

УТВЕРЖДАЮ:  
Генеральный директор  
ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Винокуров М. Н.  
17 июля 2018г.

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 4213

об определении рыночной стоимости объектов капитального строительства с  
кадастровым номером: 52:18:0080246:34

**Заказчик:** ООО «СТРИОТлэнд»

**Исполнитель:** Закрытое акционерное общество  
«Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

**Дата оценки:** «22» мая 2018 г

г. Нижний Новгород, 2018 год

№ \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно Договору №117-оц от 07.05.2018 г., оценщик ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» произвёл оценку рыночной стоимости объекта недвижимого имущества:

**Объект оценки:** Торгово-складской комплекс, назначение: нежилое. Общая площадь: 29968 кв.м. Адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина (кадастровый номер: 52:18:0080246:34).

Определение величины рыночной стоимости объекта оценки произведено по состоянию на **«22» мая 2018 г.**

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Для совершения сделки купли-продажи.

Развёрнутая характеристика объекта оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки рыночной стоимости содержатся в отчёте об оценке №--- от – мая 2018 года который является неотъемлемой частью данного заключения.

Оценка выполнена в соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:

- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016).
- Федеральный закон от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- ФСО – 1: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
- ФСО – 2: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
- ФСО – 3: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)»
- ФСО – 7: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611

Сопроводительное письмо подготовлено на основании Отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т.е. с учетом всех принятых в отчёте допущений и ограничений.

Определение рыночной стоимости объекта оценки, в рамках данного Отчёта, было проведено с применением затратного подхода.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **«22» мая 2018 г.**

Рыночная стоимость объекта оценки: Торгово-складской комплекс, назначение: нежилое. Общая площадь: 29968 кв.м. Адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина (кадастровый номер: 52:18:0080246:34), без учёта НДС, составляет **212 000 000 (Двести двенадцать миллионов) рублей.**

Генеральный директор ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» \_\_\_\_\_ /М.Н. Винокуров/

## ОГЛАВЛЕНИЕ.

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>4</b>
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	4
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. ....	4
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	4
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	4
<b>ДЛЯ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ.....</b>	<b>4</b>
<b>2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>5</b>
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. ....	5
2.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	6
2.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ. ....	7
2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР. ....	8
2.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА.....	9
2.6.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	9
2.6.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	9
2.7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ. ....	10
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....</b>	<b>11</b>
3.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	13
3.3.1. ОПИСАНИЕ НАСЕЛЁННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. ....	13
3.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
3.4. ФОТОМАТЕРИАЛЫ.....	20
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ. ....</b>	<b>40</b>
4.1. 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. ....	40
4.1.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ.....	40
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	47
4.4. 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.....	48
4.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	56
4.5.1. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ДЕЙСТВУЮЩИЕ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ ЗДАНИЙ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ КЛАССА В 56	
4.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	69
<b>5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....</b>	<b>70</b>
<b>5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК СВОБОДНОГО ОТ УЛУЧШЕНИЙ. ....</b>	<b>70</b>
5.1.1. ФИЗИЧЕСКИ ДОПУСТИМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.....	70
5.1.2. ЮРИДИЧЕСКИ РАЗРЕШЁННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.....	70
5.1.3. ФИНАНСОВО ОПРАВДААННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.....	70
<b>5.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК ЗАСТРОЕННОГО.....</b>	<b>71</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>72</b>
<b>6.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>72</b>
6.1.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	72
6.1.2. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ВЫБОРА СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ. ....	73
6.1.3. ОБОСНОВАНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	74
<b>6.2. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА. 75</b>	<b>75</b>
6.2.1. РАСЧЕТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	75
6.2.2. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ....	80
6.2.3. РАСЧЁТ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	84
<b>6.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ. ....</b>	<b>86</b>
<b>6.5. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ. ....</b>	<b>87</b>
6.5.1. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ВЕЛИЧИНЕ СОГЛАСОВАННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	88
<b>7. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ. ....</b>	<b>88</b>
<b>8. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>89</b>

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.****1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Договор №117-оц от 07.05.2018 г.

**1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.****Объект оценки:**

Объект капитального строительства: Торгово-складской комплекс, назначение: нежилое. Общая площадь: 29968 кв.м. Адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина (кадастровый номер: 52:18:0080246:34).

**1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.**

Таблица 1. - Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.

Название объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Объект капитального строительства: Торгово-складской комплекс, назначение: нежилое. Общая площадь: 29968 кв.м. Адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина (кадастровый номер: 52:18:0080246:34).	212 131 995	Не применялся	Не применялся

**1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **«22» мая 2018 г.**

Рыночная стоимость объекта оценки: Торгово-складской комплекс, назначение: нежилое. Общая площадь: 29968 кв.м. Адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина (кадастровый номер: 52:18:0080246:34), без учёта НДС, составляет **212 000 000 (Двести двенадцать миллионов) рублей.**

**1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.**

Для совершения сделки купли-продажи.

Оценщик ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» \_\_\_\_\_ /К. О. Чехов/

Ген. директор ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» \_\_\_\_\_ /М.Н. Винокуров/

**2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.****2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.**

Таблица 2. - Задание на оценку.

№ п/п	Параметр	Значение, расшифровка
В соответствии с ФСО №1:		
1	Объект оценки	Объект капитального строительства: Торгово-складской комплекс, назначение: нежилое. Общая площадь: 29968 кв.м. Адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина (кадастровый номер: 52:18:0080246:34).
2	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (объект капитального строительства): объём существующих и оцениваемых прав	собственность
3	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (земельный участок): объём существующих и оцениваемых прав	аренда (договор не продлён)
4	Ограничения (обременения) этих прав: объект капитального строительства	арест
5	Ограничения (обременения) этих прав: земельный участок под зданием автосалона	не зарегистрированы
6	Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки
7	Предполагаемое использование результатов оценки	для совершения сделки купли-продажи
8	Вид стоимости	рыночная
9	Дата оценки	«22» мая 2018 года
10	Допущения, на которых должна основываться оценка	– по мнению заказчика, существенные допущения и ограничения, влияющие на результаты оценки, отсутствуют; – указание границ интервала, в пределах которого может находиться величина стоимости объекта оценки не требуется.
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>		
В соответствии с ФСО №7:		
11	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Отдельно стоящее здание: 1 единица Земельный участок: 1 единица
12	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.03.2017.</li> <li>• Копия технического паспорта объекта незавершённого строительства от 17.11.2011 года</li> </ul>

**2.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.**

Настоящим, Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего настоящий отчёт Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчёте, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщика, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчёте.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ;

Настоящий отчёт подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлечённый для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности оцениваемой в настоящем отчёте, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключённому договору.

Все участники составления отчёта имеют высшее базовое профессиональное образование и образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности “эксперт по оценке имущества”, утверждённым Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96 №11.

Оценщик ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» \_\_\_\_\_ /К. О. Чехов/

**2.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.**

Ниже в таблице приведён перечень использованных стандартов и основание их применения в рамках настоящего отчёта:

Таблица 3. - Список используемых стандартов.

<b>Краткое наименование стандарта</b>	<b>Полное наименование стандарта</b>	<b>Сведения о принятии стандарта</b>
ФСО - 1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г
ФСО - 2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г
ФСО - 3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г
ФСО - 7	Федеральный стандарт №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Министерства Экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 года.

#### 2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

1) Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

2) 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.

3) Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

4) Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных условий и прочих форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5) Отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности объекта оценки и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых и бухгалтерских документах.

6) Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в отчёте.

7) От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оценённого имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

8) Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

9) Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в отчёте стоимости (сумма денежного выражения ценности недвижимости, указанная в отчёте об оценке, является рекомендуемой).

10) Все расчеты произведены при помощи MS Excel, что может привести к незначительным разночтениям при сверке с результатами, рассчитанными вручную (при помощи калькулятора).

**2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.**

Таблица 4. - Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчёт об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.

№ п/п	Название раздела	Расшифровка
<b>Сведения о заказчике</b>		
1	Реквизиты заказчика	ООО «СТРИОТлэнд». ОГРН 1055248052639 от 8 апреля 2005 г. ИНН 5262137139 Юридический адрес: 119192, город Москва, Мичуринский проспект, 21-4, комната 10
<b>Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>		
2	Исполнитель:	ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» в лице Генерального директора Винокурова Максима Николаевича, действующего на основании Устава (ОГРН 1025203731783 от 22 октября 2002 года, ИНН/КПП 526103556/526001001).
3	Место нахождения Исполнителя:	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
4	Страхование:	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ», полис № 433-542-054156/16 от 01 сентября 2016 года. Страховая сумма 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.
<b>Сведения об оценщике</b>		
5	Ф.И.О. оценщика	Чехов Кирилл Олегович
6	Номер контактного телефона	+7-920-00-35-311; 8-908-231-02-34
7	Почтовый адрес	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
8	Адрес электронной почты	4ehow_k@mail.ru, oценка@r52.ru
9	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство Чехов К.О. № 008473, выданное ООО «РОО»: Юридический адрес: 107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1. Адрес местонахождения: Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Дата выдачи – 19.10.2016 г (повторно, взамен старого). Выписка из реестра Саморегулируемой организации оценщиков, дата выдачи 19.10.2016 г (повторно, взамен старого).
10	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Серия ВСГ №3678703, выдан ГОУ ВПО «ВВАГС». Дата выдачи: 24.06.2009 г. Квалификация: экономист. Специальность: финансы и кредит. Специализация: оценка собственности. Диплом ПП № 949596, выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» 28 декабря 2011 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003566-1 от 14.02.2018 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001257-2 от 08.12.2017 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №013717-3 от 04.07.2018 г.
11	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в: ОСАО «Ингосстрах» № 433-542-013063/18 от 28.02.2018 г., срок страхования с 25.03.2018 г. по 24.03.2019 г., страховая сумма 10 000 000 руб. 00 коп (Десять миллионов) рублей 00 коп.
12	Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиком Чеховым К.О. лично без привлечения специалистов и консультантов.

## **2.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА.**

### ***2.6.1. Сведения о независимости исполнителя.***

1) Настоящим ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчёта об оценке.

2) ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не является учредителем, собственником, акционером юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.

3) ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО».

4) Размер оплаты ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчёте об оценке.

### ***2.6.2. Сведения о независимости оценщика.***

1) Настоящим оценщик Чехов Кирилл Олегович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчёта об оценке.

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

3) Оценщик Чехов Кирилл Олегович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

4) Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчёте об оценке.

## 2.7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.<sup>1</sup>

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость – это расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчуждён за срок экспозиции объекта оценки меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Кадастровая стоимость - стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

<sup>1</sup> В соответствии с ФСО-1(раздел 2) и ФСО-(п.6.8), Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ

**3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

**3.1. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ.**

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком и являются отдельным Приложением к настоящему отчёту об оценке:

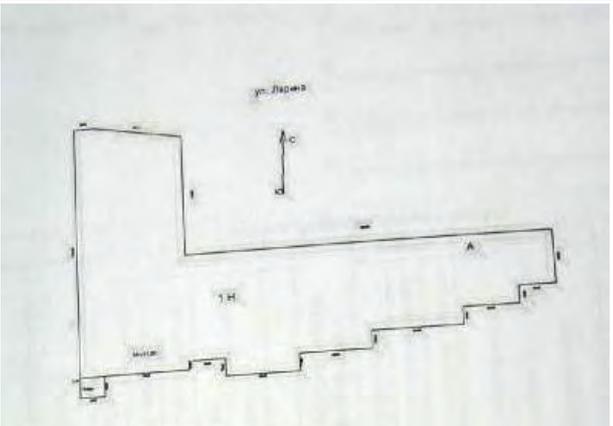
Таблица 5. - Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

№ п/п	Название объекта оценки	Копии документов, предоставленных заказчиком
1	Объект капитального строительства: Торгово-складской комплекс, назначение: нежилое. Общая площадь: 29968 кв.м. Адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина (кадастровый номер: 52:18:0080246:34).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.03.2017.</li> <li>• Копия технического паспорта объекта незавершенного строительства от 17.11.2011 года</li> </ul>

**3.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.**

Таблица 6. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки: Торгово-складской комплекс, назначение: нежилое. Общая площадь: 29968 кв.м. Адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина (кадастровый номер: 52:18:0080246:34).

№ п/п	Параметр	Значение, расшифровка
<b>Общие характеристики</b>		
1	Название объекта	Торгово-складской комплекс
2	Назначение	нежилое
3	Общая площадь, кв. м.	29968
4	Застроенная площадь земельного участка кв. м.	28261,2
5	<b>Экспликация здания</b>	
6	Строительный объём, куб. м.	315362
7	Этажность	1

№ п/п	Параметр	Значение, расшифровка
8	План здания	
9	Адрес объекта	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина
<b>Имущественные права</b>		
10	Вид права	Собственность, №52:18:0080246:34-52/124/2017-2 от 01.03.2017
11	Документ-основание	<p>Определение Арбитражного суда Нижегородской области по делу №А43-24796/2013 от 26.02.2017, дата вступления в законную силу: 15.12.2016</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №14473/08 от 09 декабря 2005 года от 25.04.2011, дата регистрации 16.06.2011, №52-52-01/266/2011-223 от 25.04.2011</p> <p>Договор аренды земельного участка земельного участка №14473/08 от 09.12.2005.</p> <p>Разрешение на строительство от 13.11.2007 №RU52303000-27/112р, выдавший орган: Администрация Нижнего Новгорода.</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №14473/08 от 09 декабря 2005 года от 09.12.2005.</p> <p>Договор купли-продажи объекта незавершённого строительства от 14.01.2013</p>
12	Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «СТРИОТлэнд», ИНН: 5262137139, ОГРН: 1055248052639
13	Существующие ограничения (обременения) права	арест
<b>Учётные характеристики</b>		
14	Кадастровый номер	52:18:0080246:34
15	Дата постановки на кадастровый учёт	02.11.2012
16	Кадастровая стоимость	-
17	Дата внесения стоимости	-
18	Дата утверждения стоимости	-
19	Дата определения стоимости	-
<b>Физические характеристики</b>		
20	Литера	А
21	Год постройки	2011
22	Группа капитальности	2
23	Процент готовности	70%
24	Описание конструктивных элементов	

№ п/п	Параметр	Значение, расшифровка																																																																																																																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№ п/п</th> <th rowspan="2">Наименование конструктивных элементов</th> <th rowspan="2">Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)</th> <th rowspan="2">Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)</th> <th colspan="7">Сборные железобетонные конструкции</th> </tr> <tr> <th>Удельная масса конструкций, т/м<sup>3</sup></th> <th>Параллельно к радиусу, %</th> <th>Удельная масса конструкций, т/м<sup>3</sup></th> <th>Уклон, %</th> <th>Процент износа конструкций, %</th> <th>Процент износа железобетонных конструкций, %</th> <th>Текущие нормативные, %</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> <th>10</th> <th>11</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Фундамент</td> <td>Железобетонные блоки</td> <td></td> <td>15</td> <td>1</td> <td>15</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Перекрытие, покрытие</td> <td>Металлические фермы</td> <td></td> <td>12</td> <td>1</td> <td>12</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Стены, перегородки</td> <td rowspan="2">Из эффективных панелей типа "сандвич"</td> <td></td> <td>38</td> <td>1</td> <td>38</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Крыша</td> <td></td> <td>16</td> <td>1</td> <td>16</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Полы</td> <td>Рудольфовы</td> <td></td> <td>15</td> <td>1</td> <td>15</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td rowspan="2">Отделочные работы</td> <td>Бетонные</td> <td></td> <td>2</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Отделочный слой панелей</td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td rowspan="2">Внутренние санитарно-технические и электротехнические работы</td> <td>Простая</td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Электроосвещение</td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Прочие работы</td> <td>Лестницы</td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Итого:</td> <td>100</td> <td>X</td> <td>99</td> <td>X</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Сборные железобетонные конструкции							Удельная масса конструкций, т/м <sup>3</sup>	Параллельно к радиусу, %	Удельная масса конструкций, т/м <sup>3</sup>	Уклон, %	Процент износа конструкций, %	Процент износа железобетонных конструкций, %	Текущие нормативные, %	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		Фундамент	Железобетонные блоки		15	1	15	0	0,00				Перекрытие, покрытие	Металлические фермы		12	1	12	0	0,00				Стены, перегородки	Из эффективных панелей типа "сандвич"		38	1	38	0	0,00				Крыша		16	1	16	0	0,00				Полы	Рудольфовы		15	1	15	0	0,00				Отделочные работы	Бетонные		2	1	2	0	0,00				Отделочный слой панелей		1	1	1	0	0,00				Внутренние санитарно-технические и электротехнические работы	Простая		1	1	1	0	0,00				Электроосвещение		1	1	1	0	0,00				Прочие работы	Лестницы		1	1	1	0	0,00			Итого:				100	X	99	X	0		
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)					Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Сборные железобетонные конструкции																																																																																																																																													
			Удельная масса конструкций, т/м <sup>3</sup>	Параллельно к радиусу, %	Удельная масса конструкций, т/м <sup>3</sup>	Уклон, %		Процент износа конструкций, %	Процент износа железобетонных конструкций, %	Текущие нормативные, %																																																																																																																																											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11																																																																																																																																											
	Фундамент	Железобетонные блоки		15	1	15	0	0,00																																																																																																																																													
	Перекрытие, покрытие	Металлические фермы		12	1	12	0	0,00																																																																																																																																													
	Стены, перегородки	Из эффективных панелей типа "сандвич"		38	1	38	0	0,00																																																																																																																																													
	Крыша			16	1	16	0	0,00																																																																																																																																													
	Полы	Рудольфовы		15	1	15	0	0,00																																																																																																																																													
	Отделочные работы	Бетонные		2	1	2	0	0,00																																																																																																																																													
		Отделочный слой панелей		1	1	1	0	0,00																																																																																																																																													
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические работы	Простая		1	1	1	0	0,00																																																																																																																																													
		Электроосвещение		1	1	1	0	0,00																																																																																																																																													
	Прочие работы	Лестницы		1	1	1	0	0,00																																																																																																																																													
Итого:				100	X	99	X	0																																																																																																																																													

### 3.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

#### 3.3.1. Описание населённого пункта, в котором расположен объект оценки.

Нижний Новгород (в разговорной речи часто - Нижний) - город в России, административный центр Нижегородской области, центр и крупнейший город Приволжского федерального округа. Расположен в центре Восточно-Европейской равнины на месте слияния Оки и Волги. Ока делит город на две части - верхнюю на Дятловых горах и нижнюю на её левом низинном берегу. В период с 1932 по 1990 год город носил название Горький (в честь писателя Максима Горького).

Нижний Новгород - пятый по численности населения город России с населением 1 272 719 человек, важный экономический, транспортный и культурный центр страны. Город является центром Нижегородской агломерации, население которой насчитывает 2,08 млн чел.; она является четвёртой по величине в стране и второй в Среднем Поволжье.

Нижний Новгород расположен в 400 км к востоку от Москвы, а транспортный коридор между двумя городами выделяется как конурбация Москва — Нижний Новгород.

Известен как крупный центр судо-, авиа-, автомобилестроения и информационных технологий. В период с 1959 по 1991 год город был закрыт для посещения иностранцами, но в настоящее время он является крупнейшим центром речного круизного туризма в России и местом проведения международных выставок различного профиля на базе Нижегородской ярмарки.

Город Нижний Новгород основан в 1221 году Великим князем Георгием Всеволодовичем. В XIV столетии (1341 - 1392 годы) был столицей великого княжества, в XV - XVII веках - уездным, а с 1714 года по 1929 год - губернским городом. В 1929 - 1932 годах стал центром Нижегородского края. С 7 октября 1932 года город носил имя писателя А. М. Горького. 22 октября 1990 года, в соответствии с решением референдума, указом президиума Верховного Совета РСФСР городу было возвращено историческое название.

Муниципальное образование "город Нижний Новгород" является городским округом, городом областного значения.

Площадь: 46 000 га.

Численность населения Нижнего Новгорода с подчиненными населенными пунктами (на 1 января 2014 года): 1 272 719 человек.

Телефонный код города: 831.

Нижегородский регион и его областной центр - это территория с преобладанием русского населения, по последней переписи составившего 95% всех жителей. Однако в Нижнем Новгороде живет около 100 различных национальностей. В настоящее время в городе официально зарегистрировано 28 национально-культурных обществ.

Официальный и распространенный язык - русский.

Нижний Новгород расположен на 56°19' северной широты и на 44°00' восточной долготы в центрально-европейской части России на слиянии рек Волги и Оки в 439 км. к востоку от Москвы. Климат умеренно континентальный. Средняя температура января около -12С, июля около +18С. Осадков 500 мм в год. В 25 км. от Нижнего Новгорода (в пределах его пригородной зоны) бальнеоклиматическая курортная местность Зелёный Город.

Нижний Новгород является столицей Приволжского федерального округа, центром Нижегородского региона и признанной столицей Волго-Вятского экономического района.

На крупных и средних предприятиях города в реальном секторе экономики занято около 223 тыс. человек (38% от общей численности работающих в городе). Доля города в основных показателях Нижегородской области в сфере: обрабатывающих производств составляет 28%, розничной торговли - 55,5%, платных услуг - 82,2%, общественного питания 54,8%. Наиболее развитыми отраслями являются машиностроение и металлообработка, пищевая, черная и цветная металлургия, медицинская, легкая и деревообрабатывающая, машиностроение и металлообработка.

Наиболее крупные предприятия: ОАО "ГАЗ", ОАО "Нижегородский авиастроительный завод "СОКОЛ", ОАО "Нижегородский машиностроительный завод", ОАО "Завод "Красное Сормово", ОАО "ГЗАС им. А.С. Попова", ОАО "НИТЕЛ", АО "РУМО" ("Двигатель революции"), ОАО "Нормаль", ОАО "Гидромаш", ОАО "Красный якорь", ОАО "Волговятсквторцветмет", ОАО "Оргсинтез", ЗАО "АвиаТехМас", ОАО "Нижфарм", ЗАО "Маяк" и другие.

Более 10 лет Нижний Новгород открыт для иностранцев. Городами - побратимами Нижнего Новгорода являются: Тампере (Финляндия), Линц (Австрия), Филадельфия (США), Цзинань (Китай), Эссен (Германия), Харьков (Украина), Матансас (Куба), Сувон (Корея), Нови Сад (Сербия), Минск (Беларусь). Города - партнеры: Болонья (Италия), Брно (Чехия), Лейпциг (Германия).

Транспортная инфраструктура, включающая международный аэропорт, пассажирский и грузовой речные порты, мощный железнодорожный узел позволили осуществить идею продления транснационального европейского коридора до Нижнего Новгорода и сделать регион привлекательным для туризма.

В городе сохранилось немало уникальных памятников истории, архитектуры и культуры, что дало основание ЮНЕСКО включить Нижний Новгород в список 100 городов мира, представляющих мировую историческую и культурную ценность.

В городе сложился благоприятный инвестиционный климат. Сегодня в Нижнем Новгороде действует свыше 100 предприятий с иностранным капиталом. С участием иностранных компаний реализовано несколько крупных проектов. В Нижнем Новгороде активно работают дочерние структуры Европейского банка реконструкции и развития, часть которых занимается кредитованием предприятий малого и среднего бизнеса.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Ссылка на источник: <http://нижнийновгород.рф/gorod/obshchie-svedeniya/>. Дата обращения к источнику: 22.05.2018 года. Примечание: источник находится в открытом доступе.

3.3.2. *Описание локального места расположения объекта оценки.*

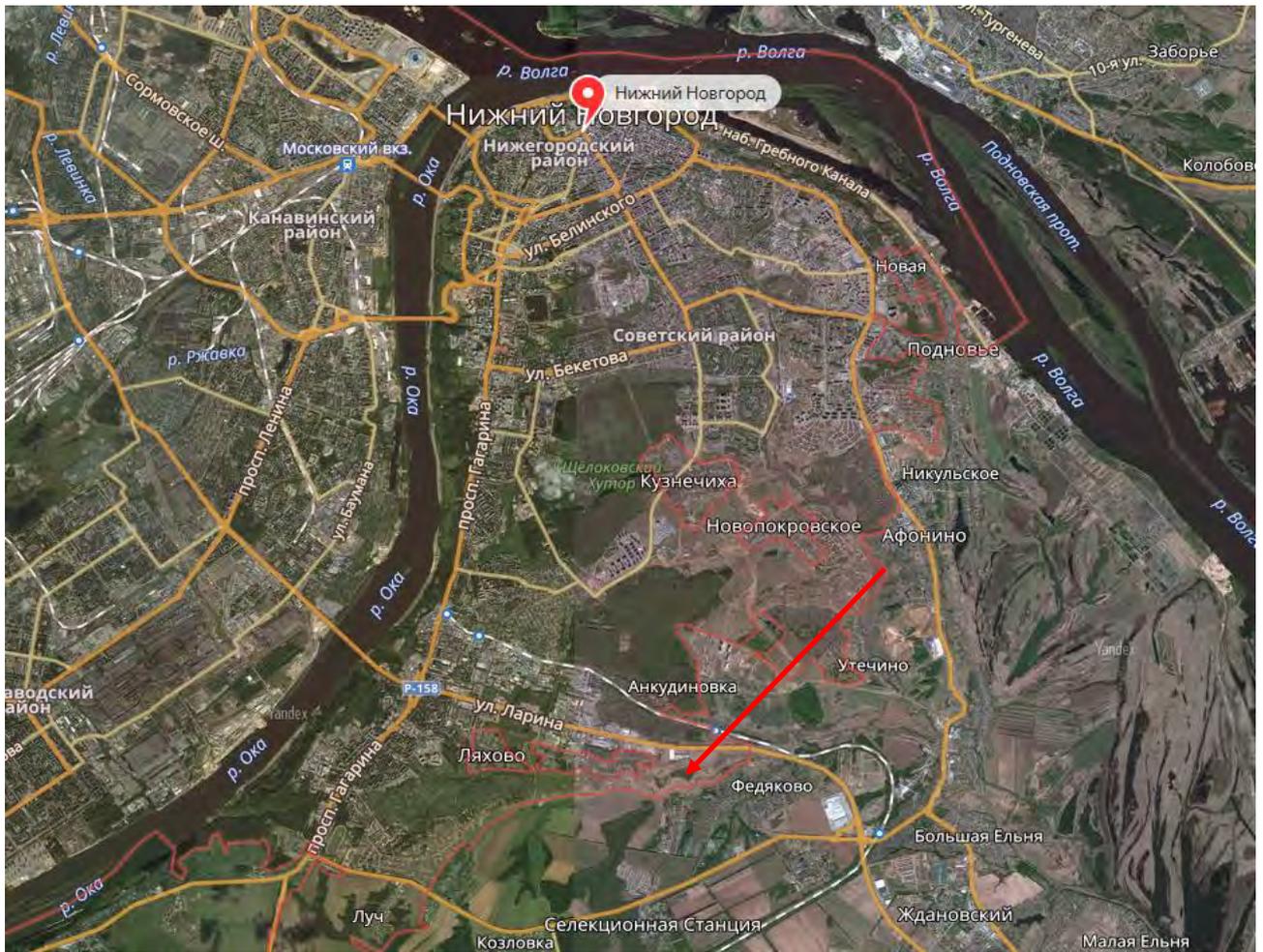


Рисунок 1. – Расположение объекта оценки на карте г. Нижний Новгород. Источник: <https://yandex.ru/maps>. Дата подготовки информации: 22.05.2018 г.

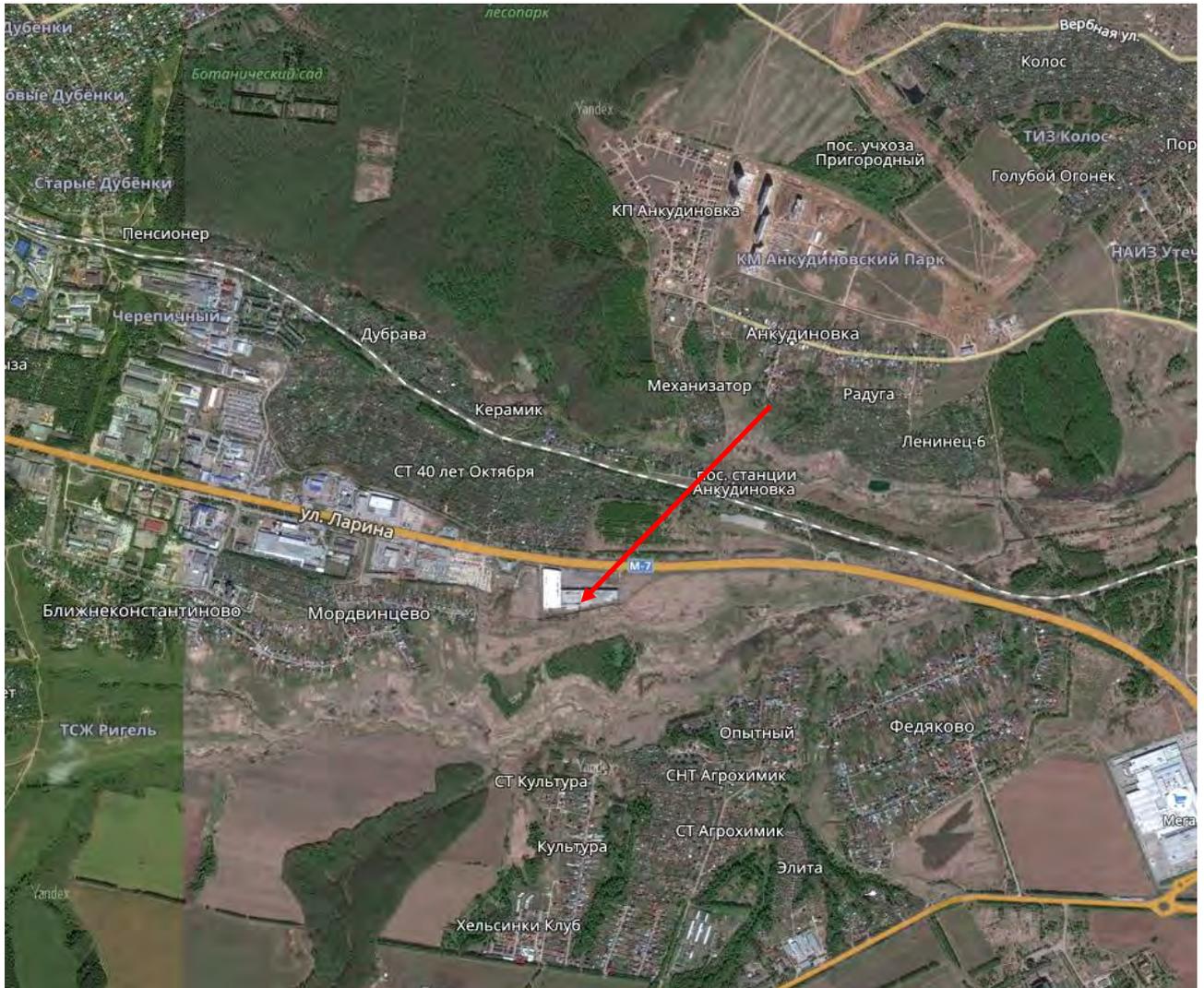


Рисунок 2. – Расположение объекта оценки на карте г. Нижний Новгород. Источник: <https://yandex.ru/maps>. Дата подготовки информации: 22.05.2018 г.



Рисунок 3. – Расположение объекта оценки на карте г. Нижний Новгород. Источник: <https://yandex.ru/maps>. Дата подготовки информации: 23.05.2018 г.

В соответствии с Постановлением от 15 ноября 2005 г. N 89 Городской думы Нижнего Новгорода «Об утверждении правил землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, объект оценки расположен в зоне застройки ПК-о

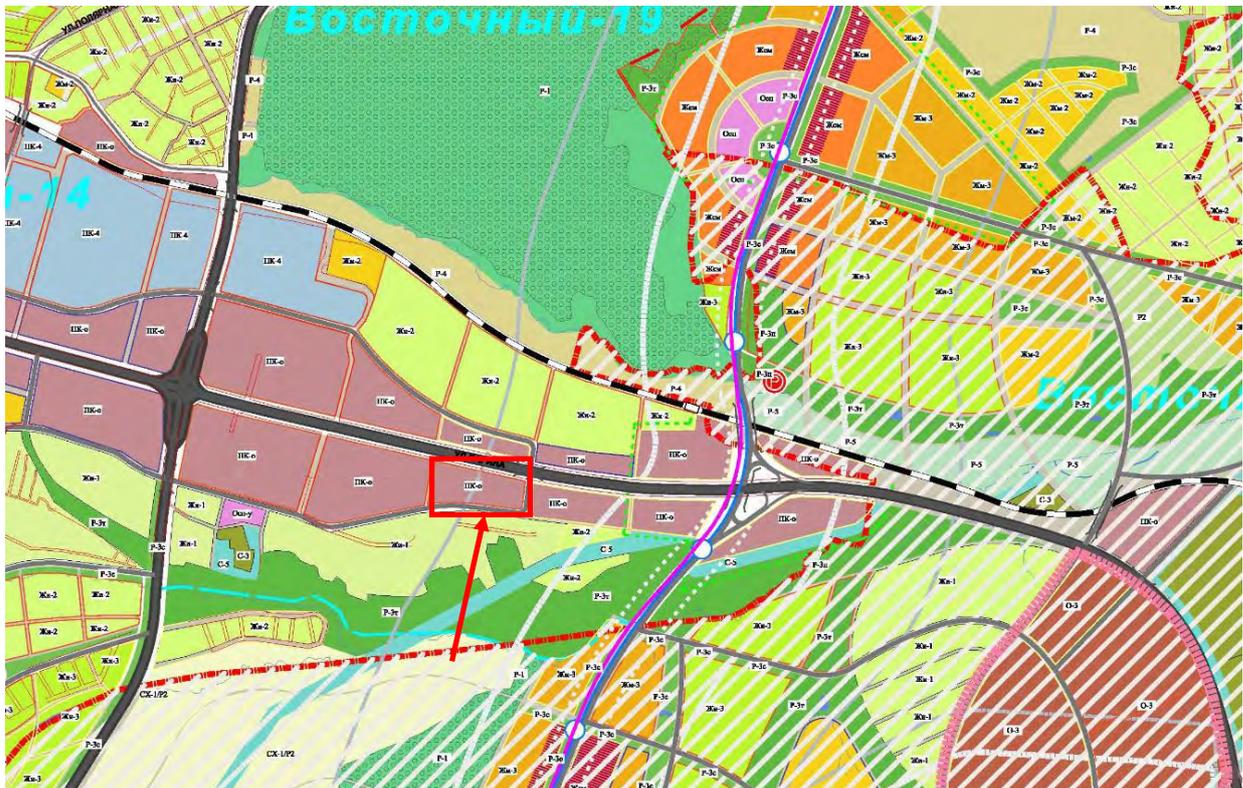


Рисунок 4. – Расположение объекта оценки на Сводной схеме функционально-планировочной организации г. Нижнего Новгорода.

**ПК-4. Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности**

Таблица 7. - Основные виды разрешенного использования.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Тяжелая промышленность	- производственно-коммунальные объекты V класса вредности (размещение объектов капитального строительства, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон); - административные здания и офисы
Легкая промышленность	- производственно-коммунальные объекты V класса вредности (размещение объектов капитального строительства, текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности); - административные здания и офисы
Автомобилестроительная промышленность	- производственно-коммунальные объекты V класса вредности (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства оборудования, частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей); - административные здания и офисы
Фармацевтическая промышленность	- производственно-коммунальные объекты V класса вредности (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства); - административные здания и офисы
Связь	- производственно-коммунальные объекты V класса вредности (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффузии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания); - административные здания и офисы
Склады	- промышленные базы, - склады, - погрузочные терминалы;

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- доки;</li> <li>- склады противогололедных реагентов;</li> <li>- элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов</li> </ul>
Целлюлозно-бумажная промышленность	- производственно-коммунальные объекты V класса вредности (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей)
Коммунальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>- здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг;</li> <li>- типографии</li> </ul>
Обеспечение внутреннего порядка	- объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части
Специальная деятельность	<ul style="list-style-type: none"> <li>- пункты приема и складирования автомобилей, подлежащих утилизации;</li> <li>- полигоны твердых бытовых отходов;</li> <li>- участки компостирования твердых бытовых отходов;</li> <li>- резервуары для хранения воды, пруды-отстойники;</li> <li>- снегоприемные пункты, снегоплавильные камеры;</li> <li>- станции снеготаяния</li> </ul>
Стационарное медицинское обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>- здания медико-санитарных частей по оказанию помощи сотрудникам предприятий;</li> <li>- амбулатории, поликлиники</li> </ul>
Гостиничное обслуживание	- общежития
Обслуживание автотранспорта	<ul style="list-style-type: none"> <li>автостоянки различного типа;</li> <li>- гаражи-стоянки различного типа</li> </ul>
Объекты придорожного сервиса	<ul style="list-style-type: none"> <li>- автомойки;</li> <li>- АЗС различного типа, газонаполнительные станции;</li> <li>- станции по техническому обслуживанию автомобилей, автосервисы;</li> <li>- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;</li> <li>- депо общественного транспорта;</li> <li>- автопарки;</li> <li>- диспетчерские пункты</li> </ul>
Приюты для животных	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;</li> <li>- виварии, питомники;</li> <li>- кинологические центры</li> </ul>
Обеспечение научной деятельности	- здания научно-исследовательских организации и институтов различных областей, в том числе конструкторских бюро, опытных предприятий
Магазин	- магазины
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	<ul style="list-style-type: none"> <li>- автосалоны;</li> <li>- торгово-выставочные комплексы</li> </ul>
Рынки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- оптовые рынки;</li> <li>- торгово-складские базы;</li> <li>- центры оптовой и мелкооптовой торговли;</li> <li>- рынки по продаже автотранспортных средств</li> </ul>
Общественное питание	- предприятия общественного питания
Бытовое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>- здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания);</li> <li>- бани, банно-оздоровительные комплексы;</li> <li>- здания по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания);</li> <li>- химчистки;</li> <li>- прачечные</li> </ul>
Водный транспорт	<ul style="list-style-type: none"> <li>- причальные стенки, пристани, грузовые причалы;</li> <li>- берегоукрепительные сооружения;</li> <li>- эллинги</li> </ul>

Таблица 8. - Условно разрешенные виды использования.

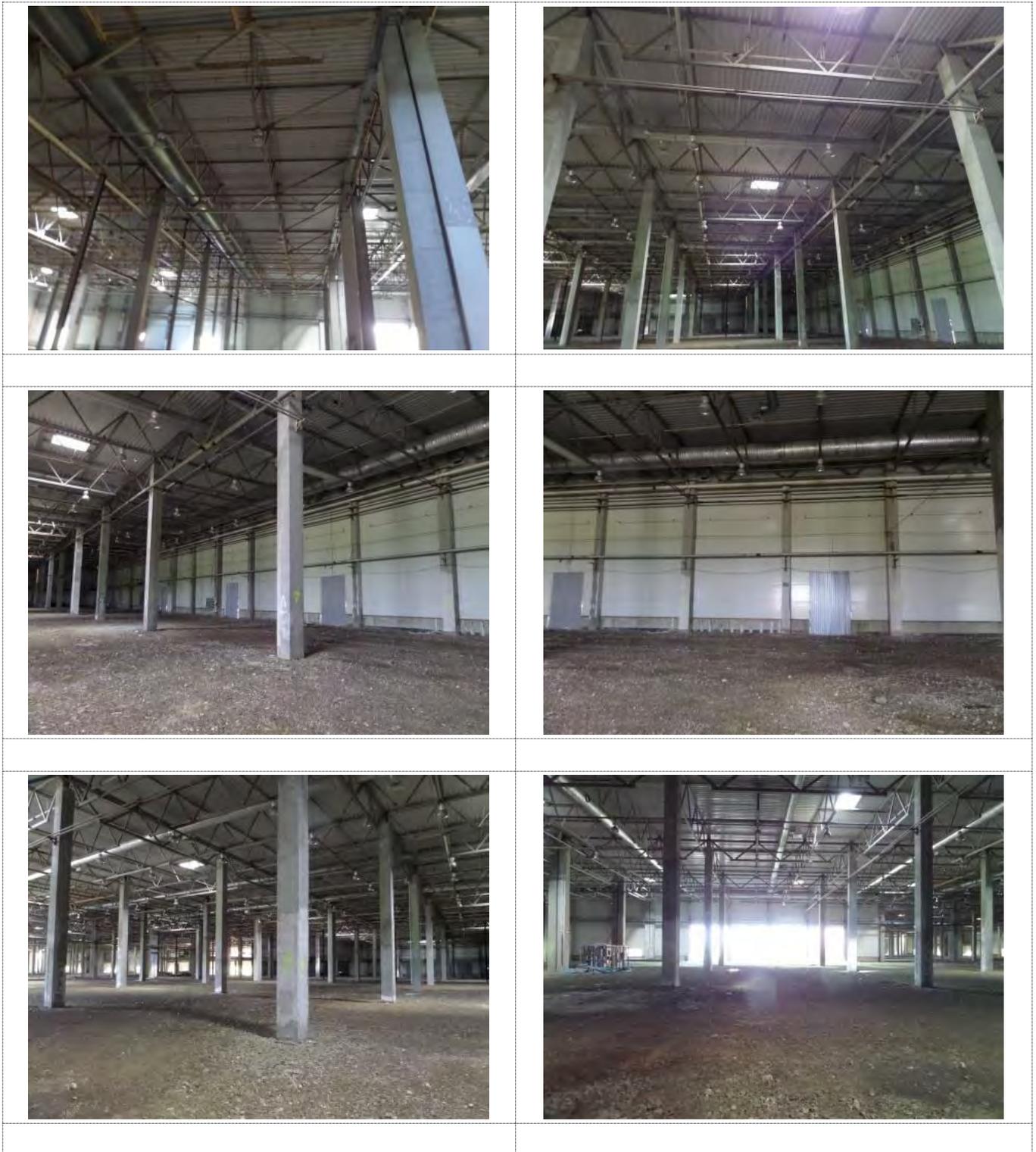
Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Гостиничное обслуживание	- гостиницы, отели
Религиозное использование	- культовые здания и сооружения без проведения богослужений, в том числе часовни
Сельскохозяйственное использование	- теплицы;
	- оранжереи;
	- питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства
Водный транспорт	- речной порт

3.4. ФОТОМАТЕРИАЛЫ.





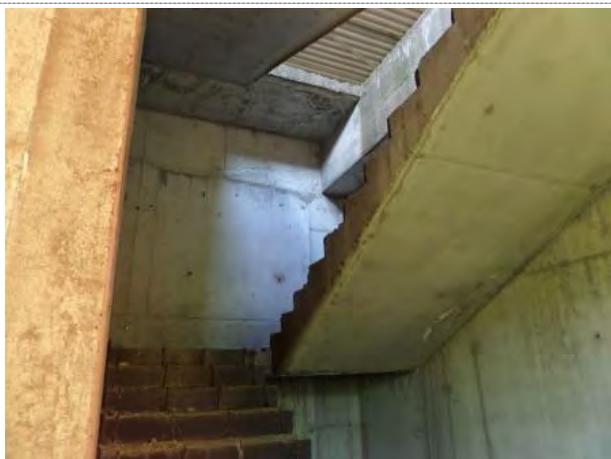
















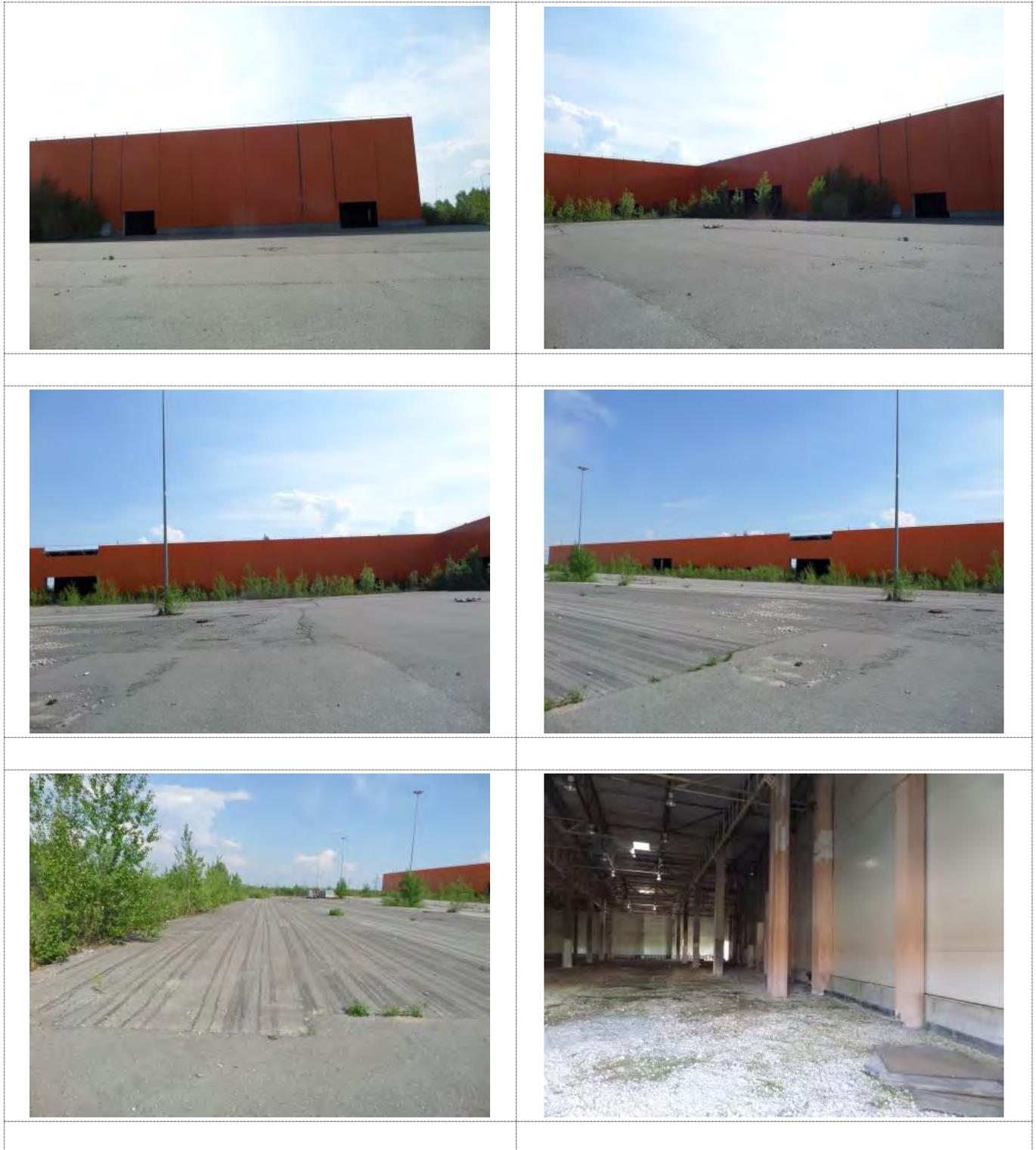




















#### 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

##### 4.1. 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.

###### 4.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>3</sup>

Неразрывная связь недвижимости с землёй обуславливает прямое влияние на рынок недвижимости региональных социально-экономических и общественно-политических условий и событий, которые, в свою очередь, зависят от состояния экономики и политической системы страны, состояния мировой экономики и международных отношений.

Сложившееся в последние тридцать лет доминирование США в мировой экономике и финансах, стремление к абсолютному контролю над мировыми ресурсами, основанные на огромной военной силе, финансировании экстремистов, нацистов и оранжевых революционеров стали для Америки привычной практикой международного поведения. Незаконные с позиции международного права попытки дискредитации и санкционное блокирование, бесцеремонное вытеснение России с европейского рынка потребления энергоресурсов достигли предела, грозящего экономике и дальнейшему развитию российского общества. Это вызвало неприятие и противодействие со стороны России. Неподчинение политике и давлению США привело к небывалому обострению отношений между нашими странами и ухудшению всей международной обстановки. Нарастают конфликты в Северной Африке, на Ближнем Востоке, в Латинской Америке, развиваются и углубляются противоречия в Европе и азиатско-тихоокеанском регионе. Доллар, международная система расчётов SWIFT и Всемирный банк фактически стали для Запада инструментами давления и контроля над остальными странами.

Сегодня Россия вынуждена искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (Китай, Индия, Турция, Япония, Иран, Корея, Бразилия, ЮАР, Венесуэла и другие), а также восстанавливать и углублять отношения со странами ЕврАзЭС (Армения, Белоруссия, Казахстан, Киргизия) и другими среднеазиатскими республиками (Азербайджан, Таджикистан, Узбекистан), идти по пути импортозамещения товаров, развивать финансовые механизмы, снижающие роль западных валют в международных расчётах, снижать финансовую зависимость от Запада. После принятия США очередных санкций против нашей страны МИД РФ заявил, что это заставляет Москву двигаться в направлении создания системы международных расчётов, которая позволит исключить доллар при расчётах. В рамках переговоров стран БРИКС прорабатываются направления по созданию системы взаимных платежей и передачи банковской информации, альтернативной SWIFT, по созданию международного банка, альтернативного Всемирному банку (фактически подчинённому США).

В сложившихся условиях защита экономических интересов и самостоятельная политика невозможны без сильной и боеспособной армии. Поэтому Россия, чтобы восстановить свою обороноспособность, несёт бремя военных расходов по модернизации вооружений.

Таблица 9. - Основные экономические показатели Российской Федерации.

Название показателя	I полугодие 2017 в % к I полугодию 2016, %	I полугодие 2016 в % к I полугодию 2015, %
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым отраслям экономики	<b>102,4</b>	100,0
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>	<b>102,0</b>	101,3
Продукция сельского хозяйства	<b>100,2</b>	103,4
Грузооборот транспорта	<b>107,3</b>	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	<b>107,4</b>	101,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций	<b>97,7</b>	...
Оборот розничной торговли	<b>99,5</b>	95,1
Объем платных услуг населению	<b>100,0</b>	99,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	<b>129,3<sup>8)</sup></b>	75,5 <sup>8)</sup>
в том числе: экспорт товаров	<b>131,0</b>	68,8

<sup>3</sup> <https://statirelt.ru/> (по состоянию на дату оценки: 22.05.2018)

Название показателя	I полугодие 2017	I полугодие 2016
импорт товаров	<b>126,7</b>	88,9
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>	<b>109,1</b>	104,3
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>	<b>98,6</b>	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
номинальная	<b>107,2<sup>10)</sup></b>	107,8
реальная	<b>102,7<sup>10)</sup></b>	100,0
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет)	<b>92,6</b>	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных	<b>85,3</b>	104,6

Среди положительных тенденций по сравнению с аналогичным периодом 2016 года наблюдаем ощутимый рост грузоперевозок (+7,3 %) (что подтверждает общий рост деловой активности) и внешнеторгового оборота (+29,3% с положительным сальдо торгового баланса), а также рост реальной зарплаты (+2,7%) и снижение числа безработных (-7,4 %).

Среди отрицательных: рост цен промтоваров (+9,1 %), сохраняется снижение реальных доходов населения (-1,4%) при общей положительной динамике.

**Индекс промышленного производства** в I полугодии 2017г. по сравнению с I полугодием 2016г. составил 102,0%

Таблица 10. – Индекс промышленного производства.

Важнейшие статьи	I полугодие 2017 г.	I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 г.
Уголь, млн. тонн	199	<b>107,3</b>
Нефть сырая, включая газовый конденсат, млн. тонн	273	<b>101,8</b>
Газ горючий природный (газ естественный), млрд.м <sup>3</sup>	300	<b>112,9</b>
Пески природные, млн.м <sup>3</sup>	96,2	<b>116,7</b>
Мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина, козлятина, конина и мясо прочих животных семейства лошадиных, оленина и мясо прочих животных семейства оленевых (оленьевых) парные, остывшие или охлаждённые, млн. тонн	1,1	<b>106,7</b>
Мясо и субпродукты пищевые домашней птицы, млн. тонн	2,3	<b>103,5</b>
Изделия колбасные, включая изделия колбасные для детского питания, млн. тонн	1,1	<b>109,5</b>
Полуфабрикаты мясные, мясосодержащие, охлаждённые, замороженные, млн. тонн	1,5	<b>106,6</b>
Рыба переработанная и консервированная, ракообразные и моллюски, млн. тонн	2,0	<b>103,7</b>
Картофель переработанный и консервированный, тыс. тонн	86,3	<b>103,2</b>
Масло подсолнечное и его фракции нерафинированные, млн. тонн	2,4	<b>118,9</b>
Молоко, кроме сырого, млн. тонн	2,7	<b>99,1</b>
Сыры, тыс. тонн	224	<b>101,7</b>
Крупа, тыс. тонн	700	<b>112,3</b>
Изделия хлебобулочные недлительного хранения, млн. тонн	2,9	<b>98,5</b>
Ткани, млрд.м <sup>2</sup>	2,9	<b>111,8</b>
Комплекты, костюмы, куртки (пиджаки) и блейзеры мужские производственные и профессиональные, млн. штук	15,4	<b>128,9</b>
Изделия трикотажные или вязаные, млн. штук	71,0	<b>124,4</b>
Обувь, млн. пар	47,9	<b>110,5</b>
Лесоматериалы, продольно распиленные или расколотые, разделённые на слои или лущёные, толщиной более 6 мм; деревянные железнодорожные или трамвайные шпалы, непропитанные, млн.м <sup>3</sup>	12,8	<b>108,2</b>
Плиты древесностружечные и аналогичные плиты из древесины или других одревесневших материалов, млн.усл.м <sup>3</sup>	4,0	<b>113,9</b>
Плиты древесноволокнистые из древесины или других одревесневших материалов, млн.усл.м <sup>2</sup>	285	<b>114,7</b>
Целлюлоза древесная и целлюлоза из прочих волокнистых материалов, млн. тонн	4,2	<b>101,3</b>
Бумага и картон, млн. тонн	4,2	<b>102,5</b>
Удобрения минеральные или химические (в пересчёте на 100% питательных веществ), млн. тонн	11,5	<b>111,3</b>
Пластмассы в первичных формах, млн. тонн	3,9	<b>106,9</b>

<b>Важнейшие статьи</b>	<b>I полугодие</b>	<b>I полугодие</b>
Каучуки синтетические в первичных формах, тыс. тонн	824	<b>108,8</b>
Материалы лакокрасочные на основе полимеров, тыс. тонн	501	<b>108,8</b>
Волокна химические, тыс. тонн	93,8	<b>107,9</b>
Трубы, трубки и шланги и их фитинги пластмассовые, тыс. тонн	244	<b>98,1</b>
Стекло листовое литое, прокатное, тянутое или выдувное, но не обработанное другим способом, млн.м <sup>2</sup>	51,0	<b>106,7</b>
Стекло листовое термически полированное и стекло листовое с матовой или полированной поверхностью, но не обработанное другим способом, млн.м <sup>2</sup>	66,6	<b>94,6</b>
Ленты, ровинг (ровница) и пряжа из стекловолокна, стекловолокно рубленое, тыс. тонн	60,0	<b>111,6</b>
Плитки керамические глазурованные для внутренней облицовки стен, млн.м <sup>2</sup>	35,2	<b>114,0</b>
Плитки керамические для полов, млн.м <sup>2</sup>	40,3	<b>105,0</b>
Кирпич керамический не огнеупорный строительный, млрд. усл. кирпичей	2,6	<b>91,4</b>
Портландцемент, цемент глинозёмистый, цемент шлаковый и аналогичные гидравлические цементы, млн. тонн	24,4	<b>97,6</b>
Кирпич строительный (включая камни) из цемента, бетона или искусственного камня, млрд. усл. кирпичей	1,4	<b>89,9</b>
Чугун зеркальный и передельный в чушках, болванках или в прочих первичных формах, млн. тонн	25,8	<b>99,5</b>
Прокат готовый, млн. тонн	29,9	<b>100,2</b>
Трубы, профили пустотелые и их фитинги стальные, млн. тонн	5,3	<b>96,2</b>
Конструкции и детали конструкций из черных металлов, млн. тонн	2,1	<b>111,6</b>
Конструкции и детали конструкций из алюминия прочие, тыс. тонн	27,4	<b>110,0</b>
Компьютеры, их части и принадлежности, млрд. рублей	13,7	<b>177,1</b>
Электродвигатели мощностью не более 37,5 Вт, электродвигатели постоянного тока прочие; генераторы постоянного тока, тыс. штук	495	<b>118,6</b>
Аккумуляторы свинцовые для запуска поршневых двигателей, млн. штук	3,1	<b>84,4</b>
Холодильники и морозильники бытовые, млн. штук	1,4	<b>97,6</b>
Машины стиральные бытовые, млн. штук	1,8	<b>115,2</b>
Насосы центробежные подачи жидкостей прочие; насосы прочие, тыс. штук	756	<b>112,9</b>
Краны мостовые электрические, штук	577	<b>96,3</b>
Тракторы для сельского хозяйства прочие, тыс. штук	3,5	<b>115,4</b>
Сеялки, тыс. штук	5,4	<b>111,5</b>
Станки металлорежущие, тыс. штук	2,0	<b>113,5</b>
Машины литейные для металлургического производства, тыс. тонн	7,9	<b>95,5</b>
Бульдозеры и бульдозеры с поворотным отвалом, штук	268	<b>89,6</b>
Оборудование для производства хлебобулочных изделий, млн. рублей	498	<b>110,1</b>
Двигатели внутреннего сгорания для автотранспортных средств, тыс. штук	146	<b>101,4</b>
Автомобили легковые, тыс. штук	647	<b>120,7</b>
Автобусы, тыс. штук	12,0	<b>131,4</b>
Средства автотранспортные грузовые, тыс. штук	68,6	<b>116,4</b>
Суда прогулочные и спортивные, тыс. штук	47,4	<b>135,2</b>
Тепловозы магистральные, секций	102	<b>88,7</b>
Вагоны грузовые магистральные широкой колеи, тыс. штук	26,0	<b>192,7</b>
Электроэнергия, млрд. кВт·ч	548	<b>101,2</b>

(Красным шрифтом – отрицательная динамика, Зелёным – выше общей среднемировой динамики, Черным – без значимой динамики)

Как видим, значительно растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, текстиля, одежды, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электрооборудования, транспортных средств. Особенно радует рост производства станков, автомобилей, сельхозмашин и оборудования, пластмасс, удобрений, компьютеров, электродвигателей. Отставание производства стройматериалов и строительного оборудования объяснимо снижением спроса в строительной отрасли по причине пока ещё низких доходов населения и бизнеса.

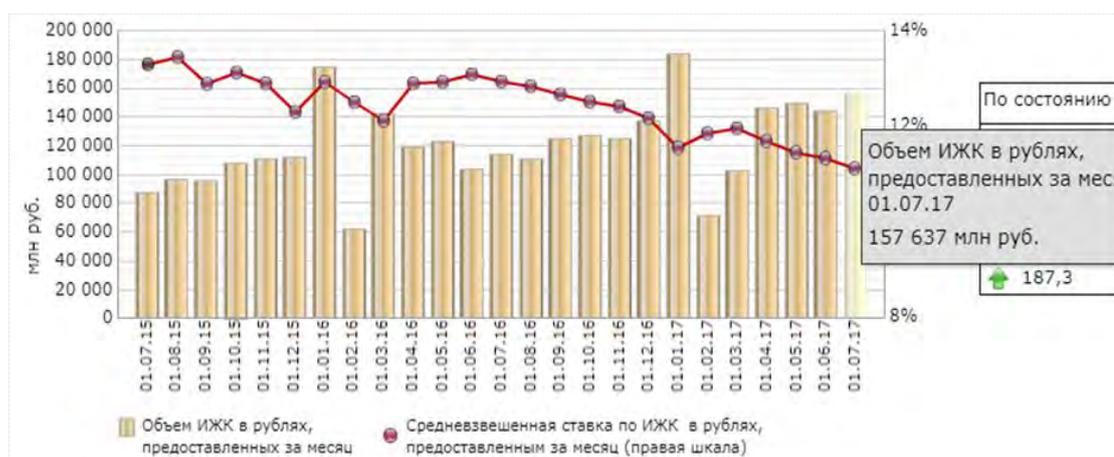
Учитывая закономерное отставание динамики доходов от динамики производства в дальнейшем следом за общеэкономическим ростом ожидается и рост доходов сначала бизнеса, затем – доходов населения.

**В строительстве** в I полугодии 2017 года введено 410,7 тыс. квартир общей площадью 28,0 млн. кв. метров (88,7 % к 1 полуг. 2016 года). Доля Московской области составляет 10,5% от общей площади по России, в Краснодарском крае – 7,3%, Санкт-Петербурге – 5,8%, Ленинградской области – 5,2%, Республике Татарстан – 3,9%, Ростовской области – 3,8%, Республике Башкортостан – 3,6%, Москве – 3,0%, Свердловской области – 2,5%, Новосибирской области – 2,2%, Нижегородской области – 2,0%, Самарской и Челябинской областях – по 1,9%. Снижение по сравнению с I полугодием 2016 года в Москве – на 39,2%, в Свердловской области – на 22,3%, Новосибирской области – на 21,4%, Республике Башкортостан – на 11,9%, Краснодарском крае – на 3,8%, Московской области – на 0,7%.

Индивидуальными застройщиками введено 87,2 тыс. жилых домов общей площадью 11,5 млн. кв. метров (83,5% к аналогичному периоду 2016 года). При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительством жилья составила: в целом по России – 41,2%; в республиках Алтай, Дагестан, Тыва, Чеченской Республике, Забайкальском и Камчатском краях, Белгородской, Новгородской и Тамбовской областях – от 80,2% до 92,7%.

**Инвестиции** в нефинансовые активы составили 1,73 трлн. руб. по итогам первого квартала.

**Объём предоставленных кредитов** по сравнению с 1.01.2016 г. на 01.01.2017 года возрос: организациям до 32,4 трлн. руб. (+8%), физическим лицам до 7,2 трлн. руб. (+23%), из них ипотечных кредитов – 1,48 трлн. руб. (+26%) под 11,6% годовых (средневзвешенная ставка) (-9,1%). По месяцам:



**Вклады населения** на 01.07.2017 года возросли до 25,0 трлн. руб. (+8%).

**Инфляция** в июле 2017 г. по сравнению с июлем 2016 г. снизилась до 3,9%.

Международные резервы Российской Федерации на 28.07.2017 - 418,9 млрд. долл. (+6,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

**Ключевая ставка**, установленная Центральным банком России с 19.06.2017г., - 9,0% годовых.

По состоянию на 2017 год в России реализуется 42 государственные целевые программы по направлениям: социального, экономического, оборонного, регионального и государственного развития. В 2016 году на их выполнение было направлено около 900 млрд руб. федеральных средств, половина которых - капитальные вложения (здания, сооружения, оборудование), около 150 млрд. руб. – инвестиции в научные исследования и разработки. Около 700 млрд. руб. средств регионов направлено на региональные программы.

#### **Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости**

Снижение мировых цен сырьевых товаров (прежде всего нефти, газа, металлов) со второй половины 2014 года и вызванное этим снижение курса рубля по отношению к западным валютам уже в 2015 году привело к сокращению доходов госбюджета и повышению цен импортных товаров (как потребительских, так и производственного назначения). Учитывая, что доля импорта в общем объеме к тому времени составляла более 40%, резко повысились цены потребительского рынка и рынка товаров производственного назначения, что обрушило реальные доходы подавляющей части населения и компаний и резко сократило потребительский спрос, выразившись в снижении розничного товарооборота и услуг. Соответственно это отразилось на снижении количества сделок на рынке недвижимости. Далее, по цепочке, снизились объёмы производства товаров и услуг, объёмы торговли товарами производственного назначения, объёмы строительства, что привело к убыткам большого

числа компаний, занятых в этих отраслях, а также компаний, связанных с добывающими отраслями, нарушению хозяйственных связей. Последовали сокращения штатов ряда организаций, увольнения работников, рост социальной напряжённости, падение деловой активности бизнеса и населения. В начале 2016 года ещё отчасти продолжались эти деструктивные события, но, в том числе на фоне стабилизации мировых цен на сырьё, уже наметилась тенденция восстановления и роста макроэкономических показателей. Сработала и государственная политика импортозамещения - объёмы импорта продовольствия в Россию снизились за время действия продовольственного эмбарго в 3 раза (с 60 до 20 млрд долларов). Замещена основная часть украинских товаров.

Из приведённых статистических данных видим, что основные экономические показатели после падения в 2015 году, начиная с 2016 года, в целом показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Но такая положительная динамика проявляется не только по причине действия «невидимой руки рынка», проявления рыночных законов. Этого было бы недостаточно. На структурные реформы направлено и исполняются 18 федеральных целевых программ направления «Инновационное развитие и модернизация экономики». Структурная реформа долгосрочна и, к сожалению, неизбежно сопровождается падением уровня реальных доходов населения. Учитывая это, запланированы и реализуются 14 социальных госпрограмм, в том числе, социальной поддержки, занятости населения и другие. Следовательно, учитывая исторически сложившуюся высокую нефтегазовую зависимость госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит перечисленные проблемы и риски. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – июль 2017 года и опережающие темпы роста важнейших отраслей на основе комплексного государственного подхода и контроля вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в пределах 2 – 2,5 % в течение 2017 года, а при благоприятной внешнеполитической конъюнктуре – до 3 %. Девальвация рубля создала хорошие условия для внешних инвестиций. Как показала практика, российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При положительной тенденции инвестиционной активности вероятен рост ВВП до 5 % к 2020 году.

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль как для населения, так и для бизнеса, и в целом для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому определяющее значение для ценности зданий и сооружений имеют местоположение, окружение и качественное состояние постройки. Качественные капитальные объекты в плотной застройке развитых городов всегда ликвидны и перспективны.

Корректировка цен недвижимости 2015 – 2016 гг. оздоровила рынок и сегодня у российского рынка огромный потенциал роста:

- По данным Росстата в 2014 году лишь 6,2 % опрошенных лиц были не удовлетворены своими жилищными условиями по сравнению с 15,2 % в 2005 году. Снижение интереса объяснимо повышением затрат на содержание жилья и снижением реальных доходов населения. В таких условиях спросом пользуются в основном качественные объекты эконом-класса, а также объекты в перспективных развивающихся районах. В общих объёмах продаж по-прежнему высока доля спекулятивной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, смело приобретает перспективную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. По мере стабилизации и общеэкономического роста в рост пойдут и другие сегменты рынка жилья. Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.

• Будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в производственных, складских, офисных, торговых объектах. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1 %. Полный реальный износ значительно выше. По мере дальнейшего роста экономики восстановится спрос и на коммерческую недвижимость.

Использованные материалы:

- Центральный банк Российской Федерации <http://www.cbr.ru>,  
[http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=302-01&pid=sors&sid=ITM\\_27910](http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=302-01&pid=sors&sid=ITM_27910),
- Федеральная служба государственной статистики [www.gks.ru](http://www.gks.ru),
- <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.08.2017 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

#### 4.2. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.

Таблица 11. – Основные экономические и социальные показатели<sup>4</sup>

	Март 2018г.	Март 2018г. в % к марту 2017г.	I квартал 2018г.	I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017г.	Справочно I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>		97,8		102,3	105,4
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	3395,3	100,4	8514,4	98,9	98,4
Грузооборот транспорта <sup>2)</sup> , тыс. т-км	182869,5	117,0	539738,8	159,5	111,7
Оборот розничной торговли, млн рублей	61281,1	107,1	171627,4	103,0	100,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	14635,9	97,1	42272,6	99,5	100,3
Внешнеторговый оборот, млн долларов США <sup>3)</sup>	669,9 <sup>4)</sup>	154,5 <sup>5)</sup>	1274,1 <sup>6)</sup>	154,4 <sup>7)</sup>	154,0 <sup>8)</sup>
в том числе:					
экспорт товаров	411,2	162,2	822,0	164,6	167,9
импорт товаров	258,7	143,7	452,0	138,6	136,6
Индекс потребительских цен		101,3 <sup>9)</sup>		103,0	101,0 <sup>9)</sup>
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг <sup>10)</sup>		98,2 <sup>9)</sup>		105,0	102,5 <sup>9)</sup>
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>11)</sup>		102,0		100,1 <sup>12),13)</sup>	90,8 <sup>12),13)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>11)</sup> :					
номинальная, рублей	30998,9 <sup>4)</sup>	109,7 <sup>5)</sup>	30034,6 <sup>6)</sup>	110,5 <sup>7)</sup>	108,3 <sup>8)</sup>
реальная		106,5 <sup>5)</sup>		107,4 <sup>7)</sup>	103,2 <sup>8)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	7,5	81,4	7,6 <sup>14)</sup>	80,8 <sup>14)</sup>	80,7 <sup>14)</sup>
<i>По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».</i>					
<i>Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.</i>					
<i>По данным Приволжского таможенного управления.</i>					

<sup>4</sup> Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области. Ссылка на источник: [http://nizhstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/nizhstat/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/74d391004fda45c39cf0bda19f9463e](http://nizhstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/nizhstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/74d391004fda45c39cf0bda19f9463e)  
4. Примечание: Источник находится в открытом доступе.

	<b>Март 2018г.</b>	<b>Март 2018г. в % к марту 2017г.</b>	<b>I квартал 2018г.</b>	<b>I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017г.</b>	<b>Справочно I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.</b>
<p>Данные за февраль 2018г.</p> <p>Февраль 2018г. в % к февралю 2017г.</p> <p>Данные за январь-февраль 2018г.</p> <p>Январь-февраль 2018г. в % к январю-февралю 2017г.</p> <p>Январь-февраль 2017г. в % к январю-февралю 2016г.</p> <p>Данные на конец периода за март 2018г. и март 2017г. в % к декабрю 2017г. и декабрю 2016г. соответственно.</p> <p>Промышленные товары по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений», предназначенные для реализации на внутрисоссийском рынке.</p> <p>Предварительные данные.</p> <p>В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей (далее ЕВ-2017).</p> <p>С учетом ЕВ-2017 реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018г. в % к I кварталу 2017г. составили 97,9%, в I квартале 2017г. в % к I кварталу 2016г. – 92,8%.</p> <p>Данные за I квартал (в среднем за месяц).</p>					

### **Выводы об анализе влияния.**

Исходя из представленных выше данных, можно сделать вывод, о том, что рынок недвижимости должен находиться в состоянии равновесия (без значительных повышений или понижений) или незначительного подъёма, поскольку:

1. Политическая ситуация в России по состоянию на дату оценки стабильная.
2. Незначительный Рост ВВП и инвестиций будет способствовать развитию всех сегментов коммерческой недвижимости - офисной (как следствие роста компаний, прихода новых зарубежных фирм), гостиничной (вследствие увеличения туристического потока в рамках делового и познавательного туризма), а также торговой и складской недвижимости, так как положительная динамика ВВП предполагает положительную динамику денежных доходов населения, что, в свою очередь, стимулирует спрос. Рост ВВП предполагает динамичный рост акций, а так же возможностей компаний по возврату заёмного капитала, что стимулирует привлечение средств (инвестиций и займов) в экономику.
3. Основной социальной тенденцией, которая будет оказывать существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости, является формирование среднего класса - наиболее широкой платёжеспособной социальной прослойки. Более серьёзные требования предъявляются к торговой недвижимости, а рост спроса на качественные товары потребления формирует спрос на качественную логистику и логистические комплексы. Миграционный приток в крупных городах приводит к дополнительному предложению рабочей силы и, в свою очередь, к росту спроса на жилую, торговую и офисную недвижимость.

**4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.**

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учёта характеристик оцениваемой недвижимости.

Таблица 12. - Классификация сегментов рынков недвижимости<sup>5</sup>.

Критерий классификации	Сегменты рынка недвижимости
По назначению (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость: офисные; торговые; производственно промышленные; торговые; складские здания; гостиницы; рестораны.
	Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ)
	Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, зоны разработки полезных ископаемых)
	Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенные земельные участки
	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки
	Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
	Условно доходная недвижимость
	Бездоходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Уникальные объекты
	Редкие объекты
	Широко распространённые объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активные рынки недвижимости
	Пассивные рынки недвижимости
В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки
	Готовые объекты
	Не завершённые строительством объекты
	Объекты, нуждающиеся в реконструкции

В таблице ниже представлено определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Таблица 13. - Определение сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки.

Критерий классификации	Сегменты рынка недвижимости
По назначению (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость: складские здания
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенные земельные участки
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространённые объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активные рынки недвижимости
В зависимости от степени готовности	Не завершённые строительством объекты

Далее, оценщиком была проведена конкретизация сегмента рынка складской недвижимости, к сегменту которой относится объект оценки, на основе классификации, представленной ниже.<sup>6</sup>

Таблица 14. - Краткая классификация офисной недвижимости.

<sup>5</sup> Оценка объектов недвижимости: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры / В.М. Янюк // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2013. – 100 с

<sup>6</sup> «О краткой классификации недвижимости». URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/163>. Дата обращения: 22.05.2017 г.

Складские помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории предприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неоташиваемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
	<b>Интервал класса</b>	<b>20-25</b>		<b>16-19</b>		<b>12-15</b>		<b>8-12</b>	

В соответствии с представленной классификацией, объект оценки имеет следующие характеристики.

Таблица 15. – Определения класса, к которому относятся офисные помещения оцениваемого здания.

№ п/п	Характеристика	Описание	Количество баллов
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	4
4	Состояние	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4
5	Инженерные системы здания	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
		Итого	19
		<b>Класс</b>	<b>В</b>

#### 4.4. 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.**

Согласно п. 8 ФСО №1 информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объектов оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

По результатам анализа открытых источников, Оценщик выявил, что средний срок экспозиции зданий, аналогичных оцениваемому составляет более 1,5 года<sup>7</sup>. Учитывая значительные сроки экспозиции, цены предложений к продаже более стабильны, чем цены на прочую коммерческую недвижимость.

Следует отметить, что когда количество предложений к продаже сопоставимых объектов недвижимости недостаточно, согласно п. 11б ФСО №7 допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Оценщик на основе материалов сети Интернет провёл анализ рынка коммерческой недвижимости складского назначения класса В.

---

<sup>7</sup> РБК [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://realty.rbc.ru/articles/20/10/2009/562949987150528.shtml>. - Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 08.12.2016/дата подготовки информации в источнике - 2009 г). Примечание: источник находится в открытом доступе.

Таблица 16. - Данные о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования: Складские здания класса В: предложения продажи.

№ п/п	Тип объекта	Цена предложения, руб.	Площадь здания, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Опубликовано/Обновлено	Место расположения	Ссылка на источник	Дополнительная информация	Контакты
1	отдельно стоящее здание: склад класса В	93 000 000	7 386,60	12590	11.04.2018/14.05.2018	Нижегородская область, Кстовский район, деревня Афонино, Магистральная улица, 25к1	<a href="https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odazha_sklada_7400_m2_s_ze m_uchastkom_13000_m2_1264979933">https://www.avito.ru/kstovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odazha_sklada_7400_m2_s_ze m_uchastkom_13000_m2_1264979933</a>	Продажа склада, 7400 м2, с выделенной территорией, 13000 м2. Адрес: Нижегородская область, выезд из Н. Новгорода с Казанского шоссе, д. Афонино. Описание: 1. Одноэтажное складское здание - 7 386,6 м2, в том числе АБК 3 антресольных этажа по 514 м2, на основе легких металлоконструкций и сэндвич-панелей. Шаг колонн 18 х 6 метров. Год ввода в эксплуатацию 2010 год. 2. Ворота докового типа - всего 11 штук - под разгрузку / загрузку грузового автотранспорта (3 ворот с лицевой стороны и 9 боковой стороны склада): - С лицевой стороны склада ворота: 2-е ворот с механическими доквеллерами, под разгрузку евро-фуры на высоте 1,08 метра (ширина 2,6 м, высота 2,8 м), одни ворота под въезд еврофуры на высоте «0». - Ворота с боковой стороны склада: загрузочные, на высоте 1,03 над землей (ширина 1,5 м, высота 2,1) - одни ворота с личной рампой для разгрузки и погрузки ГАЗелей, и 8 ворот докового типа. 3. Полы с покрытием «антипыль» и нагрузкой от 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. 4. Потолки с рабочей высотой 8 м, позволяющие установить многоуровневое стеллажное оборудование. 5. Регулируемый температурный режим в режиме отопления. Наличие системы вентиляции. 6. Наличие пожарной сигнализации и системы оповещения. 7. Автономная газовая котельная, а также КНС (септик). 8. Достаточная электрическая мощность - 100 кВт. 10. Наличие площадок отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Парковка для легкового автотранспорта. 11. Возможность размещения на данный момент персонала в офисных помещениях внутри склада на 3-х антресольных этажах по 514 м2. В помещениях выполнен евроремонт и оборудовано по 2 санузла на каждом этаже. 12. Оптико-волоконные телекоммуникации, провайдеры: «Мега Макс», «Связист». 13. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. 14. Расположение вблизи центральных магистралей. Складской комплекс оптимально расположен рядом с границей Н. Новгорода, на выезде с Казанского шоссе в сторону г. Кстово и г. Казань. Здание и земля в собственности. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи. Назначение земли: для размещения склада для хранения консервированной продукции. Продажа от физ. лица. Цена 93000000 рублей. Возможен небольшой торг.	8-920-253-88-03
2	отдельно стоящее здание: склад класса В	350 000 000	20000	17500	14.12.2016/07.05.2018	Тюмень, р-н Ленинский, ул Чекистов	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeshenie_20000_m_888399090">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeshenie_20000_m_888399090</a>	Складской комплекс на первой линии 20000 кв.м. на территории 5 га земли, из них 15000 кв.м. отапливаемые скл. площади, 2600 кв.м. неотапливаемые скл. площади, 1900 кв.м. АБК, 620 кв.м. магазин с витринами окнами, 161 кв.м. трансформаторная подстанция на 1,26 МВатт, проходная, ж/д подъездной путь 2086 м.: - первая линия; - удобная транспортная развязка; - парковка перед комплексом на 20 грузовых и 70 легковых машиномест; - асфальтированная территория; - трансформаторная подстанция; - пожарная сигнализация; - пожарные водоемы; - видеонаблюдение; - своя газовая котельная; - антипылевые полы; - оптико-волоконно; - центральное водоснабжение;	8-950-497-99-99
3	отдельно стоящее	280 000 000	11416	24527	26.03.2018/15.05.2018	Самара, ул Двадцать	<a href="https://www.avito.ru/samara/ko">https://www.avito.ru/samara/ko</a>	Центр города, прекрасная транспортная доступность. Удобное расположение.. Продажа в собственность комплекса зданий (логистический	8-951-756-92-37

№ п/п	Тип объекта	Цена предложения, руб.	Площадь здания, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Опубликовано/Обновлено	Место расположения	Ссылка на источник	Дополнительная информация	Контакты
	здание: склад класса В					второго Паргсъезда, 10	mmercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeshchenie_11000_m_1016265951	центр+ офис продаж)- 11.416 кв.м. Комплекс отдельно стоящих зданий - 931кв.м.,930, 864. Административное здание - 587 кв.м. Земельный участок в собственности- 24224 кв.м. Профиль – земли населенных пунктов с разрешением использования под производственную базу. Газ, электроснабжение, все коммунальные подключения. Рядом железнодорожные пути. Большая бесплатная парковка. Склад открытого хранения с козловым краном. Возможна смена профиля деятельности.	
4	отдельно стоящее здание: склад класса В	205 000 000	6000	34167	13.04.2016/03.05.2018	Московская область, Раменское	<a href="https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad-proizvodstvo_6000m_2_mvt_ploschadka_2.5_ga_764229614">https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad-proizvodstvo_6000m_2_mvt_ploschadka_2.5_ga_764229614</a>	Складской комплекс класса «В». Расположение: Московская область, Юго-восток, 35 км. Ближайшая магистраль: Новорязанское, Егорьевское шоссе. Площадь: 6000 м2. Отопление: температурный режим. Отопление осуществляется от собственной котельной. Пол: антипыль. Нагрузка на пол 6 т/м2. Высота потолка: 9 м. Большая огороженная территория 4 Га (из них 2,5 га открытая площадка). Оборудованные доки. Шаг колонн 6 x 32 м. Капитальное строение. Система вытяжной вентиляции. Оптико-волоконные телекоммуникации. Электрическая мощность до 2000 кВт. Автономное водоснабжение - собственная скважина. КПП с современной системой пропуска и возможностью контроля учета рабочего времени сотрудников. Система видеонаблюдения. Стоимость: 205 млн. руб.	8-958-498-12-55
5	отдельно стоящее здание: склад класса В	195 000 000	3608	54047	02.02.2018/16.05.2018	Московская область, Старая Купавна, ул Магистральная	<a href="https://www.avito.ru/staraya_kupavna/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_3000_1117529398">https://www.avito.ru/staraya_kupavna/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_3000_1117529398</a>	Продажа от собственника, помещение под склад или производство. Местоположение: г. Старая Купавна, 20 км от МКАД, в 100 метрах от Горьковского шоссе. Дата постройки: январь 2015 года. Метраж: 3000 м2, ширина – 62,5 м, пролёт 22,9 м, общая ширина – 45,8 м. Офисные помещения внутри склада: 130 - 300 м2. Высота до низа несущих конструкций: 14,2 метра. Высота пола склада: 1,1 м над уровнем земли. Ворота с уравнительными платформами (доклеллерами) и герметизаторами проёма (докшелтерами) – 6 шт. Пол: безпылевой шлифованный бетон с температурными швами, двойное армирование, нагрузка на 1м2 – более 10 тонн. Отопление: есть, 15 - 18 градусов зимой. Вода и канализация: Центральная. Конструктив: Сэндвич панели. Электричество: 200 кВт (с возможностью увеличения). Парковка: на территории есть стоянка для легковых и грузовых машин. Офисные и бытовые помещения: внутри цеха. Телефония – московские номера. Интернет – оптико-волоконный кабель, выделенная линия 100 Mbit. Охраняемая территория. ЦЕНА – 65 000 руб./м2 (НДС включён)	8-910-413-49-24
6	отдельно стоящее здание: склад класса В	190 000 000	5201,4	36529	18.04.2018/21.05.2018	Московская область, Домодедово, Каширское шоссе, 13	<a href="https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_skladskogo_kompleksa_g_domodedovo_1357957390">https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_skladskogo_kompleksa_g_domodedovo_1357957390</a>	Площадь земельного участка – 5900 м2. Площадь помещений, общая – 5201,4м2: • Административное здание – 636,6 м2. •Складское здание в 2х уровнях – 4564,8 м2. Характеристика объекта: 1.Стены сэндвич панели, кирпич. 2.Пол наливной, нагрузка до 5000кг/м2 3.Потолок от Н=3-8м. 4.Система пожаротушения, сигнализация, гидранты 5.Круглосуточная охрана, видеонаблюдение 6.Отопление, вода, канализация центральные 7.Электричество – 150кВт. Своя КТП. ЛОТ 025	8-985-075-15-33
7	отдельно стоящее здание: склад класса В	180 000 000	6500	27692	12.07.2017/03.05.2018	Москва, ул Батюнинская	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoy">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoy</a>	Предлагается к продаже производственный комплекс, расположенный на юго-востоке г. Москва. От м. Печатники – 5 мин, рядом станция Перерва. Общая площадь: 6500 кв. м. Складские помещения: 6000 кв. м. Офисные помещения: 250 кв. м. Земельный участок: 2,2 га. Высота потолков: 12 м. Водопровод: есть. Канализация: есть. Отопление: есть. Электричество: 500	8-930-173-00-83

№ п/п	Тип объекта	Цена предложения, руб.	Площадь здания, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Опубликовано/Обновлено	Место расположения	Ссылка на источник	Дополнительная информация	Контакты
							_kompleks_6500_kv._m_1206204735	кВт. Газ: есть. Огороженная и охраняемая территория, круглосуточный въезд, система видеонаблюдения. На территории парковка для грузового и легкового транспорта. Склад состоит из трёх корпусов: - 2200 кв. м, высота 12 м; - 2300 кв. м, высота 10 м; - 1500 кв. м, высота 6 м. Склад оборудован стеллажами и штабелёрами.	
8	отдельно стоящее здание: склад класса В	76 284 000	1467	52000	28.11.2017/16.05.2018	Московская область, Ногинский район, Старая Купавна	<a href="https://www.avito.ru/staraya_kupavna/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1467m2_1012111291">https://www.avito.ru/staraya_kupavna/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1467m2_1012111291</a>	Продажа от собственника, помещение под склад или производство. Местоположение: г. Старая Купавна, 20 км от МКАД, в 100 метрах от Горьковского шоссе. Дата постройки: 2011 год. Метраж: 1467 м2, длина – 48,33м, ширина 30,36м. Офисные помещения внутри склада: 130 - 300 м2. Высота до низа несущих конструкций: 9 метров. Высота пола склада: 1,1 м над уровнем земли. Ворота с уравнительными платформами (доклеллерами) и герметизаторами проёма (докшелтерами) – 2 шт. Пол: безпылевой шлифованный бетон с температурными швами, двойное армирование, нагрузка на 1м2 – более 5 тонн. Отопление: Собственная котельная, 15 - 18 градусов зимой. Вода и канализация: Центральная. Конструктив: Сэндвич панели. Электричество: 150 кВт (с возможностью увеличения). Парковка: на территории есть стоянка для легковых и грузовых машин. Офисные и бытовые помещения: внутри цеха или в отдельно стоящем здании. Телефония – московские номера. Интернет – опτικο-волоконный кабель, выделенная линия 100 Mbit. Охраняемая территория. Подготовка помещения под требования заказчика. ЦЕНА – 52 000 руб./м2 (НДС включён). Оплачивается отдельно: электроэнергия, телефон, интернет.	8-910-413-49-24
9	отдельно стоящее здание: склад класса В	35 000 000	1000	35000	11.04.2017 18.05.2018	Московская область, Видное, Ленинский район Горки Ленинские пгт ш. Зеленое 9	<a href="https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000m2_1016602457">https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000m2_1016602457</a>	Продажа/аренда производственно-складского помещения класса "В" Продажа склада: от 1000м2 (+10% мезонин на каждую 1000м2). Коммуникации: Вода, канализация, септик. Воздушное отопление бенсон. Потолки 8 метров Пол-антипыль. 1-2 ворот на 0-м уровне на каждые 1000м2. Огороженная, охраняемая территория. Цена продажи - 35000 рублей за 1 м2. Аренда - от 1000м2. Цена - 400 руб.м2/мес., к/у и электричество сверху. МО ЮАО	8-929-992-86-76
10	отдельно стоящее здание: склад класса В	25 000 000	1600	15625	14.03.2017 27.04.2018	Уфа, р-н Калининский, Алаторка	<a href="https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/sklady_koy_pomeschenie_1600_kv.m._na_trasse_m5_1165400874">https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/sklady_koy_pomeschenie_1600_kv.m._na_trasse_m5_1165400874</a>	Продаётся складской комплекс общей площадью 1600 кв.м. расположен рядом с Уфой на трассе м5. Назначение под производство либо складирование. Земельный участок 1 га в собственности. Склад разделён на две чашки по 800 кв.м., имеется кран 2 т., электричество 100 кВт., вода, отопление электрическое, полы ровные, высота потолков 8 м., есть офисные помещения на территории склада. Удобные подъездные пути и площадка для большегрузных машин перед складом. Рассмотрим варианты	8-987-254-58-94
11	отдельно стоящее здание: склад класса В	100 000 000	7921	12625	29.03.2017/04.05.2018	Саратов, р-н Ленинский, 1-й сокурский проезд 9Д	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_7921m2_1016880916">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_7921m2_1016880916</a>	Продается офисно-складской комплекс (фармацевтический склад СИА). Офис - 781 кв.м. Склад - 7140 кв.м., 4 этажа, имеются грузовые лифты/ Собственник. Торг!	8-966-319-06-45

Таблица 17. - Данные о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый земельный участок при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования: земельные участки промназначения.

№ п/п	Название объекта	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Опубликовано/обновлено	Место расположения	Ссылка на источник	Дополнительная информация	Контакты
1	земельный участок: под строительство склада с АБК	12 000 000	7399	1 622	04.12.2017/11.05.2018	Нижний Новгород, Приокский район	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/priokskiy-rayonid2372650">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/priokskiy-rayonid2372650</a>	Предлагаем в продажу земельный участок площадью 7399 кв.м в Приокском районе под строительство склада с АБК. Земельный участок в аренде на период строительства, с августа 2017 года по август 2020 года. Рабочий проект согласован, получено разрешение на строительство, ТУ получены. Построено 4 фундамента (получены свидетельства): склад, АБК, ТП и КПП. Коммуникации: вода, канализация, отопление и электричество. Разрешенная электрическая мощность 150 кВт. По проекту склад из металлопрофиля, отапливаемый. Общая площадь/этажность/высота: Склад — 2839,2 кв.м/1 этаж/11,38 метров. АБК — 405,5 кв.м/2 этажа/7,87 метров. КПП — 22,2 кв.м/1 этаж/3,5 метра. ТП — 15,84 кв.м/1 этаж/2,9 метра. Длина склада — 81,74 метров, ширина — 40 метров. Цена земельного участка и всей документации, фундаментов — 12 000 000 рублей.	Марина Юрьевна: 8-951-903-31-75
2	земельный участок: для размещения складских помещений	6 000 000	1426	4 208	22.08.2017/22.05.2018	Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина, 11	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/priokskiy-rayonid2313691">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/priokskiy-rayonid2313691</a>	Продается земельный участок 1426 кв.м. на ул. Ларина, 11. Красная линия, размер 27 x 51 м. Категория земель : земли населенных пунктов. Разрешенное использование : для размещения складских помещений. Торг.	Болдонов Виктор Борисович, Региональный Центр Недвижимости: 8-908-157-57-59, 8-831-462-62-32
3	земельный участок: под складское-торговое помещение	17 000 000	6000	2 833	08.02.2017/22.05.2018	Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/priokskiy-rayonid2166356">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/priokskiy-rayonid2166356</a>	Продаю земельный участок 60 соток Приокский р-н ул. Ларина Ул геологов идеально под складское-торговое помещение , коммуникации все. Отличная транспортная развязка. Документы готовы собственность. Продаю	Плакидин Николай Алексеевич, Реста-НН, 8-910-386-81-14, 8-831-216-27-28
4	земельный участок: под производственно - складскую базу	13 000 000	2400	5 417	29.05.2017/22.05.2018	Нижний Новгород, Советский район, ул. Тимирязева	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskiy-rayonid2258494">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/sovetskiy-rayonid2258494</a>	Земельный участок в центре города, р-н советский, в гран. улиц Тимирязева - оранжерейная назначение: под производственно - складскую базу центральное отопление и водоснабжение, 55 квт. электричества, несколько строений	Виктор, Приволжье, 8-920-253-86-70
5	земельный участок: Под любое строительство	96 000 000	37370	2 569	12.04.2017/21.05.2018	Нижний Новгород, Приокский район, дер. Ольгино	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/priokskiy-rayonid2225254">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/priokskiy-rayonid2225254</a>	Земельный участок 3.73 га в Приокском районе, по первой линии. Земли населенных пунктов. ТП на 400 кВт. Под любое строительство. Номер объекта: #41/554350/1813	Наталья Алексеевна Успенская Монолит Истейт. 8-831-413-40-91

№ п/п	Название объекта	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Опубликовано/обновлено	Место расположения	Ссылка на источник	Дополнительная информация	Контакты
6	земельный участок: под строительство торгового центра, автосалона, логистического центра	132 000 000	109056	1 210	10.05.2018 13.05.2018	Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/priokskiy-rayonid2453596">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/priokskiy-rayonid2453596</a>	Предлагается к продаже от собственника земельный участок в черте города Нижний Новгород. Участок расположен на ул. Ларина на въезде и выезде из города, на красной линии магистрали М-7 «Волга» (Москва - Нижний Новгород - Казань), в 15 минутах езды от центра города. Рядом находятся Торговые центры: Мега и Инхаус. Участок имеет площадь: 109056 кв. м. (11 га). Земля в собственности, удобная транспортная развязка, железная дорога. Территориальное размещение участка идеально подходит под строительство Торгового центра, автосалона, логистического центра и других объектов. [#1034815#]	Станислав, 8-910-790-94-93
7	земельный участок: под строительство автосервиса, офиса, склада, производственных площадей	2 408 000	430	5 600	18.10.2017 11.05.2018	Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина, 11	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/priokskiy-rayonid2347300">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/priokskiy-rayonid2347300</a>	Продаю земельные участки от 4,3 до 14,2 соток под строительство автосервиса, офиса, склада, производственных площадей и другой коммерческой недвижимости, 560 т. р. за сотку. В районе ул. Ларина 11. Возможность подключения электричества мощностью 50 кВт. От собственника.	Александр 8-920-253-04-34
8	земельный участок: под склад или автосервис	7 200 000	1200	6 000	06.04.2017 06.04.2018	Нижний Новгород, Приокский район, ул. Полевая	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/priokskiy-rayonid2219818">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/priokskiy-rayonid2219818</a>	Продаю зем. участок, 12 сот., Щербинки-1, ул. Полевая, Приокский р-н. Назначение под склад или автосервис.	Сергей Валентинович, Дом-Риэлти: 8-904-054-76-75; 8-831-414-82-81
9	земельный участок: под склад или автосервис	4 800 000	800	6 000	06.04.2017 06.04.2018	Нижний Новгород, Приокский район, ул. Полевая	<a href="http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/priokskiy-rayonid2219819">http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/priokskiy-rayonid2219819</a>	Продаю зем. участок, 8 сот., Щербинки-1, ул. Полевая, Приокский р-н. Назначение под склад или автосервис.	Сергей Валентинович, Дом-Риэлти: 8-904-054-76-75; 8-831-414-82-81

Таблица 18. - Данные о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый земельный участок при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования: встроенные помещения под склад – предложения аренды.

№ п/п	Тип объекта	Арендная плата, руб./мес.	Площадь здания, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	Опубликовано /обновлено	Место расположения	Ссылка на источник	Дополнительная информация	Контакты
1	группа помещений в отдельно стоящем здании: склад	3 150 000	10000	315	22.02.2018/17.05.2018	Нижний Новгород, п. Новинки, ул Магистральная	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_teplog_o_sklada_10000_m_1720369407">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_teplog_o_sklada_10000_m_1720369407</a>	Площадь склада 10000 м2. Размер свободной площади 96 х 48 м. Рабочая высота потолков – 9,4 м. Нагрузка на пол – 11 тн/м2. Все полы покрыты современным антипылевые покрытием. Уровень пола – 1,2 м. Температура на складе зимой от + 16 до + 22 градусов. Шаг колонн 8 х 5 метров. Наличие пожарной, сигнализации. Свободная электрическая мощность на данный момент 500 кВт. Приточно-вытяжная вентиляция. Огороженная охраняемая территория вокруг склада. Оптико-волоконные коммуникации. Круглосуточная охрана и система видеонаблюдения. Возможность размещения персонала в офисном помещении 300 м2 и более на территории склада, в АБК примыкающем к складу. В помещении выполнен евроремонт на этаже 2 санузла. цена складского помещения 315 руб./м2, без НДС, отопление и услуги управляющей компании оплачиваются отдельно.	8-969-763-41-71
2	группа помещений в отдельно стоящем здании: склад	338 000	1300	260	16.05.2018/16.05.2018	Нижний Новгород, м. Кировская, улица Юлиуса Фучика, 6Б	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_1300_m_941675878">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_1300_m_941675878</a>	Аренда склада 1300 кв.м. Арендная ставка 260 р/м2, торг. Ворота одни с заездом фуры во внутрь склада. Стены утепленный бетон. Пол антипыль. Свободная парковка на закрытой территории рядом складом. Мощность 100 кВт. Высота 10,8 м. Дополнительно предоставляются офисно бытовые помещения 300 кв.м.	8-969-763-41-71
3	группа помещений в отдельно стоящем здании: склад	357 000	1700	210	16.05.2018 16.05.2018	Нижегородская область, Нижний Новгород, Федосеенко, 70	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1700_m_1696713814">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1700_m_1696713814</a>	Собственник сдает в аренду не отапливаемое складское помещение со стеллажами. Пол с покрытием "антипыль", 1 ворота с доквеллером, 6 погрузочных ворот. Охраняемая территория, парковка для Сотрудников и посетителей. Есть возможность аренды офисных помещений.	8-929-038-03-83
4	группа помещений в отдельно стоящем здании: склад	3 430 000	9800	350	03.06.2015 16.05.2018	Нижегородская область, Нижний Новгород, Московское шоссе 52	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_9800_m_582595845">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_9800_m_582595845</a>	Аренда складов класса "А" от собственника от 2500 до 10000 м2 - одноэтажные и одно объёмные здания из сэндвич-панелей. Высота потолков составляет 12 метров, что позволяет организовать многоуровневое хранение грузов. Шаг колонн составляет 12 метров и расстоянием между пролетами 24 метра. Площадь застройки не более пятидесяти пяти процентов. Ровный бетонный пол имеет антипылевые покрытие. Высота от земли составляет один метр двадцать сантиметров. Полы обеспечивают нагрузку не менее пяти тонн на квадратный метр. Дополнительно оплачиваются коммунальные и операционные расходы. С НДС, собственник.	8-951-910-04-95

#### 4.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.

##### 4.5.1. *Ценообразующие факторы, действующие на рынке продажи зданий складского назначения класса В*

**Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года.**

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

Таблица 19. - На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [StatRielt](#).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	<b>А. При продаже объектов</b>			
1	<b>Торговых</b> помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	<b>0,95</b>
2	<b>Офисных</b> и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	<b>0,94</b>
3	<b>Складских</b> помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	<b>0,94</b>
4	<b>Производственных</b> помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	<b>0,93</b>
5	<b>Сельскохозяйственных</b> зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,87	0,94	<b>0,91</b>
6	<b>Сооружений</b> с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,82	0,94	<b>0,89</b>
7	<b>Комплексов (складских, производственных)</b> зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,96	<b>0,91</b>
	<b>Б. При аренде объектов</b>			
8	<b>Торговых</b> помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	<b>0,96</b>
9	<b>Офисных</b> и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	<b>0,95</b>
10	<b>Складских</b> помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	<b>0,95</b>
11	<b>Производственных</b> помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	<b>0,94</b>

\* - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки

\*\* - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

##### **на Долевою собственность объекта коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2018 года**

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Корректировки удельной стоимости индивидуального (жилого, дачного, садового) дома на долевою собственность (общую собственность) и полную собственность, корректировки на долю собственности в доме - определены как отношение удельных рыночных цен объектов с долевою собственностью к удельным ценам аналогичных объектов с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Таблица 20. - Итоги расчета [СтатРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных.

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			<b>1,00</b>
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех сосособственников			<b>1,00</b>
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,75	0,88	<b>0,81</b>

\* Примечания:

1. При условии соблюдения преимущественного права других сосособственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения);
2. При отсутствии спора между сосособственниками долей в отношении продаваемых объектов.

**на Назначение (использование\*) зданий помещений на 01.04.2018 года**Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- корректировки рыночной стоимости на назначение (использование\*) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при прочих аналогичных характеристиках (местоположение, общая площадь, класс качества, период постройки, техническое состояние, без учета площади и стоимости земельного участка).

Средняя удельная рыночная стоимость наиболее типичных объектов коммерческой недвижимости сравнивается со средней удельной рыночной стоимостью складских зданий (п. 2 таблицы).

Указанные данные могут быть использованы для расчета корректировок рыночной стоимости объектов различного назначения (или фактического использования) из соотношений приведенных коэффициентов.

Таблица 21. - Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных.

№	Назначение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	<b>Производственные здания и помещения</b> высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кран-балками (Каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,04	1,17	<b>1,09</b>
2	<b>Складские здания и помещения</b> высотой этажа более 7 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, в бытовых помещениях, кроме того, - водопровод и канализация)			<b>1,00</b>
3	<b>Производственно-складские здания и помещения</b> неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - <b>шифер</b> , асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,16	0,33	<b>0,24</b>
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - <b>оцинкованный стальной лист</b> или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,24	0,52	<b>0,37</b>
5	<b>Быстровозводимые производственно-складские здания</b> на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,74	1,12	<b>0,91</b>
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кран-балками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,07	1,45	<b>1,24</b>
7	<b>Холодильники</b> - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,07	1,36	<b>1,20</b>
8	<b>Административные (офисные) здания и помещения</b> (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,81	2,69	<b>2,21</b>
9	<b>Бытовые здания и помещения</b> (капитальные здания, все коммуникации)	0,94	1,31	<b>1,11</b>
10	<b>Лабораторные и научно-исследовательских учреждений</b> здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,04	1,38	<b>1,19</b>
11	<b>Котельные</b> с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	1,42	2,41	<b>1,87</b>
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,79	1,07	<b>0,92</b>
13	<b>Генераторные</b> с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,21	1,83	<b>1,49</b>
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,71	0,97	<b>0,83</b>
15	<b>Торгово-выставочные и развлекательные здания</b> и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,84	2,55	<b>2,16</b>
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,15	2,68	<b>2,39</b>
17	<b>Автосалоны (фирменные)</b> с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,00	2,60	<b>2,27</b>
18	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,40	3,48	<b>2,89</b>
19	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,04	2,77	<b>2,37</b>
20	<b>Автосервисные и авторемонтные здания</b> и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,32	1,91	<b>1,59</b>
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,14	1,48	<b>1,29</b>
22	<b>Гостиницы, отели</b> (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с	2,05	2,73	<b>2,36</b>

№	Назначение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
	оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)			

\* - если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию.

\*\* - состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, смотровые ямы, камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, моечное оборудование и др.

### на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Таблица 22. - Итоги расчётов [СтатРиелт](#) на основе актуальной рыночной информации.

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	<b>А. Продажи:</b>			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,80	<b>0,74</b>
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,73	0,87	<b>0,79</b>
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,96	<b>0,90</b>
	<b>Б. Аренды:</b>			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,72	0,79	<b>0,75</b>
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,84	<b>0,80</b>
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,93	<b>0,90</b>
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	<b>0,90</b>

### Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Таблица 23. - Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных.

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	<b>1,00</b>	0,92	0,98	<b>0,95</b>	0,89	0,95	<b>0,92</b>
Складские и производственные здания и помещения	<b>1,00</b>	0,90	0,96	<b>0,93</b>	0,86	0,92	<b>0,89</b>

### на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

- Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Таблица 24. - Итоги расчетов [Statrielt](#) на основе актуальной рыночной информации.

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,39	2,01	<b>1,67</b>
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,47	2,00	<b>1,71</b>
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,17	1,66	<b>1,39</b>
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,21	1,68	<b>1,42</b>
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам. плитка, качественный линолеум)			<b>1,00</b>
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					<b>1,00</b>
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесшовный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,71	1,00	<b>0,84</b>
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,62	0,92	<b>0,76</b>

### на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений - поправки - корректировки на 01.04.018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

- Коэффициенты, выражающие соотношения удельных рыночных цен предложений продажи складских и производственных зданий и помещений в таких зданиях в зависимости от класса качества.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, общей площади, наличии коммуникаций, техническом состоянии.

Таблица 25. - Итоги расчетов [Statrielt](#) на основе актуальной рыночных данных.

Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Класс А, А+	Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, с расстоянием между пролетами не менее 24 м. и общей площадью не менее 10 тыс. кв.м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоуровневого стеллажного оборудования. Электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Аварийная электростанция и отдельная газовая котельная. Оптоволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля	1,42	2,15	<b>1,75</b>

Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Смежность с центральными автомагистралями			
Класс В	Здания прямоугольной формы, вновь построенные или реконструированные. Высота потолков от 6 до 10 м. Пол – асфальт или бетон. Системы отопления, вентиляции, пожарной сигнализации и пожаротушения. Кабель связи. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение	1,18	1,47	1,31
Класс С	Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей			1,00
Класс D	Капитальные неотапливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения	0,53	0,75	0,63

### на Класс конструктивной системы - конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

- коэффициенты, выражающие отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении, классе качества здания, общей площади, наличии коммуникаций.

Таблица 26. - Итоги расчетов [Statrielt](#) на основе актуальных рыночных данных.

назначение здания, помещения	Класс конструкции	Характеристика конструктивной системы	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные, складские, производственные	КС-1	Бескаркасные здания. Фундамент, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные и стальные; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
Торговые здания и помещения	КС-3	Бескаркасные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – железобетонные	1,03	1,10	1,06
Офисные и другие общественные здания и помещения			1,01	1,10	1,05
Складские и производственные здания и помещения			1,00	1,09	1,04
Торговые здания и помещения	КС-4	Каркасные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные, стены - железобетонные утепленные или легкобетонные облицованные	1,05	1,14	1,09
Офисные и другие общественные здания и помещения			1,03	1,14	1,08
Складские и производственные здания и помещения			1,03	1,10	1,06
Торговые здания и помещения	КС-6	Фундамент и каркас – ж/бетон и сталь, стены и крыша – сэндвич-панели	0,77	1,01	0,88
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,77	0,96	0,86
Складские и производственные здания и помещения			0,83	0,99	0,90
Торговые здания и помещения	КС-7	Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия – деревянные.	0,69	0,84	0,76
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,66	0,86	0,75
Складские и производственные здания и помещения			0,54	0,74	0,63

### на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости\* по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не

относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом:

Таблица 27. - Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	<b>Производственные</b> здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,14	<b>1,08</b>
2	<b>Складские</b> здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,11	<b>1,07</b>
3	<b>Сельскохозяйственные</b> здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,13	1,37	<b>1,24</b>
4	<b>Котельные</b> с котельным оборудованием	1,64	2,49	<b>2,03</b>
5	<b>Генераторные</b> с генераторным оборудованием	1,51	2,15	<b>1,80</b>
6	Торговые здания и помещения розничной продажи <b>продовольственных</b> товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,05	1,17	<b>1,10</b>
7	Торговые здания и помещения розничной продажи <b>непродовольственных</b> товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,06	<b>1,03</b>
8	Здания и помещения <b>ресторанов</b> с техникой, мебелью и оборудованием	1,05	1,12	<b>1,08</b>
9	Здания и помещения <b>столовых, кафе и баров</b> с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,10	<b>1,06</b>
10	<b>Офисные (административные)</b> здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	<b>1,04</b>
11	<b>Автосалоны (фирменные)</b> с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,14	1,28	<b>1,20</b>
12	<b>Автосервисные и авторемонтные</b> здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,10	1,25	<b>1,17</b>
13	Здания <b>Гостиниц и отелей</b> с мебелью, оборудованием и техникой	1,06	1,21	<b>1,13</b>
14	Здания <b>Санаториев, профилакториев и домов отдыха</b> с мебелью, техникой и медицинским оборудованием	1,05	1,18	<b>1,11</b>
15	Здания <b>Клиник</b> с мебелью и медицинским оборудованием	1,05	1,20	<b>1,12</b>

\*- если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию.

\*\* - состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, сборно-разборные камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, демонтируемое моечное оборудование и др.

### на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Таблица 28. - Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	<b>А. При продаже объектов</b>			
<b>1.</b>	<b>Торговых помещений:</b>			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,68	0,86	<b>0,76</b>
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	<b>0,87</b>
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,99	<b>0,92</b>
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,94	<b>0,89</b>
<b>2.</b>	<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,93	<b>0,85</b>
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,04	<b>0,97</b>
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,09	<b>1,05</b>
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,04	<b>0,98</b>
<b>3.</b>	<b>Складских и производственных помещений:</b>			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,92	<b>0,84</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	<b>0,91</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,91	<b>0,85</b>
	<b>Б. При аренде объектов:</b>			
<b>1.</b>	<b>Торговых помещений:</b>			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,83	<b>0,77</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	<b>0,93</b>

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	<b>0,91</b>
<b>2.</b>	<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	<b>0,87</b>
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,13	<b>1,07</b>
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,05	<b>1,00</b>
<b>3.</b>	<b>Складских и производственных помещений:</b>			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,92	<b>0,85</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	<b>0,92</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	<b>0,86</b>

### на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Таблица 29. - Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночной информации.

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,62	0,86	<b>0,73</b>
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,84	0,93	<b>0,88</b>
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,96	<b>0,92</b>
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,98	<b>0,95</b>
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	<b>0,98</b>

Неотапливаемые \* - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

### на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Таблица 30. - Расчет Портала [Statrielt](#) на основе рыночной информации.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без <b>внутренней</b> отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,91	0,95	<b>0,93</b>
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			<b>1,00</b>
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	<b>1,06</b>
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,19	<b>1,14</b>
5	С дополнительной <b>наружной</b> отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или	1,08	1,15	<b>1,11</b>

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	листовой кровлей			

### на Физический износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

- поправки на уровень износа коммерческих зданий и помещений (конструкций, коммуникаций, отделки). Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости. Оценка состояния - мнение продавца согласно предложению. К расчету приняты цены предложений при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении и конструкции зданий, классе качества, наличии коммуникаций, общей площади.

Таблица 31. - Итоги расчетов [Statrielt](#) на основе актуальных рыночных данных.

назначение	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Коммерческие (торговые, офисные и произв. складские)	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа			<b>1,00</b>
Торговые здания и помещения	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,85	0,94	<b>0,89</b>
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,83	0,92	<b>0,87</b>
Складские и производственные здания и помещения			0,80	0,93	<b>0,86</b>
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,74	0,88	<b>0,80</b>
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,71	0,86	<b>0,78</b>
Складские и производственные здания и помещения			0,64	0,86	<b>0,74</b>
Торговые здания и помещения	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,42	0,61	<b>0,51</b>
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,37	0,66	<b>0,50</b>
Складские и производственные здания и помещения			0,32	0,68	<b>0,48</b>
Общественные, производственные или свободного назначения здания	Ветхое	Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,11	0,35	<b>0,22</b>

### на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден. ед./кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Таблица 32. - Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,733
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,22	0,648

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = \left(\frac{S_o}{S_a}\right)^n$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

### Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K_{\text{корид.}} = \frac{S_{\text{общ.}}}{S_{\text{арендопригодн.}}}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{общ.}} - S_{\text{вспомог.}}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (K арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K_{\text{арендопригодн.}} = \frac{S_{\text{арендопригодн.}}}{S_{\text{общ.}}} = \frac{1}{K_{\text{корид.}}}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

Таблица 33. - по расчетам [StatRielt](#) на основе сопоставления технической документации объектов.

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
<b>1.</b>	<b>Здания, построенные до 1992 года</b>				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	<b>1,12</b>	0,84 – 0,96	<b>0,90</b>
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	<b>1,20</b>	0,77 – 0,91	<b>0,84</b>
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	<b>1,08</b>	0,88 – 0,98	<b>0,93</b>
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	<b>1,10</b>	0,84 – 0,98	<b>0,91</b>
<b>2.</b>	<b>Здания, построенные после 1991 года</b>				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	<b>1,18</b>	0,83 - 0,87	<b>0,85</b>
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	<b>1,16</b>	0,83 - 0,89	<b>0,86</b>
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	<b>1,05</b>	0,92 - 0,98	<b>0,95</b>
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	<b>1,09</b>	0,86 - 0,98	<b>0,92</b>

### Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений. Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

Таблица 34. - по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,96	<b>0,88</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,77	0,94	<b>0,85</b>
3	Складские помещения и здания	0,84	0,98	<b>0,90</b>
4	Производственные помещения и здания	0,77	0,95	<b>0,85</b>

### Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

- доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

Таблица 35. – по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,36	<b>0,27</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,36	<b>0,28</b>
3	Складские помещения и здания	0,15	0,30	<b>0,22</b>
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,37	<b>0,25</b>

### Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Таблица 36. - Итоги расчетов [Statrielt](#) на основе рыночных данных за истекший квартал.

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	<b>0,11</b>	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	<b>0,12</b>	0,14
Складские помещения и здания	0,11	<b>0,14</b>	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	<b>0,15</b>	0,19

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации. Примечание:

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.

### Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года.

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.

Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.

Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Таблица 37. - расчет [СтатРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных.

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	<b>Объекты производственного назначения</b>			
1	<b>Производственные</b> здания и помещения	6	18	<b>11</b>
2	<b>Складские</b> здания и помещения отапливаемые	3	10	<b>6</b>
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	<b>7</b>
4	<b>Гаражи</b> и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	3	10	<b>6</b>
5	<b>Быстровозводимые</b> здания и помещения универсального назначения	4	9	<b>6</b>
6	<b>Холодильники</b> - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	<b>5</b>
7	<b>Автозаправочные станции</b> и комплексы (АЗС)	5	12	<b>8</b>
8	<b>Нефтебазы</b>	12	28	<b>19</b>
9	<b>Сельскохозяйственные</b> здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйств. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	13	<b>9</b>
10	<b>Складские комплексы</b> (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	<b>8</b>
11	<b>Производственные комплексы</b> (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	<b>10</b>
12	<b>Сельскохозяйственные комплексы</b> (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	22	<b>15</b>
	<b>Объекты общественного назначения</b>			
13	<b>Административные (офисные)</b> помещения и здания	4	9	<b>6</b>
14	<b>Коммунально-бытовые</b> здания и помещения	4	11	<b>7</b>
15	<b>Лабораторные и научно-исследовательских учреждений</b> здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	12	<b>8</b>
16	<b>Торговые и развлекательные</b> здания и помещения (капитальные)	4	9	<b>6</b>
17	<b>Общественного питания</b> (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	7	<b>5</b>
18	<b>Гостиницы, отели</b> (капитальные здания) в городской застройке	4	9	<b>6</b>
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	7	<b>5</b>
20	<b>Базы отдыха, санатории</b>	4	13	<b>8</b>
21	<b>Автосалоны</b> (капитальные здания)	4	9	<b>6</b>
22	<b>Автосервисные и авторемонтные</b> здания и помещения	3	8	<b>5</b>
	<b>Вспомогательные здания</b>			
23	<b>Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни</b> и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения

\* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества

\*\* - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

### Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или геподрядной организации, выполнявшей строительство. Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

Таблица 38. - по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,07	0,14	<b>0,10</b>
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,12	<b>0,09</b>
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,10	<b>0,08</b>
4	Складские помещения и здания	0,05	0,13	<b>0,09</b>
5	Производственные помещения и здания	0,04	0,10	<b>0,07</b>
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,06	0,15	<b>0,10</b>

## Рентабельность (прибыльность) активов и товаров по отраслям экономики России за 2016 год (актуальные данные по состоянию на 01.04.2018 года)

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Представленные значения рентабельности отражают среднюю норму доходности активов при оценке объектов недвижимости соответствующих отраслей экономики.

Таблица 39. - Приложение N 4 к Приказу ФНС России от 30.05.2007 N ММ-3-06/333@ (актуализировано с учетом данных за 2015 год Федеральная служба государственной статистики. [www.gks.ru](http://www.gks.ru))

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Всего, в том числе:</b>	<b>9,3</b>	<b>10,5</b>	<b>6,0</b>	<b>5,7</b>	<b>6,8</b>	<b>7,0</b>	<b>6,8</b>	<b>5,0</b>	<b>3,9</b>	<b>5,0</b>	<b>6,4</b>
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	4,0	6,5	5,1	3,1	3,4	4,2	4,8	2,5	5,7	7,4	6,8
Рыболовство, рыбоводство	6,5	8,1	2,7	14,5	13,9	13,8	18,7	15,1	6,1	25,3	29,3
Добыча полезных ископаемых в том числе:	16,5	16,3	12,9	10,6	14,5	18,4	15,3	12,7	14,6	12,7	10,0
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	16,5	16,5	12,9	11,3	14,1	17,9	15,2	13,1	15,6	13,2	8,1
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	16,3	15,2	13,0	6,8	16,6	20,6	16,0	10,3	9,0	9,3	21,4
Обрабатывающие производства в том числе:	15,1	14,3	11,1	5,6	7,8	8,2	8,1	4,9	2,3	4,7	6,6
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	7,3	6,5	6,3	7,7	6,9	5,3	6,8	6,1	5,1	7,0	8,4
текстильное и швейное производство	2,7	1,9	1,0	0,4	0,8	3,8	5,0	3,5	2,1	7,1	7,5
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	4,0	5,4	4,0	1,4	3,1	3,4	3,9	1,8	отр.	2,8	4,7
обработка древесины и производство изделий из дерева	2,4	4,8	-	-	0,2	-	2,1	1,8	отр.	отр.	10,3
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	11,0	9,7	4,3	4,9	9,0	6,9	6,7	3,7	1,8	11,9	16,1
производство кокса и нефтепродуктов	24,3	21,7	18,3	12,5	13,1	13,4	12,7	6,0	2,3	3,0	3,2
химическое производство	14,2	15,3	22,3	5,2	12,3	17,1	15,8	7,5	0,6	10,1	13,8
производство резиновых и пластмассовых изделий	12,7	8,3	2,6	2,3	5,1	6,0	8,3	6,0	0,7	3,9	7,5
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	25,7	24,0	16,6	6,5	11,1	8,9	7,8	4,9	4,4	8,6	14,9
в том числе: металлургическое производство	27,8	25,5	17,6	6,8	12,1	9,5	8,1	5,0	4,8	9,1	14,9
производство готовых металлических изделий	7,0	8,7	7,0	3,7	3,5	4,4	5,0	4,3	1,5	4,1	6,0
производство машин и оборудования	6,5	6,8	5,9	4,2	2,8	3,9	4,5	3,5	1,3	2,3	5,2
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	8,3	8,9	6,7	3,5	6,5	6,8	6,0	5,6	5,1	7,0	6,2
производство транспортных средств и оборудования	3,1	3,9	-	-	0,5	2,9	2,7	2,3	отр.	отр.	1,4
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	3,1	3,3	2,1	3,6	5,3	1,4	2,0	1,3	1,4	1,8	5,1
Строительство	4,0	4,4	3,8	2,9	2,2	2,6	2,7	1,8	1,6	1,9	1,9
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования в том числе:	9,9	8,6	4,1	7,9	6,9	10,2	7,9	7,2	4,7	6,5	6,4
торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт	13,7	15,6	9,3	1,9	9,1	9,3	10,2	7,7	6,7	9,5	13,4
оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	10,0	8,6	3,8	8,5	6,8	10,8	7,8	7,4	4,4	6,4	6,0
розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами; ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования	7,3	5,8	4,7	4,7	6,1	5,7	7,0	6,3	5,6	6,0	5,7
Гостиницы и рестораны	12,6	14,1	8,9	4,8	7,2	5,1	5,6	4,2	отр.	отр.	6,1
Транспорт и связь	5,0	6,8	5,2	4,5	5,0	4,7	5,7	4,1	1,5	2,6	5,3
в том числе связь	13,4	17,2	14,3	10,5	11,2	9,0	8,3	8,4	5,0	5,5	7,6
Финансовая деятельность	3,9	19,4	-	-	7,6	-	4,5	5,7	0,0	3,1	5,7
Операции с недвижимым	3,6	12,8	3,7	3,9	4,0	1,4	2,5	0,1	1,2	1,5	5,5

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
имуществом, аренда и предоставление услуг из них:											
научные исследования и разработки	5,1	4,8	3,8	3,3	3,3	2,5	2,4	2,2	1,9	3,3	3,0
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное социальное обеспечение	8,6	2,2	4,5	1,1	1,4	1,8	1,3	1,8	0,3	1,7	1,0
Образование	6,2	5,8	6,0	6,5	5,4	3,9	5,1	4,1	3,6	4,9	4,0
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	5,1	6,2	6,0	5,4	4,5	3,6	3,5	2,9	3,1	3,6	6,1
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	8,2	10,5	9,4	4,0	5,6	5,7	6,0	5,1	0,9	1,8	2,6

#### 4.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.

1 Рынок предложений продажи зданий складского назначения класса В в РФ является активным. Существует возможность подобрать достаточное для проведения расчёта количество объектов-аналогов с известными ценами предложений. Представленные в разделе анализа рынка объекты-аналоги относятся к одному с соответствующим объектом оценки сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам.

Ценообразование по каждому из указанных факторов является единообразными существует возможность выбора удельного показателя стоимости. Диапазон значений цен предложения составляет: от 12590 до 54047 руб./кв.м., со средним значением в размере 29300 руб./кв.м.

2 Рынок предложений продажи земельных участков промназначения в Нижнем Новгороде является активным. Существует возможность подобрать достаточное для проведения расчёта количество объектов-аналогов с известными ценами предложений. Представленные в разделе анализа рынка объекты-аналоги относятся к одному с соответствующими объектами оценки сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам

Ценообразование по каждому из указанных факторов является единообразными существует возможность выбора удельного показателя стоимости. Диапазон значений цен предложения составляет: от 1210 до 6000 руб./кв.м., со средним значением в размере 3940 руб./кв.м.

3 Рынок предложений аренды встроенных помещений складского назначения класса В в Нижнем Новгороде является активным. Существует возможность подобрать достаточное для проведения расчёта количество объектов-аналогов с известными ставками аренды. Представленные в разделе анализа рынка объекты-аналоги относятся к одному с соответствующим объектом оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Ценообразование по каждому из указанных факторов является единообразными существует возможность выбора удельного показателя стоимости. Диапазон значений ставок аренды составляет: от 210 до 350 руб./кв.м., мес. со средним значением в размере 284 руб./кв.м., мес.

## **5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.**

### **5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК СВОБОДНОГО ОТ УЛУЧШЕНИЙ.**

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка как условно-свободного, выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельного участка. Анализ НЭИ условно-свободного земельного участка базируется на предпосылке об отсутствии каких бы то ни было зданий и сооружений и возможности строительства улучшений.

#### ***5.1.1. Физически допустимое использование.***

Земельный участок, на котором расположен оцениваемый объект капитального строительства, имеет следующие особенности, а именно:

- не находится в зоне санитарной охраны подземных и наземных источников водоснабжения;
- не находится в первой зоне округа санитарной охраны курортов;
- не находится в зелёной зоне города;
- не относится к землям особо охраняемых природных территорий, в т. ч. заповедников и их охранных зон;
- в зоне охраны памятников истории и культуры без разрешения соответствующих органов охраны памятников;
- не находится в опасной зоне отвалов породы угольных и сланцевых шахт или обогатительных фабрик;
- не находится в зоне активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности под влиянием горных разработок, селевых потоков и снежных лавин, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;
- не загрязнён органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологической службы.
- не находится в зоне возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

Все указанные особенности оцениваемого земельного участка свидетельствуют о его соответствии СНиП II Планировочная организация территории производственных объектов. Следовательно, физически допустимым использованием для оцениваемого земельного участка будет его использование под застройку производственными объектами.

#### ***5.1.2. Юридически разрешённое использование.***

В соответствии с Постановлением Городской думы г. Нижнего Новгорода от 15 ноября 2005 года № 89 «Об утверждении Правил землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде», земельный участок, на котором расположен оцениваемый объект капитального строительства, находится в зоне ПК-0 (в правилах отсутствует. Выбрана наиболее близкая: ПК-4). В результате, наиболее эффективным, юридически разрешённым использованием для рассматриваемого земельного участка будет его использование, соответствующее одному из основных видов размещенного использования, относящихся к указанной зоне застройки, в частности: производственно-коммунальные объекты V класса вредности; административные здания и офисы; здания, предназначенные для приёма населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг; предприятия общественного питания.

#### ***5.1.3. Финансово оправданное использование.***

Финансово оправданное использование объекта недвижимости не должно противоречить юридически разрешённому и физически допустимому видам использования. При этом, использование исследуемого земельного участка для спекуляции не принесёт продавцу сверхприбыли, поскольку рынок земельных участков промназначения в г. Нижнем но Новгороде недостаточно развит, в сравнении с рынком квартир, участков по индивидуальное жилищное строительство или офисно-торговых помещений.

В итоге, наиболее эффективным, финансово оправданным, использованием для земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект капитального строительства, как условно свободного, будет его использование в качестве земельного участка промназначения.

**Вывод:** Проведённый анализ позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием для земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект капитального строительства, как условно свободного, будет его использование под застройку следующими объектами капитального строительства: производственно-коммунальные объекты V класса вредности; административные здания и офисы; здания, предназначенные для приёма населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг; предприятия общественного питания. То есть застройка участка новыми строениями, аналогичными по назначению и физическим параметрам существующему объекту.

## **5.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК ЗАСТРОЕННОГО.**

**Юридически разрешённое использование.** Расположение земельного участка в зоне ПК-4, позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным, юридически разрешённым использованием, для рассматриваемого земельного участка, как условно свободного, будет его использование под застройку производственно-складскими объектами, в соответствии с перечнем основных видов разрешённого использования.

**Физически допустимое использование.** Оцениваемый объект недвижимости обладает следующими характеристиками:

Пристроенные здания размещены компактно в составе групп с кооперацией подсобно – вспомогательных служб, систем инженерного и транспортного обеспечения, культурно – бытового обслуживания.

Объекты размещены на земельном участке несельскохозяйственного назначения, с плотностью застройки, соответствующей требованиям СНиП II.

Единый объект недвижимости не размещён на удалении от жилых и прочих зон застройки, в которых запрещено размещение промышленных объектов в соответствии со СНиП II Планировочная организация территории производственных объектов

Все перечисленные выше факты указывают на то, что наиболее эффективным использованием, с точки зрения финансовой допустимости оцениваемого земельного участка как застроенного, будет являться его использование под производственно-складские объекты.

**Финансово оправданное использование.** Финансово оправданное использование объекта недвижимости не должно противоречить юридически разрешённому и физически допустимому видам использования. Проведённый экспертом анализ предложений аренды зданий производственно-складских и административно-офисных помещений показал наличие достаточно количества предложений аренды, позволяющего произвести расчёт рыночной стоимости ставки аренды для встроенных помещений объекта экспертизы и рассчитать чистый операционный доход.

В итоге, наиболее эффективным, финансово оправданным, использованием для земельного участка, на котором расположены исследуемые объекты капитального строительства, как застроенного, будет его использование под строительство производственно-складских объектов.

### **Итоговый вывод о наиболее эффективном использовании объекта оценки**

Складское здание класса В.

## 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

### 6.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.

#### 6.1.1. Обоснование выбора затратного подхода к оценке.

В соответствии с ФСО №7.

24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Выбор затратного подхода обусловлен низкой активностью рынка объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, а также возможностью корректной оценки физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний объекта капитального строительства.

### **6.1.2. Обоснование отказа от выбора сравнительного подхода к оценке.**

В соответствии с ФСО №7.

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

**Обоснование отказа от применения подхода к оценке.** Применение сравнительного подхода к оценке объекта оценки невозможно по следующим причинам:

- отсутствие на открытом рынке предложений продажи отдельно объектов капитального строительства (складских объектов класса В);
- рыночных данных и актуальных исследований по долевого соотношению стоимости здания и земельного участка в общей стоимости производственно-складского объекта;
- отсутствие достоверной информации по установленным имущественным правам на земельный участок под оцениваемым объектом капитального строительства.

### **6.1.3. Обоснование сравнительного доходного подхода к оценке.**

В соответствии с ФСО №7.

23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

**Обоснование отказа от применения подхода к оценке.** Применение доходного подхода к оценке объекта оценки невозможно по следующим причинам:

- отсутствие на открытом рынке предложений аренды отдельно объектов капитального строительства (складских объектов класса В);
- рыночных данных и актуальных исследований по долевого соотношению стоимости здания и земельного участка в общей стоимости производственно-складского объекта;
- отсутствие достоверной информации по установленным имущественным правам на земельный участок под оцениваемым объектом капитального строительства.

**6.2. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.**

В соответствии с ФСО №7:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

**6.2.1. Расчет полной стоимости затрат на замещение оцениваемого объекта капитального строительства.**

При определении стоимости затрат на замещение широко используются укрупнённые показатели стоимости строительства, представленные в источнике: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Складские здания и сооружения. Укрупнённые показатели стоимости строительства. В уровне цен 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. – 356 с. ISBN 978-5-903734-42-9.

$$V_z = V_{\text{спр}} \times S(V) \times k_{\text{кор}} \cdot I_{01.01.(\text{год базовой цены})-(\text{дата оценки})} \times k_{\text{тер}}, \text{ где:}$$

$V_z$  – стоимость затрат на замещение оцениваемого объекта недвижимости, руб.;

$V_{\text{спр}}$  – справочная стоимость 1 ед. измерения объекта по УПСС в ценах сборника;

$S$  – общая площадь или объём оцениваемого объекта недвижимости, м/м;

$I_{01.01.(\text{год базовой цены})-(\text{дата оценки})}$  – индекс пересчёта стоимости строительства из цен сборника (определялся по данным координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве как  $I_{(\text{дата оценки})}/I_{01.01.(\text{год базовой цены})}$  в цены на дату проведения оценки;

$k_{\text{терр}}$  – регионально-экономический коэффициент;

$k_{\text{кор}}$  – корректирующие коэффициенты на технические показатели объекта недвижимости.

В практике оценочной деятельности для определения полной стоимости замещения объекта к величине рассчитанной стоимости затрат на замещение прибавляется величина прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя – это установленная рынком величина, отражающая сумму средств, которую инвестор ожидает получить в виде вознаграждения за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Для проведения расчёта полной стоимости затрат на замещение оцениваемого объекта капитального строительства оценщиком выбран источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Складские здания и сооружения. Укрупнённые показатели стоимости строительства. В уровне цен 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. – 356 с. ISBN 978-5-903734-42-9.

Поскольку источник не находится в открытом доступе, на рисунке ниже представлен скриншот страницы сборника.



СКЛАДЫ СУХИХ ПИЛОМАТЕРИАЛОВ МЕХАНИЗИРОВАННЫЕ ЗАКРЫТЫЕ													Высота, м: 5,85		КС-5			
<b>ОПИСАНИЕ:</b>													КАРКАС — Стальные металлоконструкции					
В графе «Прочие» учтена стоимость металлоконструкций — 2 %													СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Асбестоцементные листы по металлическому фахверку					
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Асбестоцементные панели					
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный													ПОЛЫ — Асфальтовые / бетонные					
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruСЗ.03.000.0018													52500		Европст	руб. на 1 м³	1 435	
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruСЗ.03.000.0018	143,58 10,00%	603,05 42,01%	157,83 10,99%		43,17 3,07%	28,70 2,00%		100,60 7,07%	157,83 10,99%	57,42 4,00%	71,68 4,99%					71,63 4,99%	1435,49 100,00%	
СКЛАДЫ СУХИХ ПИЛОМАТЕРИАЛОВ НЕМЕХАНИЗИРОВАННЫЕ ЗАКРЫТЫЕ													Высота, м: 5,85		КС-1			
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонное					
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный													КРОВЛЯ — Два слоя рулонная					
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные													ПОЛЫ — Асфальтовые / бетонные					
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruСЗ.03.000.0019													*10000		Европст	руб. на 1 м³	1 462	
ruСЗ.03.000.0020													*15000		Европст	руб. на 1 м³	1 233	
ruСЗ.03.000.0021													*22500		Европст	руб. на 1 м³	1 211	
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruСЗ.03.000.0019	336,36 23,00%		292,39 19,99%		380,30 26,00%	131,65 9,00%		131,65 9,00%	102,35 7,00%	14,63 1,00%	29,29 2,00%					43,87 3,00%	1462,48 100,00%	
ruСЗ.03.000.0020	283,73 23,00%		246,65 20,00%		320,62 26,00%	111,03 9,00%		111,03 9,00%	86,42 7,07%	12,30 1,00%	24,58 1,99%					37,01 3,00%	1233,36 100,00%	
ruСЗ.03.000.0021	278,48 23,00%		242,13 19,99%		314,82 26,00%	109,04 9,00%		109,04 9,00%	84,81 7,00%	12,11 1,00%	24,23 2,00%					36,33 3,00%	1210,98 100,00%	
СКЛАДЫ СУХИХ ПИЛОМАТЕРИАЛОВ НЕМЕХАНИЗИРОВАННЫЕ ЗАКРЫТЫЕ													Высота, м: 5,85		КС-7			
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>													ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянное					
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный, бетонный													КРОВЛЯ — Два слоя рулонная					
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные / каркасно-обшивные													ПОЛЫ — Цементные					
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruСЗ.03.000.0022													*3000		Европст	руб. на 1 м³	1 150	
ruСЗ.03.000.0023													*7500		Европст	руб. на 1 м³	575	
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruСЗ.03.000.0022	68,87 5,99%		183,99 15,99%		345,14 30,00%	195,60 17,00%		138,13 12,07%	69,07 6,00%	11,41 0,99%	115,12 10,07%					23,00 2,00%	1150,33 100,00%	
ruСЗ.03.000.0023	34,63 6,02%		92,09 16,01%		172,57 30,00%	97,80 17,00%		68,87 11,97%	34,63 6,02%	5,71 0,99%	57,46 9,99%					11,41 1,98%	575,17 100,00%	

Рисунок 5. – Скриншот сборника Ко-Инвест для объекта оценки.

**Порядок расчёта корректировки на разницу в площади/объёме:** Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Складские здания и сооружения. Укрупнённые показатели стоимости строительства. В уровне цен 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. – 356 с. ISBN 978-5-903734-42-9.

СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия  
в уровне цен на 01.01.2016

давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см<sup>2</sup>). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, следует умножить на коэффициенты, приведенные ниже:

Расчетное давление на основание, МПа (кгс/см <sup>2</sup> )	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4,5)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при **глубине заложения 2,5 м.**

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже:

Глубина заложения фундаментов, м	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициенты к стоимости затрат на фундаменты	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в **мокрых грунтах.** При строительстве в **сухих грунтах** к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

**Поправка на отсутствие** прочих и специальных конструкций и инженерных систем заключается в исключении удельных показателей на соответствующие конструкции.

### Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

**Поправка на разницу в объеме (V, м<sup>3</sup>) или площади (S, м<sup>2</sup>)** между оцениваемым зданием V<sub>о</sub>, S<sub>о</sub> соответственно и ближайшим параметром из справочника V<sub>спр</sub>, S<sub>спр</sub> определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V <sub>о</sub> /V <sub>спр</sub>	K <sub>о</sub>	S <sub>о</sub> /S <sub>спр</sub>	K <sub>о</sub>
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

#### Пример.

Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м<sup>2</sup>, выбранный в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м<sup>2</sup>, коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

$$2000/2500 = 0,8;$$

данному соотношению в таблице соответствует коэффициент 1,1.

Для зданий имеющих другие единицы измерения («1 п.м», «1 шт.» и т.д.) определять поправку на разницу в объемах следует коэффициентом в виде прямой пропорции «Оцениваемое»/«Справочный параметр».

**Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K<sub>сейсм</sub>)** вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{\text{сейсм}} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c},$$

α<sub>c</sub> и α<sub>j</sub> — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта:

Сейсмичность в баллах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица общего сейсмического районирования территории РФ ОСР-97 приводится отдельно в разделе 5.

**Корректирующий коэффициент доначислений (K<sub>дн</sub>)** к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{\text{дн}} = \frac{P_o}{P_{\text{спр}}},$$

где:

P<sub>спр</sub> — усредненная величина доначислений, охарактеризованная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочниках. Численное значение P<sub>спр</sub> приведено в разделе «Особенности применения справочника».

P<sub>о</sub> — сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль. Форма для расчета этого показателя приведена ниже:

Рекомендации по использованию

Региональный индекс цен: Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве 2016». Выпуск 95. ISSN 0234-8233.

Выпуск 95 • апрель 2016

34

2  
Строительно-  
монтажные  
работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
1-й кв.	10,296	7,812	8,493	7,599	8,419	8,442	8,039
2-й кв.	9,985	7,826	8,284	7,715	8,247	8,299	8,307
3-й кв.	9,869	8,002	8,341	7,849	8,184	8,445	8,261
4-й кв.	9,960	8,174	8,512	7,970	8,239	8,533	8,324
2016 г.							
январь	9,996	8,209	8,578	8,014	8,240	8,536	8,323
февраль	9,994	8,185	8,570	8,019	8,226	8,525	8,319
март	10,023	8,206	8,609	8,044	8,242	8,537	8,334
1-й кв.	10,004	8,200	8,586	8,026	8,236	8,533	8,325
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2016 г. ПРОГНОЗ							
апрель	10,019	8,199	8,612	8,050	8,230	8,532	8,330
май	10,015	8,191	8,615	8,055	8,218	8,526	8,326
июнь	10,011	8,184	8,618	8,061	8,207	8,521	8,321

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район						
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1984	0,05548	0,07379	0,06365	0,06345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,608	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,898
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,694	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
1-й кв.	7,574	9,261	7,598	8,818	7,238	7,657	9,672
2-й кв.	7,649	9,292	7,850	8,578	7,493	7,761	9,425
3-й кв.	7,725	9,179	8,104	8,384	7,723	7,757	9,364
4-й кв.	7,829	9,314	8,246	8,408	7,798	7,760	9,480
2016 г.							
январь	7,855	9,347	8,277	8,443	7,805	7,742	9,530
февраль	7,853	9,338	8,274	8,436	7,772	7,733	9,525
март	7,856	9,360	8,287	8,445	7,759	7,743	9,557
1-й кв.	7,855	9,349	8,279	8,441	7,778	7,739	9,537
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2016 г. ПРОГНОЗ							
апрель	7,848	9,355	8,281	8,436	7,732	7,742	9,555
май	7,839	9,350	8,276	8,427	7,706	7,742	9,554
июнь	7,831	9,344	8,270	8,418	7,680	7,741	9,552

© КО-ИНВЕСТ 2016

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Таблица 40. - Индексы пересчёта стоимости строительства из цен сборника в цены на дату проведения оценки.

№ п/п	Название показателя	Скриншот из источника	Источник информации
1	Индекс изменения сметной стоимости на 1 квартал 2016 года	6,38	Минстрой России Письмо № 4688-ХМ/05 от 19.02.2016 г.
2	Индекс изменения сметной стоимости на 1 квартал 2018 года	6,95	Минстрой России Письмо № 13606-ХМ/09 от 4 апреля 2018 г.

**Прибыль предпринимателя.** Прибылью предпринимателя в затратном подходе к оценке недвижимости называется доход на весь капитал, вложенный в девелоперский проект.

Метод определения величины прибыли предпринимателя:

Источник информации – Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4: справочник/Л.А. Лейфер. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016. – 221 с.

Таблица 41. – Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усреднённые по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	17%	16% - 18%
1.2 Специализированные высокклассные складские объекты	19%	16% - 20%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17% - 19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13% - 15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17% - 19%

В качестве расчётного принято среднее значение в размере 17%.

**Налог на добавленную стоимость.** Величина налога принята оценщиком в размере 18%, в соответствии с Главой 21 НК РФ.

В таблице ниже представлен расчёт величин полной стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства.

Таблица 42. - Расчет полной стоимости затрат на замещение оцениваемого объекта капитального строительства.

№ п/п	Название показателя	Объект оценки
1	КО-ИНВЕСТ	ru C3.03.000.0018
3	Класс конструктивной системы	КС-5
4	Класс качества	econom
5	Стоимость единицы объёма объекта – аналога, руб. в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области	1 047,96
6	Объём оцениваемого здания, м3 (Vo)	315 362,00
7	Объём здания-аналога из справочника, м3 (Vспр)	52 500,00
8	Vo/Vспр	6,01
9	Корректировка на разницу в площади:	0,87
10	Региональный индекс цен	0,95
11	Строительный объём здания, м3	315 362,00
12	Стоимость затрат на замещение, руб.	<b>271 959 834</b>
13	Индекс изменения сметной стоимости на 1 квартал 2016 года	6,38
14	Индекс изменения сметной стоимости на 1 квартал 2018 года	6,95
15	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	1,09
16	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,17
17	Коэффициент, учитывающий НДС	1,18
18	<b>Стоимость затрат на замещение, с учетом НДС, руб.</b>	<b>409 012 670</b>

## Итоговое заключение по расчёту величины полной стоимости затрат на замещение оцениваемого объекта капитального строительства.

Полная стоимость затрат на замещение объекта оценки: Торгово-складской комплекс, назначение: нежилое. Общая площадь: 29968 кв.м. Адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина (кадастровый номер: 52:18:0080246:34)., с учётом НДС составляет **409 012 670 рублей.**

### **6.2.2. Расчет величины совокупного износа оцениваемого объекта капитального строительства.**

Расчётной формулой совокупного износа является следующая формула<sup>8</sup>

$$K_{\text{сов}} = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 - K_{\text{экон}})$$

#### **Физический износ.**

Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404.

Под физическим износом конструктивного элемента и здания в целом понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит соответствующая утрата их стоимости.

Определение величины физического износа пропорционально нормативному сроку службы и возрасту зданий, как правило, не допускается.

В основу разработки настоящей Методики положена закономерность соотношения физического износа и стоимости объективно необходимого капитального ремонта, имеющего целью возмещение этого износа, с учетом восстановительной стоимости конструктивных элементов.

Физический износ определяется по таблицам части II Методики для каждого из участков конструктивного элемента, имеющих различную изношенность. Износ всего конструктивного элемента подсчитывается сложением величин износа отдельных участков, взвешенных по их удельному весу, в общем объёме конструктивного элемента.

Определение физического износа здания в целом производится принятым в технической инвентаризации методом сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по удельному весу восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания.

Признаки физического износа устанавливаются в основном путем осмотра (визуальным способом). При этом используются простейшие приспособления (уровень, отвес, метр, металлическая линейка, молоток, бурав, топор и т.п.). В исключительных случаях, возможно производство вскрытий отдельных конструктивных элементов силами эксплуатирующих организаций.

В таблицах части II признаки физического износа расположены по нарастающей сложности. Признаки, характерные для большей величины износа, даны с учетом предыдущих признаков. В примерном составе ремонтных работ сопутствующие и отделочные работы, подлежащие выполнению, не упоминаются.

Допускается следующая степень округления величины физического износа: для отдельных участков конструктивного элемента - 10%; для конструктивного элемента в целом - 5%, для здания в целом - до 1%.

Интервалы величины физического износа в таблицах части II приняты в зависимости от ценности конструктивного элемента. Для менее ценных конструктивных элементов принят интервал в 20%, причём признаки указаны для средних значений. Износ более ценных конструктивных элементов указан с интервалом в 10%, а признаки даны для крайних - больших - значений. Например, для столбчатых фундаментов признаки даны с интервалом в 20%. Следовательно, в интервале 21- 40% признаки соответствуют величине износа в 30%. Крайние же значения (т.е. 20 или 40%) могут быть приняты в зависимости от того, насколько физическое состояние конструктивного элемента лучше или хуже для износа в 30%.

Методикой учтены девять укрупнённых элементов здания, которые при необходимости могут быть расчленены на более детальную номенклатуру

<sup>8</sup> Совокупный (накопленный) износ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.market-pages.ru/ocenkamashin/18.html>. - Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 22.05.2018). Примечание: источник находится в открытом доступе.

.При отсутствии в данной методике таблиц для каких либо малоценных или редко встречающихся конструктивных элементов, а также при появлении новых типов конструкций и материалов следует пользоваться таблицами близких по характеру конструктивных элементов или нижеследующей укрупнённой шкалой физического износа.

Расчет физического износа оцениваемого объекта капитального строительства представлен в таблицах ниже.

Таблица 43. – Расчёт физического износа оцениваемого здания.

№ п/п	Название элемента	Описание элемента	Удельный вес элемента, %	Корректировка к удельному показателю	Удельный вес элемента, %, с учётом корректировок	Физический износ, %	Признаки износа	Примерный состав ремонтных работ	Приведенный износ, %
1	Фундаменты: подземная часть	железобетонные блоки	10,00	1,00	10,00	10	Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен подвала	Текущий ремонт	1,00
2	Каркас	металлические фермы	42,01	1,00	42,01	10	Волосные трещины на потолке перпендикулярно балкам	Текущий ремонт	4,20
3	Стены наружные (возможна отделка)	из эффективных панелей типа сэндвич	10,99	1,00	10,99	10	Нарушение покрытий выступающих частей фасада; отдельные мелкие выбоины	Текущий ремонт	1,10
4	Перекрытия и покрытие	металлические фермы	3,01	0,80	2,41	10	Волосные трещины на потолке перпендикулярно балкам	Текущий ремонт	0,24
5	Кровли	рулонная	2,00	1,00	2,00	10	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле, погнутые настенные желоба	Текущий ремонт	0,20
6	Проёмы	-	7,01	0,00	0,00	10	-	-	0,00
7	Полы	бетонные	10,99	0,00	0,00	10	-	-	0,00
8	Внутренняя отделка	-	4,00	0,00	0,00	10	-	-	0,00
9	Прочие конструкции	-	4,99	0,00	0,00	10	-	-	0,00
10	Электроснабжение и освещение	+	4,99	0,50	2,50	10	Неисправность и ослабление закреплений отдельных приборов к основанию (патроны, выключатели, розетки и т.п.)	Текущий ремонт	0,25
11	Итого		100		70				7
								<b>Износ, приведённый к 100%</b>	10

**Функциональное устаревание** может быть вызвано несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости в соответствии с характером наилучшего и наиболее эффективного использования объекта. Признаками функционального устаревания являются несоответствие объёмно-планировочного и/или конструктивного решения современным рыночным стандартам, устаревание инженерного оборудования, необходимого для нормальной эксплуатации здания в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональное устаревание, как и физический износ, может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям. Неустранимое функциональное устаревание, как и устранимое, вызывается недостатками и «сверхулучшениями».

Проведённый анализ рынка объектов недвижимости показал, что оцениваемое здание соответствует требованиям рынка, следовательно функциональное устаревание равно 0.

**Экономическое устаревание** – представляет собой потерю стоимости здания или объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Внешнее старение может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды. Таким образом, локальная закреплённость объекта обуславливает существование внешних причин, которые не могут контролироваться собственником недвижимости, арендодателем или арендатором<sup>9</sup>.

#### **Разбивка на микро и макро - экономические составляющие<sup>10</sup>.**

Многие сходятся на том, что внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платёжеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель.

$$I_{\text{Вн.Макро}\%} = 1 - \left( \frac{ЗП_{\text{Регион}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right) \times \left( \frac{ЗП_{\text{Отрасль}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right), \text{ где:}$$

$I_{\text{Вн.Макро}\%}$  макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;

$ЗП_{\text{Страна}}$  средняя заработная плата по России, руб.;

$ЗП_{\text{Регион}}$  средняя заработная плата в регионе, руб.;

$ЗП_{\text{Отрасль}}$  средняя заработная плата в отрасли, руб.

С целью повышения точности расчёта, оценщиком произведён переход с макро- на микроуровень. В итоге, показатель  $ЗП_{\text{Страна}}$  заменён на показатель  $ЗП_{\text{Регион}}$ ; показатель  $ЗП_{\text{Регион}}$  заменён на

<sup>9</sup> Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ISBN 5813700986. Стр.: 315-316.

<sup>10</sup> Карцев П.В. Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятий. Методы расчёта. Дата публикации 2002 г. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://refdb.ru/look/2566429.html>. - Заглавие с экрана. - (Дата обращения: 08.12.2016). Примечание: источник находится в открытом доступе.

показатель  $ЗП_{\text{Муниципальный район}}$ , а показатель  $ЗП_{\text{Отрасль}}$  заменён на показатель  $ЗП_{\text{Отрасль в регионе}}$ . В итоге, представленная выше расчётная формула примет вид:

$$I_{\text{Вн.Микро, \%}} = 1 - \left( \frac{ЗП_{\text{Муниципальный район}}}{ЗП_{\text{Регион}}} \right) \times \left( \frac{ЗП_{\text{Отрасль в регионе}}}{ЗП_{\text{Регион}}} \right)$$

Расчёт экономического устаревания оцениваемого объекта капитального строительства представлен в таблице ниже.

Таблица 44. - Расчет экономического устаревания оцениваемого объекта капитального строительства.

Название показателя	Расшифровка	Значение, руб.	Источник информации
$ЗП_{\text{Регион}}$	средняя заработная плата по Нижегородской области по состоянию на конец 2017 года, руб.;	28 398	<a href="http://nizhstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/nizhstat/ru/statistics/db/">http://nizhstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/nizhstat/ru/statistics/db/</a>
$ЗП_{\text{Муниципальный район}}$	средняя заработная плата в г. Нижнем Новгороде по состоянию на конец 2017 года, руб.;	24 429	<a href="https://nizhnij-novgorod.trud.com/salary/867/">https://nizhnij-novgorod.trud.com/salary/867/</a>
$ЗП_{\text{Отрасль}}$	Средняя зарплата по виду деятельности: предоставление прочих коммунальных услуг по состоянию на конец 2017 года	22 496,8	<a href="http://nizhstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/nizhstat/ru/statistics/db/">http://nizhstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/nizhstat/ru/statistics/db/</a>
Коэффициент экономического устаревания		0,32	

Таблица 45. - Расчёт совокупного износа оцениваемых объектов капитального строительства.

№ п/п	Название объекта оценки	Фи, %	Фу, %	Эу, %	Совокупный износ, %
1	Торгово-складской комплекс, назначение: нежилое. Общая площадь: 29968 кв.м. Адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина (кадастровый номер: 52:18:0080246:34)	10	0	32	39

### 6.2.3. Расчёт величины рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

Порядок расчёта и итоговое значение о величинах рыночной стоимости оцениваемых объектов капитального строительства представлено ниже<sup>11</sup>.

$$PC_{00} = CЗЗ + ПП - НИ + C_{3y}, \text{ где:}$$

$PC_{00}$  – рыночная стоимость объекта оценки.

$CЗЗ$  – стоимость затрат на замещение объекта капитального строительства.

$ПП$  – прибыль предпринимателя.

$НИ$  – накопленный (совокупный) износ объекта капитального строительства.

$C_{3y}$  – стоимость земельного участка.

<sup>11</sup> Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003. – 704 с. ISBN 5813700986. Стр. 313

Таблица 46. – Расчёт величины рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

№ п/п	Название показателя	Объект оценки
1	КО-ИНВЕСТ	ru C3.03.000.0018
3	Класс конструктивной системы	КС-5
4	Класс качества	econom
5	Стоимость единицы объёма объекта – аналога, руб. в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области	1 047,96
6	Объём оцениваемого здания, м3 (V <sub>о</sub> )	315 362,00
7	Объём здания-аналога из справочника, м3 (V <sub>спр</sub> )	52 500,00
8	V <sub>о</sub> /V <sub>спр</sub>	6,01
9	Корректировка на разницу в площади:	0,87
10	Региональный индекс цен	0,95
11	Строительный объём здания, м3	315 362,00
12	Стоимость затрат на замещение, руб.	<b>271 959 834</b>
13	Индекс изменения сметной стоимости на 1 квартал 2016 года	6,38
14	Индекс изменения сметной стоимости на 1 квартал 2018 года	6,95
15	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	1,09
16	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,17
17	Коэффициент, учитывающий НДС	1,18
18	<b>Стоимость затрат на замещение, с учетом НДС, руб.</b>	<b>409 012 670</b>
19	Коэффициент физического износа	0,1
20	Коэффициент функционального устаревания	0
21	Коэффициент экономического устаревания	0,32
22	<b>Коэффициент совокупного износа</b>	0,39
23	Совокупный износ в денежном выражении, руб.	158 696 916
24	<b>Стоимость затрат на замещение, с учетом износа и устареваний, с учетом НДС, руб.</b>	<b>250 315 754</b>

#### Итоговое заключение по затратному подходу.

Рыночная стоимость объекта оценки: Торгово-складской комплекс, назначение: нежилое. Общая площадь: 29968 кв.м. Адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина (кадастровый номер: 52:18:0080246:34), с учётом НДС, составляет **250 315 754 рубля**.

#### Выделение НДС из полученной итоговой стоимости.

$$\text{НДС}_{\text{руб.}} = 250\,315\,754 \cdot 18/118 = 38\,183\,759.$$

$$\text{Рыночная стоимость, без учёта НДС, руб.} = 250\,315\,754 - 38\,183\,759 = 212\,131\,995$$

Рыночная стоимость объекта оценки: Торгово-складской комплекс, назначение: нежилое. Общая площадь: 29968 кв.м. Адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина (кадастровый номер: 52:18:0080246:34), без НДС, составляет **212 131 995 рублей**.

### 6.3. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ.

#### 6.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ.

В соответствии с пунктом 24 раздела IV Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25 мая 2015 года N 297, оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчёта 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.

Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используем четыре приведённых ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки применённого Оценщиком метода расчёта с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.

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

Для расчёта весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки сделаем следующие простые вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдём сумму баллов каждого подхода;
- найдём сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдём расчётный вес данного подхода в процентах.

Округление необходимо в связи с тем, что неокруглённые веса порождают у читателя отчёта ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

- на основе округлённых весов рассчитаем обобщённую стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округлённый вес подхода, рассчитанный в целях обобщения результатов оценки.

**6.5. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.**

Для определения рыночной стоимости объекта оценки был применен затратный подход, давший следующие результаты:

Таблица 47. - Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.

Название объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Объект капитального строительства: Торгово-складской комплекс, назначение: нежилое. Общая площадь: 29968 кв.м. Адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина (кадастровый номер: 52:18:0080246:34).	212 131 995	Не применялся	Не применялся

**Описание процедуры согласования методом анализа иерархий.**

Идея использования метода анализа иерархий (МАИ) для определения весовых коэффициентов при согласовании результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученных в рамках различных подходов, не нова. Ниже предлагается вариант практического применения этого метода.

Сущность МАИ состоит в следующем. Имеется некая цель и совокупность одновременно реализуемых методов (решаемых задач), которые обеспечивают достижение этой цели. Указанная цель декомпозируется на ряд подцелей или критериев (условий), выполнение которых обеспечивает достижение поставленной цели. Выбранные критерии по парно сравниваются между собой (каждый с каждым) и по 9-ти бальной системе определяется относительная степень важности каждого критерия в паре. На основе полученной матрицы сравнений определяется относительная величина степени важности каждого из критериев для достижения поставленной цели в целом. Аналогичным способом, путем по парного сравнения, для каждого критериев формируются матрицы методов, на основе которых определяется степень соответствия каждого метода каждому из критериев. В дальнейшем с учетом степени важности каждого критерия определяется вклад (весовой коэффициент) каждого из методов для достижения поставленной цели.

МАИ достаточно эффективен при принятии решений в условиях большого числа (более 5...7) критериев и большого числа реализуемых методов. Этот метод может успешно применяться так же в случаях, когда количество критериев и методов не велико, но лицо принимающее решение в силу недостаточной компетентности или по другим причинам вынуждено обращаться к мнению экспертов.

В рассматриваемом случае количество выбранных критериев (как показано ниже) не велико – всего три, количество используемых методов (подходов к оценке) так же невелико – 2 или 3, а лицо принимающее решение (оценщик) достаточно компетентно. В этом случае, попытка формального по парного сравнения критериев и методов между собой, наталкивается на способность оценщика просчитать абсолютную значимость каждого из сопоставляемых элементов и проводить сравнение с учетом этой значимости. Учитывая эту особенность целесообразно упростить процедуру сравнения, путем непосредственного назначения величины абсолютной значимости по каждому элементу сравнения. В этом случае наиболее просто использовать привычную каждому со школьной скамьи 5-ти балльную систему оценки: 1, 2, 3, 4, 5. Для желающих сохранить 9-ти балльную систему могут быть введены дополнительные градации: 1,5; 2,5; 3,5; 4,5.

Целью согласования рассчитанных значений рыночной стоимости, определённых в рамках различных подходов к оценке, является: адекватное определение итоговой величины рыночной стоимости. В качестве критериев (условий) обеспечивающих достижение этой цели могут быть приняты:

- способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка (Н1);
- надёжность исходных данных для расчётов (Н2);
- точность результатов, полученных различными подходами (Н3).

В качестве методов достижения цели выступают подходы к оценке: P1 - затратный, P2 - сравнительный и P3 - доходный.

Принятые для оценки баллы обозначают степень важности для критериев или степень соответствия подхода выбранному критерию: 1 – низкая, 3 – средняя, 5 – высокая. Остальные градации имеют промежуточное значение.

В случае, если оценщик испытывает трудности в количественной (бальной) оценке критериев или подходов, может использоваться качественная ранговая оценка.

Ранжирование представляет собой расположение критериев (подходов) в порядке возрастания степени их важности (соответствия). Например, подходу, который наихудшим образом соответствует выбранному критерию, присваивается ранг 1, следующему - ранг 2, наилучшему – ранг 3. Если, по мнению оценщика, ранги двух или трёх элементов сравнения равны, то они усредняются.

Примечание: а – баллы (ранги), индексы (здесь и далее): верхний – номер критерия, нижний – номер подхода (о – для любого подхода).

Дальнейший алгоритм соответствует классическому методу анализа иерархий. Для критериев заполняется матрица и проводятся расчеты коэффициентов значимости

Проверка матрицы на согласованность не требуется, так как она всегда согласована. Заполняются матрицы для подходов по каждому из критериев.

Далее заполняется итоговая матрица и проводится расчет весовых коэффициентов для каждого подхода.

Полученные значения весовых коэффициентов (K1, K2, K3) используются при согласовании результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученных в рамках различных подходов.

Следует отметить, что назначение баллов для критериев и баллов для подходов по критериям Н1 и Н2 отражает субъективное (экспертное) мнение оценщика и обычно не вызывает затруднений. Степень соответствия подходов критерию Н3 (точность результатов, полученных различными подходами) в значительной степени носит объективный характер, и наряду с качественной оценкой может быть охарактеризована количественно. В качестве количественной характеристики может быть выбрано стандартное отклонение (среднее квадратическое отклонение). В этом случае вес подхода определяется, по аналогии с неравноточными измерениями, величиной обратно пропорциональной значению квадрата стандартного отклонения.<sup>12</sup>

Ввиду того, что для определения величины рыночной стоимости объекта оценки использован один подход (затратный) – согласование результатов не требуется, а итоговая величина стоимости принимается путём округления результата.

#### **6.5.1. Итоговое заключение по величине согласованной рыночной стоимости объекта оценки.**

Рыночная стоимость объекта оценки: Торгово-складской комплекс, назначение: нежилое. Общая площадь: 29968 кв.м. Адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина (кадастровый номер: 52:18:0080246:34), без учёта НДС, составляет **212 000 000 (Двести двенадцать миллионов) рублей.**

## **7. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ.**

Цель оценки: определение стоимости объекта оценки.

Вид стоимости: рыночная.

Предполагаемое использование результатов оценки: для совершения сделки купли-продажи.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **«22» мая 2018 г.**

Рыночная стоимость объекта оценки: Торгово-складской комплекс, назначение: нежилое. Общая площадь: 29968 кв.м. Адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Ларина (кадастровый номер: 52:18:0080246:34), без учёта НДС, составляет **212 000 000 (Двести двенадцать миллионов) рублей.**

Оценщик ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» \_\_\_\_\_ / Чехов К.О./

<sup>12</sup> Ссылка на источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/2130>. Дата обращения: 16.03.2018 г.

## 8. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

### 1. Нормативные документы.

- 1.1. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года
- 1.2. Письмо от 6 сентября 1990 г. N 14-Д
- 1.3. Письмо Госстроя РФ от 03.10.2001 N АШ-5360/10
- 1.4. Минстрой России Письмо № 17269-ХМ/09 от 03.06.2016 г.
- 1.5. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ)
- 1.6. Правила землепользования и застройки г. Чкаловска Нижегородской области, утверждённые Решением городской Думы г. Чкаловска от 13 сентября 2012 г. № 12.

### 2. Специальная литература.

- 2.1. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты/ под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 – 257 с.
- 2.2. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ISBN 5813700986. Стр. 313.
- 2.3. Власов А.Д., "Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях", журнал "Имущественные отношения в Российской Федерации", №1(40), 2005 г.
- 2.4. Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: , Владимир, 2007. – 136 с.
- 2.5. Оценка объектов недвижимости: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры / В.М. Янюк // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2013. – 100 с. Ссылка на интернет-источник: <http://www.studfiles.ru/preview/2481872/>.

### 3. Интернет-источники

- 3.1. Центр экономического анализа и экспертизы // <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>. Дата подготовки информации: декабрь 2012 г.
- 3.2. <http://www.market-pages.ru/ocenkamashin/18.html>
- 3.3. <http://minec.government-nnov.ru/?id=75133>
- 3.4. Русская служба ВВС, Великобритания. Автор: Артем Кречетников. Ссылка на источник: <http://inosmi.ru/social/20121230/203991321.html>. Дата подготовки информации: 30.12.2012 г.
- 3.5. Официальный сайт Министерства Экономического развития Российской Федерации. [http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/doc20130724\\_01](http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/doc20130724_01). Дата подготовки информации: 24.07.2013 г.
- 3.6. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области «Нижегородская область в цифрах 2013» УДК 31(470.341) (058) ББК 65.9 (2 Рос-4 Ниж) ЯЗ Н60. Редакционная коллегия: Г.П. Полякова – Председатель редакционной коллегии. Л.В. Богаткова, В.Г. Горячева, Е.В. Груздева, Д.А. Дороничев, Б.В. Щуров Нижегородская область в цифрах. 2013: Крат. стат. сб. Н60/Нижегородстат - Нижний Новгород, 2013. - 416 с. ISBN 978-5-9902038-8-4. [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#). Дата подготовки информации: 01.01.2013 г.
- 3.7. Оценка объектов недвижимости: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры / В.М. Янюк // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2013. – 100 с. Ссылка на интернет-источник: <http://www.studfiles.ru/preview/2481872/>.

**ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Объект незавершенного строительства</b> (на объект недвижимости)	
Лист № <u>01.03.2017</u> Раздела 1	Всего листов раздела 1: <u>      </u>
Кадастровый номер:	Всего разделов: <u>      </u>
	<b>52:18:0080246:34</b>
Номер кадастрового квартала:	<b>52:18:0080246</b>
Дата присвоения кадастрового номера:	<b>02.11.2012</b>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Нижегородская обл, г Нижний Новгород, р-н Притокский, ул. Ларина
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	70
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и её проектируемое значение:	Площадь: 29968 кв.м
Проектируемое назначение:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<b>52:18:0080246:26</b>
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "СТРИОЛЭНД"
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ</b> (полное наименование должности)	<b>Ануфриев Е. И.</b> (подпись, Фамилия)



Раздел 2

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

Объект незавершенного строительства

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 2. Всего листов раздела 2: \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

01.03.2017

Кадастровый номер: 52:18:0080246:34

1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "СТРИОПэвэл", ИНН: 5262137139, ОГРН: 1055248052639
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52:18:0080246:34-52/124/2017-2 от 01.03.2017 Определение Арбитражного суда Нижегородской области по делу №А43-24796/2013 от 26.02.2016 дата вступления в законную силу: 15.12.2016; Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №14473/08 от 09 декабря 2005 года от 25.04.2011, дата регистрации 16.06.2011, №52-52-01/266/2011-223 от 25.04.2011; 3.1. Договор аренды земельного участка №14473/08 от 09.12.2005; Разрешение на строительство от 13.11.2007 №RU52303000-27/112р, выданный орган: Администрация города Нижнего Новгорода; Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №14473/08 от 09 декабря 2005 года от 09.12.2005; Договор купли-продажи объекта незавершенного строительства от 14.01.2013
3. Документы-основания:	

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Арест, Арест
дата государственной регистрации:	12.12.2014
номер государственной регистрации:	52-52-01/501/2014-016
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
4. 4.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Определение суда по делу №А43-27150/2014 от 09.12.2014, наименование суда: Арбитражный суд Нижегородской области
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ (подпись, фамилия, инициалы) М.И. Алуфриев Е. И.

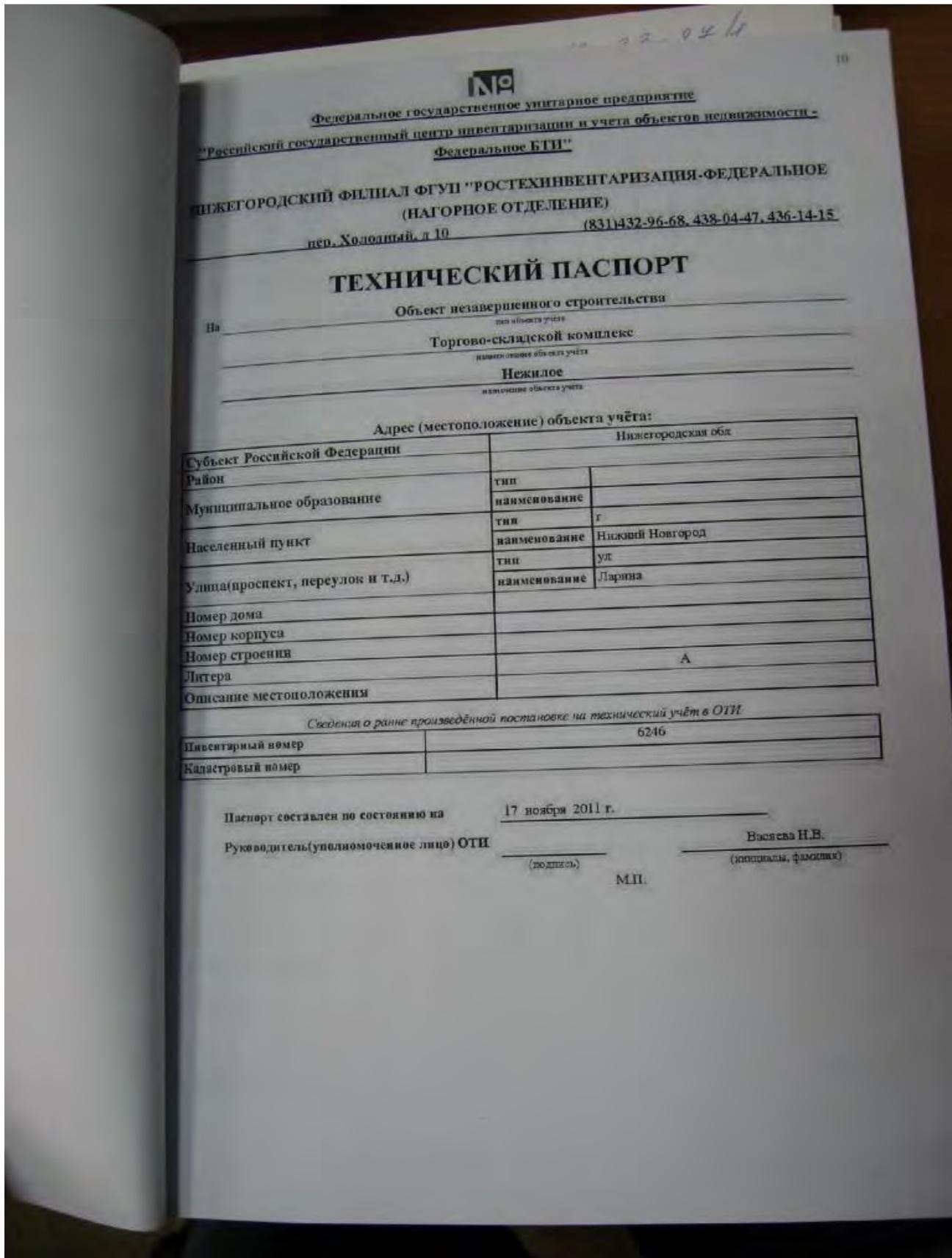
Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Объект незавершенного строительства</b>		
<small>(наз. объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>4</u>	Раздела <u>4</u>	Всего листов выписки: _____
Всего листов раздела <u>4</u> : _____		Всего разделов: _____
Катастровый номер: <u>01.03.2017</u>		52:18:0080246:34
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):		



Масштаб 1:	данные отсутствуют
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ</b> <small>лицензия государственная категория</small>	
М.П. Луффриев Е. И. <small>(подпись, фамилия)</small>	



№ 22-04/11

10

**№**

**Федеральное государственное унитарное предприятие**  
**"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -**  
**Федеральное БТИ"**

**НИЖЕГОРОДСКИЙ ФИЛИАЛ ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ**  
**(НАГОРНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ)**

пер. Холодный, д. 10 (831)432-96-68, 438-04-47, 436-14-15

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ \_\_\_\_\_ **Объект незавершенного строительства**  
тип объекта учета

\_\_\_\_\_ **Торгово-складской комплекс**  
наименование объекта учета

\_\_\_\_\_ **Нежилое**  
наименование объекта учета

Адрес (местоположение) объекта учёта:

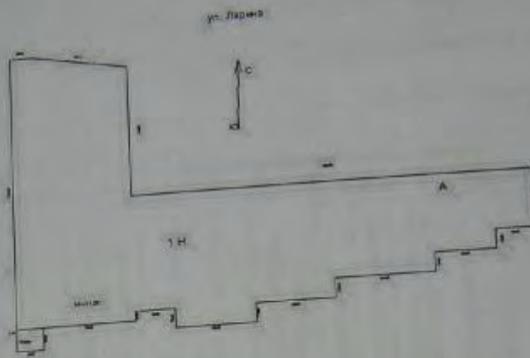
Субъект Российской Федерации		Нижегородская обл.	
Район	тип		
Муниципальное образование	наименование		
	тип	г	
Населенный пункт	наименование	Нижний Новгород	
	тип	ул.	
Улица(проспект, переулок и т.д.)	наименование	Ларина	
	Номер дома		
Номер корпуса			
Номер строения			
Литера			А
Описание местоположения			
<i>Сведения о дате произведённой постановке на технический учёт в ОТИ</i>			
Инвентарный номер	6246		
Кадастровый номер			

Паспорт составлен по состоянию на 17 ноября 2011 г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ \_\_\_\_\_ **Васильев Н.В.**  
(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

II. Ситуационный план



Масштаб  
1:5000

III. Экспликация земельного участка, кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь		
По доку	Фактически	Застроенная	Замощенная	Озеленен	Прочая
		28261,2			

IV. Общие сведения

Назначение \_\_\_\_\_ Нежилое \_\_\_\_\_  
 Использование \_\_\_\_\_ По назначению \_\_\_\_\_  
 Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_ а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

V. Благоустройство здания, кв.м.

Водопроезд	Канализация	Отопление					Центральное горячее водоснабжение	Вентиляция			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	собственная котельная	от АГВ	иное		С центральным	С газовыми котлами	С дровяными котлами	Централизованное	Жидким топливом		Пассажирские	Грузовые

VI. Печисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек)

№ или литеры по плану	Наименование	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объём (куб. м)
1	2	3	4	5	6
А	Основная часть	ср-ми ПО	28037,4	11,20	314019
А		ср-ми ПО	223,8	6,00	1343

VII. Описание конструктивных элементов нежилого здания и определение процента износа.

Литера А \_\_\_\_\_ Год строительства (года в эксплуатации) \_\_\_\_\_ Число этажей (над/под) 1/0  
 Вид внутренней отделки Простая  
 Состояние целостности \_\_\_\_\_ Сборник УПВС № 20 Таблица № 175а

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, плесень и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	Проква. % износа на удельный вес конструктивных элементов	Текущие изменения, износ в %	
									элементов	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	Железобетонные блоки		15	1	15	0	0.00		
2	Перекрытие, покрытие	Металлические фермы		12	1	12	0	0.00		
3	Стены, перегородки	Из эффективных панелей типа "сандвич"		38	1	38	0	0.00		
4	Кровля	Рулонная		16	1	16	0	0.00		
5	Полы	Бетонные		15	1	15	0	0.00		
6	Отделочные работы	Отделочный слой панелей		2	1	2	0	0.00		
7	Внутренние санитарно-технические и электротехнические работы	Электроосвещение		1	1	1	0	0.00		
8	Прочие работы	Лестницы		1	1	1	0	0.00		
Итого:				100	X	99	X	0		

% износа приведённый по формуле:  $(гр.9 \times 100) : гр.7 = (0 \times 100) / 99.00 = 0\%$

22-94/А

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Литера			Описание конструктивных элементов	Литера			Описание конструктивных элементов	Литера		
		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Двери												
Окна												
Исполненные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	х						100	х		
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Литера			Описание конструктивных элементов	Литера			Описание конструктивных элементов	Литера		
		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Двери												
Окна												
Исполненные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	х						100	х		

22-24/1

IX. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Полная	Наименование построек	С/м сборная	М/м таблица	У/м/м/м/м	Стоимость по таблице	Удельный вес	Поправки к стоимости				Стоимость поправкой	Кол-во объём м <sup>3</sup> площадь м <sup>2</sup>	Восстановительная стоимость в руб	Умнож. %	Действительная стоимость в руб
							Группа капитальности	Действительны в коэффициенты							
								8	10	11					
1	2	20	175 а	куб м	5,80	0,99					5,74	315362	1810178	0	1810178
Итого	Торгово-складский комплекс в цехах 1968г	20	175 а	куб м	5,80	0,99					5,74	315362	1810178	0	1810178
Итого	Торгово-складский комплекс в цехах 2011г. К-109 Б												19821449	0	19821449
Итого													19821449	0	19821449

12 33-94/1

Х.Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера			
		Удельный вес по таблице	поправкой	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	поправкой	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	поправкой	Удельный вес с поправкой	
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Входы											
Выходы											
Специальные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
ИТОГО		100	x				100	x		100	x
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера			
		Удельный вес по таблице	поправкой	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	поправкой	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	поправкой	Удельный вес с поправкой	
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Входы											
Выходы											
Специальные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
ИТОГО		100	x				100	x		100	x

11 22-24/1

XI. Ичисление стоимости служебных пристроек

№ п/п	Наименование постройки	3	4	5	6	7	8	Дополнительные коэффициенты			12	13	14	15	16
								9	10	11					
1															
2															



1х 33-84/1

**Экспликация к плану строения**

Литера по плану	Этаж, названый с подвалом и чердаком	Номер помещения по плану	Наименование комнаты по плану	Наименование помещений: жилой, комната, кухня, санузла, коридора, кладовая и т.д.	Площадь всех частей здания (комнат и помещений использованных) кв.м.	по внутреннему обмеру (по м.)			Высота
						Общая площадь	Из нее		
							Освоена	Возможна только	
А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	З	И	К
		1	Помещение	Помещение	3138,2	3138,2	3138,2		10,9
		2	Лест. клетка	Лест. клетка	12,9	12,9		12,9	4,7
		3	Помещение	Помещение	6072,7	6072,7	6072,7		10,9
		4	Помещение	Помещение	2921,3	2921,3	2921,3		10,9
		5	Помещение	Помещение	74,5	74,5	74,5		4,7
		6	Помещение	Помещение	163,2	163,2	163,2		5,7
		7	Помещение	Помещение	51,4	51,4	51,4		5,7
		8	Лест. клетка	Лест. клетка	16,3	16,3		16,3	4,7
		9	Лест. клетка	Лест. клетка	16,2	16,2		16,2	4,7
		10	Лест. клетка	Лест. клетка	16,5	16,5		16,5	4,7
		11	Лест. клетка	Лест. клетка	18,9	18,9		18,9	4,7
		12	Помещение	Помещение	3769,2	3769,2	3769,2		10,9
		13	Лест. клетка	Лест. клетка	12,8	12,8		12,8	4,7
		14	Помещение	Помещение	2870,4	2870,4	2870,4		10,9
		15	Лест. клетка	Лест. клетка	12,9	12,9		12,9	4,7
		16	Помещение	Помещение	4756,1	4756,1	4756,1		10,9
		17	Помещение	Помещение	4041,6	4041,6	4041,6		10,9
		18	Лест. клетка	Лест. клетка	17,2	17,2		17,2	4,7
					27982,3	27982,3	27982,3	129,7	5,9
		Итого по этажу "1"							
		1	Лест. клетка	Лест. клетка	12,6	12,6		12,6	5,9
		2	Помещение	Помещение	125,4	125,4	125,4		5,9
		3	коридор	коридор	6,6	6,6		6,6	5,9
		4	Помещение	Помещение	147,4	147,4	147,4		5,9
		5	Вентиляционная	Вентиляционная	120,5	120,5	120,5		5,9
		6	Венткамера	Венткамера	15,5	15,5		15,5	5,9
		7	Венткамера	Венткамера	11,2	11,2		11,2	5,9
		8	Лест. клетка	Лест. клетка	16,4	16,4		16,4	5,9
		9	коридор	коридор	15,3	15,3		15,3	5,75
		10	Санузел	Санузел	4,3	4,3		4,3	5,75
		11	Санузел	Санузел	6,0	6,0		6,0	5,75
		12	Санузел	Санузел	6,1	6,1		6,1	5,75
		13	Санузел	Санузел	3,5	3,5		3,5	5,75
		14	Санузел	Санузел	4,4	4,4		4,4	5,75
		15	Помещение	Помещение	105,7	105,7	105,7		5,75
		16	Помещение	Помещение	14,0	14,0	14,0		5,75
		17	Помещение	Помещение	12,3	12,3	12,3		5,75
		18	Помещение	Помещение	4,3	4,3		4,3	5,75
		19	коридор	коридор	3,2	3,2		3,2	5,75
		20	Туалет	Туалет	1,9	1,9		1,9	5,75
		21	Помещение	Помещение	2,4	2,4		2,4	5,75
		22	коридор	коридор	77,6	77,6		77,6	5,75
		23	Помещение	Помещение	22,6	22,6	22,6		5,75
		24	Помещение	Помещение	21,4	21,4	21,4		5,75
		25	Помещение	Помещение	80,0	80,0	80,0		5,75
		26	Помещение	Помещение	17,7	17,7	17,7		5,75
		27	Лест. клетка	Лест. клетка	16,0	16,0		16,0	5,75
		28	Помещение	Помещение	12,7	12,7	12,7		5,75
		29	Лест. клетка	Лест. клетка	11,9	11,9		11,9	5,9
		30	Помещение	Помещение	574,1	574,1	574,1		5,9
		31	Лест. клетка	Лест. клетка	13,6	13,6		13,6	5,9
		32	Помещение	Помещение	161,7	161,7	161,7		5,9
		33	Лест. клетка	Лест. клетка	9,5	9,5		9,5	5,9
		34	Помещение	Помещение	161,7	161,7	161,7		5,9
		35	Лест. клетка	Лест. клетка	9,5	9,5		9,5	5,9
		36	Помещение	Помещение	148,0	148,0	148,0		5,9
		37	Лест. клетка	Лест. клетка	8,7	8,7		8,7	5,9
		Итого по этажу "Антресоль"			1985,7	1985,7	1725,2	260,5	
		Итого по этажу "А"			29968,0	29968,0	29583,6	384,2	
		Итого по зданию			29868,0	29868,0	29583,8	384,2	

Примечание: Процент готовности - 70%. Площадь застройки - 28261,2 кв.м. На момент инвентаризации выполнены работы по возведению фундамента, несущих конструкций здания, стен, перекрытия, кровли. Часть перегородок и внутренняя отделка отсутствуют. Дверные и оконные проемы не заполнены. Коммуникации отсутствуют.

**ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.**



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Чехова Кирилла Олеговича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Чехов Кирилл Олегович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков « 26 » апреля 2013г.  
за регистрационным № 008473

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19 октября 2016 г.

Дата составления выписки « 19 » октября 2016г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова

Диплом является государственным документом  
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 509



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 949596

Настоящий диплом выдан

Щирингу Олександру (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "12" мая 2011 г. по "14" декабря 2011 г.

прошел(а) профессиональную подготовку (на профессиональной основе) в (на) Федеральной государственной бюджетной образовательной организации высшего образования "Нижегородский государственный университет им. Г.И. Удальцова" по программе "Оценка стоимости недвижимости" (наименование программы подготовки дипломированного профессионального образования) по специальности "Оценка стоимости недвижимости" (наименование специальности)

Государственная аттестационная комиссия решением от "23" декабря 2011 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Щиринга Олександра (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости недвижимости (бухгалтерия) (наименование сферы деятельности)



Город Нижний Новгород 2011

Председатель государственной аттестационной комиссии  
Щиринга Олександра (подпись)

МФР, Госзнак, 1996





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Чехов Кирилл Олегович

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 2213 № 141731, выдан 12.11.2013г.

УФМС России по Нижегородской области

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

«26» апреля 2013г., регистрационный № 008473

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «19» октября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022097 \*

**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ**  
**ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
**№ 433-542-053962/17**

«04» сентября 2017 г.

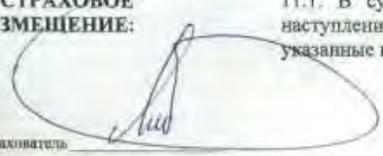
Россия, г. Нижний Новгород

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Закрытое акционерное общество «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»**  
Юридический адрес: Россия, 603115, г. Нижний Новгород, ул. Б. Печерская, д. 45а, оф.4.  
ИНН: 5262103556  
Телефон: (831) 439-12-35, факс: (831) 439-12-35.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.  
**Филиал СПАО «ИНГОССТРАХ» в Нижегородской области**  
Россия, 603004, г. Нижний Новгород, пр. Ленина, д. 9.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «22» сентября 2017 года по «21» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в отношении требований (имущественных претензий) о возмещении убытков, заявленных Страхователем в период с «12» января 2016 года по «21» сентября 2018 года, устанавливается в размере 25.000.000,00 (Двадцать пять миллионов) рублей.  
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в отношении требований (имущественных претензий) о возмещении убытков, заявленных Страхователем в период с «22» октября 2002 года по «11» января 2016 года, устанавливается в размере 10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей.  
4.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  
4.4. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 15.900,00 (Пятнадцать тысяч девятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «22» сентября 2017 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора

Страхователь

Страховщик

	<p>как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.</p>
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	<p>6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «22» октября 2002 года.</p>
<b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.</p>
<b>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;</p> <p>8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.</p>
<b>9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<p>9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.</p> <p>9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.</p> <p>9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.</p>
<b>10. ТРЕТЬИ ЛИЦА</b>	<p>10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:</p> <p>10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Страхователем;</p> <p>10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.</p>
<b>11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	<p>11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.</p>
<p>Страхователь </p>	<p>Страховщик </p>

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила  
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.  
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

**14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

От Страхователя:  Винокуров М. Н.  
Генеральный директор

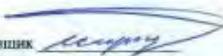
**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Миронов Д.А.

Главный специалист отдела страхования имущества филиала СПАО "Ингосстрах" в Нижегородской области, действующий на основании доверенности № 10 от 27.02.2017г.



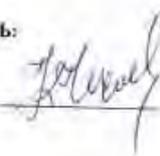
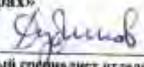
Страхователь 

Страховщик 

**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-542-013063/18**

«28» февраля 2018 г.

г. Нижний Новгород

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Чехов Кирилл Олегович**  
Паспортные данные: серия 2213, №141731, выдан УФМС России по Нижегородской области 12.11.2013
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «25» марта 2018 года по «24» марта 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **10 000 000 (Десять миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **6 000 (Шесть тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **25.03.2018 г.**  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Чехов К.О.  
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»  
От Страховщика:   
(Дубинов А.В., Главный специалист отдела страхования имущества филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области, действующий на основании Доверенности №5 от 09.01.2018 г.)

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 013717-3

« 04 » июля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Чехову Кириллу Олеговичу

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

от « 04 » июля 20 18 г. № 76

Директор



А.С. Бункин

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

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНД РФ, Т3 № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru



