (Исполнитель) или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;

- вознаграждение Оценщика, равно как и организации Исполнителя, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;

- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик;

- образование подписавшего Отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;

- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;

- Оценщик лично произвел обследование оцениваемого имущества;

- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

С уважением,

Оценщик, занимающийся частной практикой _____

Коваль Д.С.



18.01.2022 г.

7. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовая база, имеющая отношение к настоящей оценке:

1. Гражданский Кодекс РФ, часть первая, часть вторая;
2. Федеральный Закон от 29.07.98 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р;

Методическая литература:

1. Курс экономической теории/ под ред. М.Н. Чепурина, Е.А. Кисилевой: Учебник – 5 издание – Киров: АСА, 2005. – 832с.
2. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества - М.: Интерреклама, 2003. — 688.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. – 512с.
4. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью. Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003.
5. С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.
6. «Справочника оценщика недвижимости» - 2020 г. Земельные участки. Часть 1,2. Под ред. Лейфера Л.А.
7. «Справочника оценщика недвижимости» - 2020 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А.
8. Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом / В.А. Вольнова – Новосибирск: изд-во «СГУВТ», 2015.
9. Другая специальная литература;

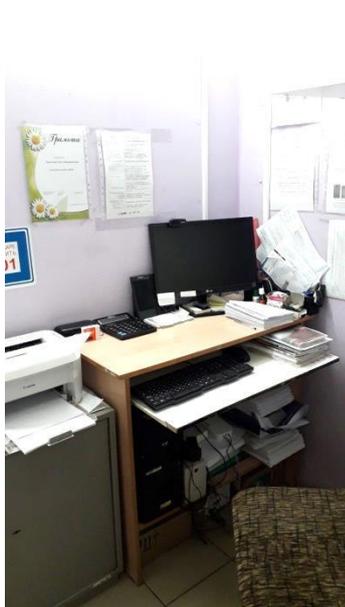
Интернет-ресурсы по теме оценки:

1. Рыночная информация.
2. Интернет ресурсы. Ссылки на используемые для получения информации сайты приведены при применении полученных данных и в Приложении настоящего Отчета.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

- **Фотографии объекта**
- **Копии документов, на основании которых устанавливались количественные и качественные характеристики объекта оценки**
- **Копии, содержащие информацию из открытых источников**
- **Копии документов, содержащих информацию об оценщике**

Фотографии объекта:





ПРИЛОЖЕНИЕ – «ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ»



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 05.05.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи муниципальной собственности из муниципальной собственности Шахунского района Нижегородской области в муниципальную собственность г.о.г.Шахунья Нижегородской области от 28.12.2012

• Закон Нижегородской области "О преобразовании муниципальных образований Шахунского муниципального района Нижегородской области" от 01.11.2011 №153-З

Субъект (субъекты) права: Городской округ город Шахунья Нижегородской области

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 52:03:0120003:894

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 35,3 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, г.Шахунья, ул.Комсомольская, д.59, пом.3.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" мая 2016 года сделана запись регистрации № 52-52/123-52/123/500/2016-340/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Саморядова И. В.

52-52/123-52/123/500/2016-340/2

ПРИЛОЖЕНИЕ – «ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ»

Объект-аналог №1

Офис, 103 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 20 декабря 2021



250 ₽
В месяц за м² ▾

Без залога

Показать телефон
в 998 XXX-XX-XX

Сергей Анатольевич

Арендодатель
На Авито с июня 2014



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2323298135, 198 (+2)

Все характеристики

Площадь: 103 м²

Расположение

Нижегородская область, Шахунья, Яранское ш., 2

Скрыть карту ▾



250 ₽
В месяц за м² ▾

Без залога

Показать телефон
в 998 XXX-XX-XX

Сергей Анатольевич

Арендодатель
На Авито с июня 2014



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2323298135, 198 (+2)

Расположение

Нижегородская область, Шахунья, Яранское ш., 2

Скрыть карту ▾



Описание

Отопление, сигнализация, круглосуточная охрана, отдельный вход.

Объект-аналог №2

Сдам офисное помещение, 40 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 8 января в 14:18



Все характеристики

Площадь: 40 м²

Расположение

Нижегородская область, Шахунья, Первомайская ул., 41А

Скрыть карту

360 ₽
в месяц за м²

Залог 14 400 ₽

Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Недвижимость Ростелеком
Компания
На Авито с декабря 2015



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Личнова Елена Вячеславовна

№ 2226406290, 950 (+4)

Недвижимость Ростелеком
Непрофильные активы ПАО
"Ростелеком".



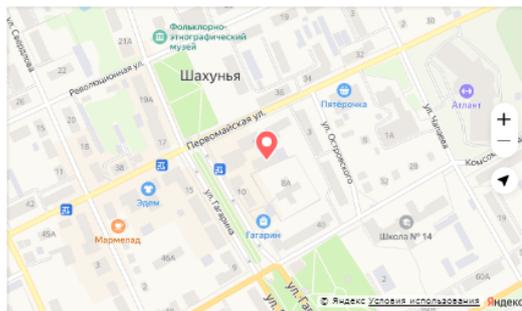
Все характеристики

Площадь: 40 м²

Расположение

Нижегородская область, Шахунья, Первомайская ул., 41А

Скрыть карту



Описание

Сдаются в аренду нежилые помещения на 2 этаже в здании, расположенном в центре г. Шахунья. Коммуникации центральные. Рядом находятся: жилая застройка, районная администрация, магазины, отделения банков. Интенсивность пешеходных потоков высокая. Доступность личным автотранспортом без ограничений. Аренда от собственника — ПАО "Ростелеком". Цена указана с учетом НДС 20%. Звоните! Ответим на все вопросы.

360 ₽
в месяц за м²

Залог 14 400 ₽

Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Недвижимость Ростелеком
Компания
На Авито с декабря 2015



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Личнова Елена Вячеславовна

№ 2226406290, 950 (+4)

Недвижимость Ростелеком
Непрофильные активы ПАО
"Ростелеком".



Объект-аналог №3

Сдам помещение свободного назначения, 100 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 21 декабря 2021



Все характеристики

Площадь: 100 м²

Расположение

360 ₽
в месяц за м²

Без залога

Показать телефон
8 831 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Недвижимость Ростелеком

Компания
На Авито с декабря 2015



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

№ 2002798281, 2582 (+1)

Недвижимость Ростелеком

Непрофильные активы ПАО
"Ростелеком".

Гараж
280 000 ₽



Сдам офисное
помещение, 52 м²
20 800 ₽



Все характеристики

Площадь: 100 м²

Расположение

Нижегородская область, Шахунья, ул. Тургенева, 14

Скрыть карту



Описание

Сдаются в аренду нежилые помещения в административно-производственном здании в центре г. Шахунья. Здание находится на красной линии в центре города, рядом проходит высокий пешеходный и автомобильный трафик. Район характеризуется развитой инфраструктурой: в шаговой доступности торговые помещения, офисные центры. Имеется парковка. Подходит для размещения офиса, пункта выдачи интернет заказов. Возможно размещение рекламной конструкции на фасаде здания.

360 ₽
в месяц за м²

Без залога

Показать телефон
8 831 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Недвижимость Ростелеком

Компания
На Авито с декабря 2015



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

№ 2002798281, 2582 (+1)

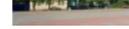
Недвижимость Ростелеком

Непрофильные активы ПАО
"Ростелеком".

Гараж
280 000 ₽



Сдам офисное
помещение, 52 м²
20 800 ₽



Объект-аналог №4

Торговая площадь, 30 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 26 декабря 2021



Все характеристики

Площадь: 30 м²

Расположение

Нижегородская область, Шахунья, ул. Свердлова, 7Б

Скрыть карту ^

350 ₽
в месяц за м² ▾

Без залога

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Сергей
Компания
На Авито с ноября 2010



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 497789384, ☎ 10738 (+2)



Все характеристики

Площадь: 30 м²

Расположение

Нижегородская область, Шахунья, ул. Свердлова, 7Б

Скрыть карту ^



350 ₽
в месяц за м² ▾

Без залога

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Сергей
Компания
На Авито с ноября 2010



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 497789384, ☎ 10738 (+2)

Описание

Сдам в аренду помещение свободного назначения в центре г. Шахунья площадь от 30 до 250 м.кв , второй этаж двухэтажного здания. От 350₽ за квадратный метр.

ПРИЛОЖЕНИЕ – «ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ИНФОРМАЦИЮ ОБ ОЦЕНЩИКЕ»





МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
125 167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6А, е-mail: roset@oreo.ru, www.oreo.ru
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

**Выписка № 1044
из реестра членов МСНО-НП «ОПЭО»**

Настоящая выписка из реестра членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» выдана по заявлению Ковалья Дмитрия Сергеевича о том, что он является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 16.10.2014 года за регистрационным № 1346.12.

Данные сведения представлены по состоянию на «25» октября 2017 г.

Дата составления выписки «25» октября 2017 г.

Руководитель
Административного отдела
МСНО-НП «ОПЭО»



О.Н. Штанкова





