

ОТЧЕТ № VYBOR – 024 - RUS

**об оценке рыночной стоимости складского комплекса,
расположенного по адресу:**

Россия, Нижегородская область, город Нижний Новгород,
Канавинский район, улица Вторчермета, дом 1

ЗАКАЗЧИК:

ОАО «Заказчик»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Оценка»

Самойлову Д.Ю.

Уважаемый Дмитрий Юрьевич!

На основании Договора на проведение оценки № 123-МК от 30.12.2015 г. ООО «Оценка» произвело оценку с целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, г. Нижний Новгород, ул. Вторчермета, № 1.

По нашим данным результат оценки будет использован при купле-продаже объекта оценки.

Полная характеристика объекта, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Расчеты произведены в соответствии со стандартами и нормативными документами, регулирующими оценочную деятельность в РФ.

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод, что по состоянию на 01 января 2016 г. рыночная стоимость объекта оценки составляет 108 000 000 (Сто восемь миллионов) рублей.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор

АС024

Геневалов А.С.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы	7
2. Задание на оценку.....	8
3. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	9
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	9
5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
6. Применяемые стандарты оценки	11
7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	11
8. Основные понятия	12
9. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
9.2. Описание объекта оценки	14
9.3. Анализ месторасположения объекта оценки	16
10. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
10.1. Анализ влияния общей политической и социально – экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	21
10.1.1. Анализ влияния общей политической и социально – экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта	21
10.1.2. Тенденции отечественного рынка коммерческой недвижимости, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	26
10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	27
10.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект	27
10.4. Срок экспозиции объекта на рынке и анализ ликвидности	48
10.5. Правила отбора и обоснование выбора аналогов	49
10.6. Обоснование значений или диапазонов значений основных ценообразующих факторов	49
11. Анализ наиболее эффективного использования	58
11.1. Наиболее эффективное использование участка земли как свободного	58
11.2. Анализ земельного участка с существующими улучшениями	59
12. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	59
12.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки	59
12.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода	63
12.2.1. Расчет стоимости земельного участка	63
12.2.2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) ОКС, определение прибыли предпринимателя	71
12.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	81

12.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	91
13. Описание процедуры согласования результатов оценки и определение итоговой величины стоимости	105
14. Подписи специалистов, участвовавших в проведении оценки	107
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 Копии объявлений с интернет сайтов	111
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 Использованные материалы	125
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	143
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 Фотографии объекта	148

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки.

Договор на проведение оценки № 123-МК от 30.12.2015 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки представляет собой двухэтажный складской комплекс класса С, расположенный на самостоятельной огражденной территории, в среднеудаленном районе города, в зоне хорошей транспортной доступности. Окружающая застройка: двухэтажный гаражный комплекс «Автолюбитель», фармацевтический склад, 3-5 этажная жилая застройка. В непосредственной близости остановка общественного транспорта «Склады».

Объект оценки:

Двухэтажное нежилое здание площадью 4850 кв.м.

Адрес объекта оценки:

Россия, г. Нижний Новгород, ул. Вторчермета, № 1.

Состав объекта оценки:

- первый этаж: помещения склада общей площадью 3800 кв.м (18 240 куб.м);
- второй этаж: административно-бытовые помещения общей площадью 1050 кв.м (3 460 куб.м);
- земельный участок площадью 5000 кв.м.

Дата осмотра (обследования) объекта: 01.01.2016 г.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки): 01 января 2016 г.

Дата составления отчета: 29 февраля 2016 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Оценка объекта оценки производилась с применением трех, используемых в оценке подходов: затратного, доходного и сравнительного.

Результаты, полученные при применении различных подходов, представлены в табл. ниже.

Таблица 1.1.

Объект оценки	Стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.
Двухэтажное нежилое здание площадью 4850 кв.м. Адрес объекта оценки: Россия, г. Нижний Новгород, ул. Вторчермета, № 1.	145 818 687	122 897 750	92 637 966

Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 01 января 2016 г. составляет 108 000 000 (Сто восемь миллионов) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в российской федерации» №135-ФЗ от 29.09.1998, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 №360-ФЗ).

Полученный результат достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена Оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем Отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки, состав объекта оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:

Объект оценки представляет собой двухэтажный складской комплекс класса С, расположенный на самостоятельной огражденной территории, в среднеудаленном районе города, в зоне хорошей транспортной доступности. Окружающая застройка: двухэтажный гаражный комплекс «Автолюбитель», фармацевтический склад, 3-5 этажная жилая застройка. В непосредственной близости остановка общественного транспорта «Склады».

Объект оценки: Двухэтажное нежилое здание площадью 4850 кв.м.

Адрес объекта оценки: Россия, г. Нижний Новгород, ул. Вторчермета, № 1.

Состав объекта оценки:

- первый этаж: помещения склада общей площадью 3800 кв.м (18 240 куб.м);
- второй этаж: административно-бытовые помещения общей площадью 1050 кв.м (3 460 куб.м);
- земельный участок площадью 5000 кв.м.

Характеристики объекта оценки:

Двухэтажное отдельно стоящее кирпичное здание с совмещенной рулонной кровлей, окна и двери – пластиковые, отмостка бетонная, лестница и крыльца бетонные. Здание имеет пять грузовых ворот в помещения склада и один вход через вестибюль. В вестибюле расположена лестничная клетка, ведущая в административно-бытовые помещения на второй этаж, имеющая самостоятельный выход на улицу. Описание помещений:

- помещения склада для хранения негорючих материалов, в хорошем состоянии; фундаменты – жб; стены и перегородки – кирпич; перекрытия – жб плиты; отделка – простая; отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, приточно-вытяжная вентиляция, телефон, охранно-пожарная сигнализация, система пожаротушения, видеонаблюдение;

- административно-бытовые помещения в хорошем состоянии; стены и перегородки – кирпич; покрытие – жб плиты; отделка – улучшенная; отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, телефон, охранно-пожарная сигнализация, система пожаротушения;

- земельный участок (кадастровый № указывается по желанию) выделен ограждением; категория – земли населенных пунктов; разрешенное и фактическое использование – для размещения склада; рельеф – спокойный, ровный; форма – близкая к прямоугольной; с асфальтовым покрытием; обеспечен всеми инженерными коммуникациями.

2.2. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки): оценивается право собственности (Объект оценки находится в собственности. Собственник и балансодержатель объекта оценки (здание и земельный участок): ОАО «Заказчик»), ограничения (обременения): не зарегистрировано.

2.3. Цель и задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку - использование результатов оценки при купле-продаже объекта оценки.

2.4. Вид стоимости объекта оценки – Рыночная стоимость объекта оценки без указания границ интервала, в которых может находиться данная стоимость на дату оценки.

2.5. Дата оценки (дата, по состоянию на которую оценивается стоимость объекта оценки, дата определения стоимости объекта оценки): 01 января 2016 г.

2.6. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: Результаты оценки объекта оценки могут быть использованы только в рамках конкурса «Лучший молодой оценщик -2016».

2.7. Срок проведения оценки: Оценка проводится в течение января-февраля 2016г. Срок сдачи отчета - не позднее 01.03.2016г.

2.8. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик не рассматривает вопросы юридического характера, оказывающие влияние на объект оценки;

- прочие допущения и ограничения, использованные при проведении Оценки, Оценщик указывает в Отчете об оценке.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик оценки:

Открытое акционерное общество «Заказчик» (ОАО «Заказчик»)

Юридический/фактический адрес: Россия, г.Н.Новгород, ул.Свободы, д.1, оф.1.

ОГРН 1085550007512, дата государственной регистрации 01.02.2003 г.

ИНН 5262102503

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

Оценщик:

Номер контактного телефона оценщика: (831) 4167-211.

Почтовый адрес оценщика: 603024, г. Нижний Новгород, ул. Невзоровых, д.47.

Адрес электронной почты оценщика: osenka@yandex.ru.

Согласно выписке из реестра саморегулируемой организации оценщиков и свидетельству о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Оценщик является членом СРО «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 04 июля 2014 г. регистрационный № 009044. Адрес местонахождения СРО «Общероссийская

общественная организация «Российское общество оценщиков»: г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2а, оф.1.

Имеет диплом о профессиональной переподготовке №522400164086 от 26 марта 2014г. выданный Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Нижегородский государственный университет им.Н.И.Лобачевского» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Деятельность Оценщика застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование». Страховой полис №433-121121/15/0321R/776/00001/5-009044 от 31 июля 2015 г. Срок действия полиса: с «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору (полису) страхования установлен в размере 300 000 рублей.

Стаж работы в области оценочной деятельности: оценочной деятельностью занимается 2 года.

Квалификация: оценщик.

Адрес месторасположения Оценщика: 603024, г.Н. Новгород, ул. Невзоровых, 47.

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценка» (ООО «Оценка»).

Местонахождение: 603024, г.Н.Новгород, ул. Невзоровых, 47.
Р/с 40702810242020002542 в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк. К/с 30101810900000000603, БИК 042202603, ИНН 5262102305, КПП 526201001, ОГРН 1025203725480, дата внесения записи 12.09.2002 г.

Ответственность Исполнителя застрахована по всем видам оценочных услуг в СОАО «Военно-страховая компания», полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор №1408ВВ4000074-00001. Срок действия договора страхования: с 19 января 2016г. по 31 декабря 2018г., период страхования по полису №1408ВВ4000074-00001: с 19 января 2016г. по 18 января 2017г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Франшиза не установлена.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов.

Иные лица к проведению оценки не привлекались.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ. Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой Договор – ООО «Оценка» являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор».

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Заключение о стоимости, рассчитанной в рамках настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Права собственности на объект оценки предполагаются соответствующими требованиям законодательства. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог имущества.

3. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

4. Оценщик не производил обмер объекта оценки, полагаясь на верность предоставленной информации.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
6. Стоимость альтернативного использования не учитывает таких проблем как закрытие или крах бизнеса и сопутствующие затраты, которые были бы понесены при достижении альтернативного использования.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
8. Оценщик не производил осмотр объектов – аналогов, использованных в расчетах. Вся информация об объектах-аналогах получена с Интернет-сайтов. Такая информация считается достоверной.
9. Запрещается публикация Отчета целиком или по частям или публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без его письменного согласия.
10. Все расчеты выполнены в электронных таблицах Excel, поэтому, из-за разницы в округлении, возможны небольшие расхождения в итоговых цифрах.
11. Все прочие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки объектов оценки, отражены далее в тексте настоящего Отчета об оценке.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» и «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденные распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 2014 г. № 1744-р, приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297-299. Указанные стандарты оценки были введены в действие Приказом Минэкономразвития России от 10 июля 2015 года №467. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611. Таким образом, применение стандартов обязательно в силу закона.

«Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.) общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Участвовавший в написании Отчета Оценщик является действительным членом Российского общества оценщиков. Стандарты РОО применяются в части, не противоречащей ФСО.

В соответствии со ст. 15 «Закона об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.09.1998 Оценщик обязан: «соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является». Таким образом, необходимость выполнять стандарты Российского общества оценщиков наступает в силу закона.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями.
2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
6. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ.

7. Свод стандартов оценки 2015 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
8. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
9. Рутгайзер В. “Оценка рыночной стоимости недвижимости” Учебно-практическое пособие. М.: Дело, 1998.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПбГТУ, СПб., 1997г.
11. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997г.
12. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. Учебное пособие – М. ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. – 448 с. (Серия «Экономика и управление»).
13. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Для условий строительства в Московской области, Россия Издание пятое, переработанное и дополненное. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011.—736 с.,
14. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень №№ 71, 92. Издательский дом КО-ИНВЕСТ.
15. Официальный городской портал Нижнего Новгорода (нижнийновгород.рф).
16. Официальный сайт Правительства Нижегородской области <http://www.government-nnov.ru>.
17. Сайт ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» <http://www.pcfko.ru/>.
18. Интернет сайт ЗАО «Нижбизнесконсалтинг» <http://www.snbc.ru> и др.
19. Интернет-сайты по недвижимости: <http://www.morisnn.ru/>, <http://www.gipernn.ru/>, <http://www.algoritm.nnov.ru/>, <http://chans.nnov.ru/>, <http://nizhniynovgorod.irr.ru/>, <http://nn.nmls.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://realteks52.ru/>, <http://nedvizhimost.mitula.ru/> и др.
20. Электронный справочник 2ГИС: <http://www.2gis.ru/>
21. Все прочие источники информации, использованные при написании Отчета, приведены далее в тексте Отчета.

8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ¹

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

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

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

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

¹ В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» и «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденные распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 2014 г. № 1744-р, приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297-299. Указанные стандарты оценки были введены в действие Приказом Минэкономразвития России от 10 июля 2015 года №467. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в последней действующей редакции.

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

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

Кадастровая стоимость - это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик.

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

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

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

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

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

Объект капитального строительства (ОКС) - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек².

Обременение - право на недвижимость, включающее право на залог, аренду, сервитуты, ограничения, обязательства по договору, право удержания имущества, решение суда об аресте имущества, передачу прав и другие установленные законодательством права, получаемые на недвижимость. Обременения устанавливаются на основе закона или договора. Обременение в общем случае снижает оценку стоимости недвижимости.

Срок экспозиции объекта оценки. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

² "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004)

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.

Подходы 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. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, 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.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки³

1. Задание на проведение оценки объекта недвижимости в рамках конкурса «Лучший молодой оценщик -2016».

9.2. Описание объекта оценки⁴

Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Объект оценки представляет собой двухэтажный складской комплекс класса С, расположенный на самостоятельной огражденной территории, в среднеудаленном районе города, в зоне хорошей транспортной доступности. Окружающая застройка: двухэтажный гаражный комплекс «Автолюбитель», фармацевтический склад, 3-5 этажная жилая застройка. В непосредственной близости остановка общественного транспорта «Склады».

Объект оценки: Двухэтажное нежилое здание площадью 4 850 кв.м.

Адрес объекта оценки: Россия, г. Нижний Новгород, ул. Вторчермета, № 1.

Состав объекта оценки:

- первый этаж: помещения склада общей площадью 3800 кв.м (18 240 куб.м);
- второй этаж: административно-бытовые помещения общей площадью 1050 кв.м (3 460 куб.м);
- земельный участок площадью 5000 кв.м.

Объект оценки находится в собственности. Собственник и балансодержатель объекта оценки (здание и земельный участок): Открытое акционерное общество «Заказчик» (ОАО «Заказчик», ОГРН 1085550007512, дата государственной регистрации 01.02.2003 г.).

Характеристика нежилого здания

Адрес: Россия, г. Нижний Новгород, ул. Вторчермета, № 1.

Вид объекта: нежилое здание.

Общая площадь: 4 850 кв.м.

Балансовая стоимость: 75 000 000 руб.

³Копии перечисленных документов, приведены в Приложении №3 к настоящему Отчету.

⁴Информация представлена на основании документов указанных в разделе 9.1 настоящего Отчета.

Двухэтажное отдельно стоящее кирпичное здание с совмещенной рулонной кровлей, год постройки 2010 г., окна и двери – пластиковые, отмостка бетонная, лестница и крыльца бетонные. Здание имеет пять грузовых ворот в помещения склада и один вход через вестибюль. В вестибюле расположена лестничная клетка, ведущая в административно-бытовые помещения на второй этаж, имеющая самостоятельный выход на улицу.

Описание помещений:

- помещения склада для хранения негорючих материалов, в хорошем состоянии; фундаменты – жб; стены и перегородки – кирпич; перекрытия – жб плиты; отделка – простая; отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, приточно-вытяжная вентиляция, телефон, охранно-пожарная сигнализация, система пожаротушения, видеонаблюдение;

- административно-бытовые помещения в хорошем состоянии; стены и перегородки – кирпич; покрытие – жб плиты; отделка – улучшенная; отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, телефон, охранно-пожарная сигнализация, система пожаротушения.

Техническое состояние объекта оценки.

Здание находится в хорошем состоянии.

Сведения об износе, устареваниях.

По результатам визуального осмотра и в соответствии с данными Справочника по строительным работам. М: «Спектр», 1998г. в целом физическое состояние здания можно определить как хорошее, что соответствует диапазону физического износа 5-20% (см. табл.9.2.1. данного Отчета).

Фотографии объекта представлены в Приложении №4 к настоящему Отчету.

Таблица 9.2.1. Критерии характеристик технического состояния.

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Износ, %
Новое	Построенное, но не эксплуатирующееся	0-5
Хорошее	Бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта	5-20
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации и требующее незначительного ремонта	21-40
Не вполне удовлетворительное	Требующее ремонта отдельных конструктивных элементов	41-60
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, пригодное для эксплуатации, но требующее значительного ремонта	61-80
Ветхое	Требующее капитального ремонта или замены базовых конструктивных элементов (реконструкции)	81-90
Непригодное к эксплуатации, аварийное	Использованное на 100% своей полезной жизни, ценность которого в стоимости «скрапа» (повторно используемого материала)	90 и выше

Признаков функционального устаревания не выявлено.

Признаков экономического устаревания не выявлено.

Информация о текущем использовании объекта оценки.

На дату оценки оцениваемое здание используется:

- 1 этаж – под помещения склада для хранения негорючих материалов;
- 2 этаж – под административно-бытовые помещения.

Характеристика земельного участка

Земельный участок расположен в г. Нижний Новгород, ул. Вторчермета, № 1.

Площадь земельного участка: 5 000 кв. м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для размещения склада.

Кадастровый номер: 52:18:0030245:700.

Балансовая стоимость: 6 000 000 руб.

Форма участка: близкая к прямоугольной.

Рельеф: спокойный.

Транспортная доступность: хорошая.

Коммуникации: участок обеспечен всеми инженерными коммуникациями.

Улучшения: нежилое здание производственно – складского назначения с административно – бытовой площадью, асфальтирование.

Окружение: двухэтажный гаражный комплекс «Автолюбитель», фармацевтический склад, 3-5 этажная жилая застройка. В непосредственной близости остановка общественного транспорта «Склады».

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость: не выявлены.

9.3. Анализ месторасположения объекта оценки

Характеристика региона⁵.

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

Область является одной из самых больших в европейской части Российской Федерации. Площадь ее территории составляет 76,6 тысяч кв.км (0,4% территории России).

На северо – западе область граничит с Костромской областью, на северо – востоке – с Кировской, на востоке – с республиками Марий Эл и Чувашией, на юге – с Республикой Мордовией, на юго – западе – с Рязанской областью, на западе – с Владимирской и Ивановской областями.

Основной водной магистралью области является крупнейшая река Европы – Волга, связывающая Нижний Новгород со всеми морями, омывающими европейскую часть России, а также с Москвой и Санкт – Петербургом. Кроме Волги и Оки, по территории области протекает более девяти тысяч рек и речек общей протяженностью 32 тысяч километров. Волга делит область на две части: левобережную низинную – Заволжье и правобережную возвышенную, холмистую.

В состав Нижегородской области входит 48 районов, 4886 населенных пункта, в том числе: 90 – городских населенных пункта (4 города областного значения, 24 города районного значения, 62 рабочих и курортных поселка) и 4796 сельских населенных пункта.

Административным центром области является город областного значения Нижний Новгород – четвертый по числу жителей город Российской Федерации. Его окружают восемь городов – спутников: Дзержинск, Балахна, Заволжье, Бор, Кстово, Богородск, Городец, Павлово.

Нижегородская городская агломерация – одна из крупнейших в России. В ее пределах проживает 1,9 млн. человек – 56% населения области. При этом считаются и те поселения, жители которых занимаются сельским хозяйством. Она складывалась в течение полутора столетий с тех пор, как в Нижнем Новгороде и его окрестностях начали создаваться первые крупные промышленные предприятия.

⁵ Использованы материалы ЗАО «НижБизнесКонсалтинг» и сайта <http://www.government.nnov.ru/>



Рис. 9.3.1. Нижегородская область.

С 2001 года город Нижний Новгород – столица Приволжского федерального округа.

Многие экономические особенности Нижегородской области обусловлены его территориальной близостью к развитым региональным рынкам России – центральному (Москва и Московская область) и средневожскому (Татарстан, Самарская область). Кроме того, в регионе хорошо развита транспортная инфраструктура: через него проходят крупные автомобильные и железнодорожные магистрали, связывающие европейскую часть страны с Уралом и Сибирью, а также главная водная артерия России – река Волга.

Исторически в Нижегородской области сформировался комплексный транспортный узел: более 12 тысяч км автомобильных дорог, с плотностью в два раза выше, чем в среднем по России; 1300 км железнодорожных путей, при плотности железнодорожных путей общего пользования в три раза выше среднероссийского уровня; речной грузовой узел и пассажирский порт, около 900 км внутренних водных путей; международный аэропорт. Для инвесторов важен и такой фактор, как большая численность населения области и соответственно немалые объемы внутреннего рынка.

Население области составляет 3 524 тысячи человек (2,4% населения России).

Административный центр области – город Нижний Новгород – является одним из крупнейших индустриальных и научных центров России. Весь регион ежегодно дает около 2% валового внутреннего продукта страны. По объему производства промышленной продукции область занимает 12-е место среди регионов России. Вместе с тем по основным макроэкономическим показателям Нижегородская область не выделяется на общем уровне, уступая, в том числе ряду регионов Приволжского федерального округа.

Характеристика г. Нижнего Новгорода

Город Нижний Новгород расположен в 400 км. к северо-востоку от Москвы, на слиянии рек Ока и Волга. По численности населения - 1,4 млн. человек - третий город РФ. Площадь города – 41068 Га. Нижний Новгород является центром Приволжского федерального округа, признанной столицей Волго-Вятского экономического района, административным центром Нижегородской области.

Город разделен на восемь административных районов. Нижегородский, Советский и Приокский районы расположены на правом высоко берегу реки Оки. Основной промышленный потенциал города сосредоточен в заречной левобережной части Нижнего

Новгорода. Здесь расположены Автозаводский, Ленинский, Канавинский, Московский и Сормовский районы города.

Исторически Нижний Новгород сложился как крупнейший промышленный и научный центр России. По численности населения и промышленному потенциалу входит в первую пятерку городов России. На 137 крупных и средних предприятиях 14 основных отраслей занято около 179 тыс. человек (41% от общей численности работающих



Рис. 9.3.2. Административное деление города Нижнего Новгорода.

Промышленный сектор производит от 50 до 60% валового городского продукта, а это - около 40% объема выпускаемой промышленной продукции в Нижегородской области. Наиболее развитыми отраслями являются машиностроение и металлообработка, пищевая, черная и цветная металлургия, медицинская, легкая и деревообрабатывающая, машиностроение и металлообработка.

Наряду с другими отраслями значительную долю в экономике города занимает торговля. Все большее развитие получает сетевая торговля. 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.

Как всякий «город-миллионник», Нижний Новгород несет на себе груз свойственных урбанизированному центру экологических проблем:

- высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха, связанный с выбросами от автомобильного транспорта, объектов теплоэнергетики, нефтепереработки и машиностроения;

- сильная загрязненность поверхностных и подземных вод, а также низкое качество питьевой воды, что обусловлено высокой степенью износа водопроводных сетей, их большой протяженностью и антропогенным загрязнением основных источников водозабора - Оки и Волги;

- загрязнение города промышленными и бытовыми отходами, проблемы своевременного их захоронения или утилизации, необходимость ликвидации уже существующих свалок промышленных отходов на территории города.

Сложность экологических параметров окружающей среды г. Нижнего Новгорода обусловлена еще и тем, что он окружен со всех сторон промышленными центрами с очень высокими объемами выбросов и сбросов загрязняющих веществ. Все это, несмотря на высокий природно-экологический потенциал территории г.Н.Новгорода, оказывает негативное воздействие на окружающую среду города.

Характеристика Канавинского района⁶

Канавинский район - один из восьми районов города Нижнего Новгорода расположен в заречной части города и занимает площадь более 48,2 кв. км, это 10% всей территории города.

Канавинский район - третий по численности в городе, его население на 01.01.2015 г. составляет 157,3 тыс.человек.

Трудоспособное население составляет – 60,3%, молодежь в возрасте от 16 до 29 лет – 21%.

На территории района проживает 47,3 тыс. пенсионеров. Средний размер пенсии – 11 010 рублей. Средняя пенсия превышает величину прожиточного минимума пенсионера на 77%.

Экономика.

В районе зарегистрировано более 6 000 предприятий различных видов деятельности, на которых трудятся более 82 тыс.человек.

Кроме этого в районе зарегистрировано около 5 000 индивидуальных предпринимателей.

С начала 2014 года крупными предприятиями района отгружено товаров, работ, услуг на сумму 82,4 млрд.рублей (или 97,6% к уровню прошлого года). Доля Канавинского района в общегородском показателе составила 15,0%. (Это 3-е место по Н.Новгороду за Автозаводским и Нижегородским районами).

Канавинский район – один из крупнейших промышленных районов города.

Обрабатывающими производствами произведено продукции на сумму 26 млрд.рублей (или 94,5% к уровню прошлого года). Это 11% от городского объема и 3-е место в городе после Автозаводского и Московского районов.

Из общего объема произведенной продукции:

- 34% - пищевые продукты;
- 33% - транспортные средства и оборудование.

Средняя заработная плата в промышленности 28 645 рублей. Диапазон зарплаты колеблется от 23 739 рублей в химическом производстве до 46 547 рублей в производстве неметаллических минеральных продуктов. Темп роста зарплаты в промышленности по сравнению с предыдущим годом составил 100,8%

Среднемесячная зарплата за 2014 год в Канавинском районе по всем отраслям экономики составила 31 000 рублей (98,3% к уровню прошлого года) при росте потребительских цен на 8,5%..

Сложная экономическая ситуация в стране в первую очередь отражается на промышленных районах. Предприятия, не имея достаточного количества заказов, вынуждены сокращать численность работников.

В Канавинском центре занятости зарегистрировано 432 безработных, что выше уровня предыдущего года на 26%. Удельный вес безработных в общем количестве экономически активного населения по району составил 0,51% (2-е место по городу после Ленинского района; по городу Нижнему Новгороду – 0,42%).

Торговля

Канавинский район занимает одно из ведущих мест в Нижнем Новгороде по уровню обеспечения населения услугами торговли, общественного питания, бытового обслуживания.

За 2014 год оборот оптовой торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), составил 70 млрд.рублей, что в фактических ценах составляет 99% от соответствующего периода прошлого года.

Объем оборота розничной торговли во всех каналах реализации составил 35,3 млрд.рублей (или 115,3% к уровню прошлого года).

Оборот общественного питания крупных и средних предприятий составил 2,1 млрд.рублей (110,4% к соответствующему периоду прошлого года).

⁶ <http://kanavino.org/index.php/econom>, Отчет о работе администрации Канавинского района за 2014 год. 2015 г.

Строительство

Канавинский район по праву занимает одно из ведущих мест в городе Нижнем Новгороде по объемам строительства, как жилищных объектов, так и объектов социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры, объектов спортивно-оздоровительного назначения.

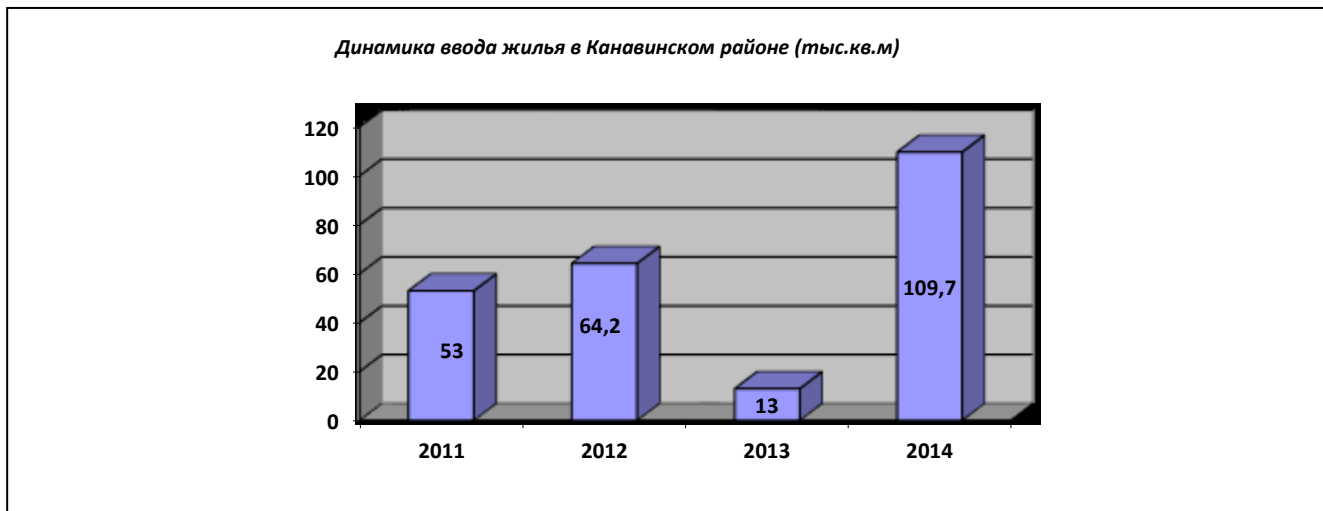


Рис. 9.3.3.

Характеристика расположения объекта оценки

Оцениваемый складской комплекс расположен на самостоятельной территории рядом с территорией бывшего завода, в промзоне Канавинского района на улице Вторчермета.

Оцениваемое нежилое здание расположено в относительной близости от Московского шоссе.

Коммуникации: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Окружение: двухэтажный гаражный комплекс «Автолюбитель», фармацевтический склад, 3-5 этажная жилая застройка. В непосредственной близости остановка общественного транспорта «Склады».

Район расположения объекта оценки характеризуется хорошей транспортной и пешеходной доступностью.

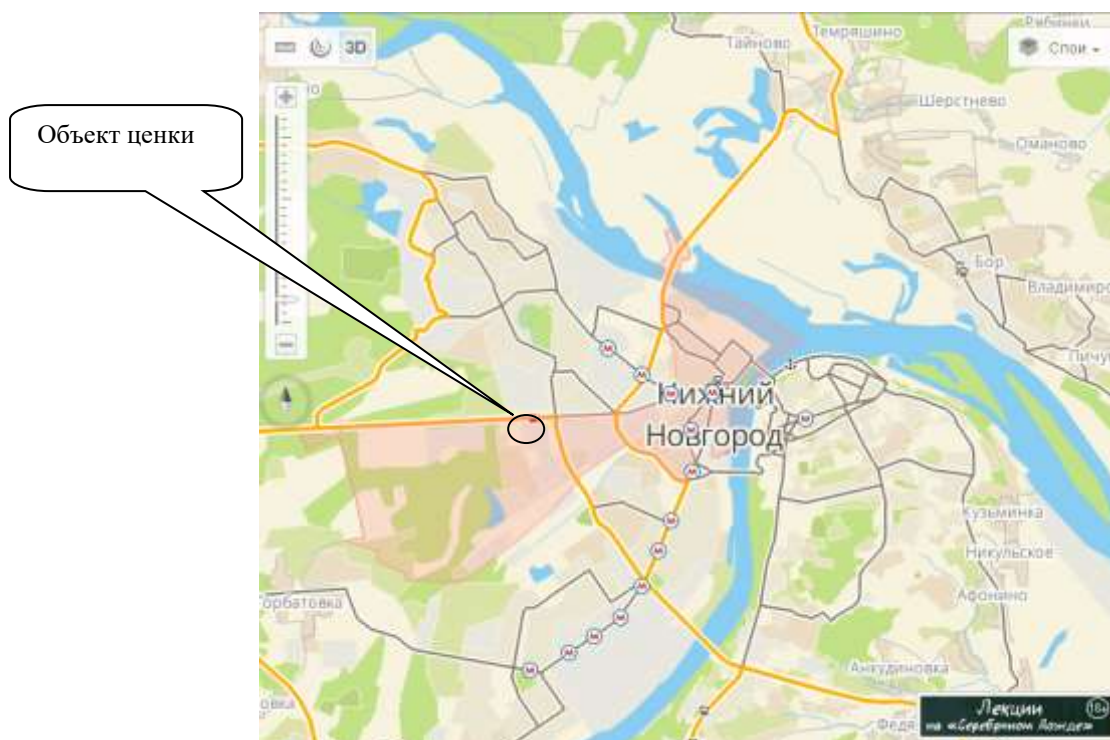


Рис. 9.3.4. Месторасположение объекта оценки на карте г.Н.Новгород.

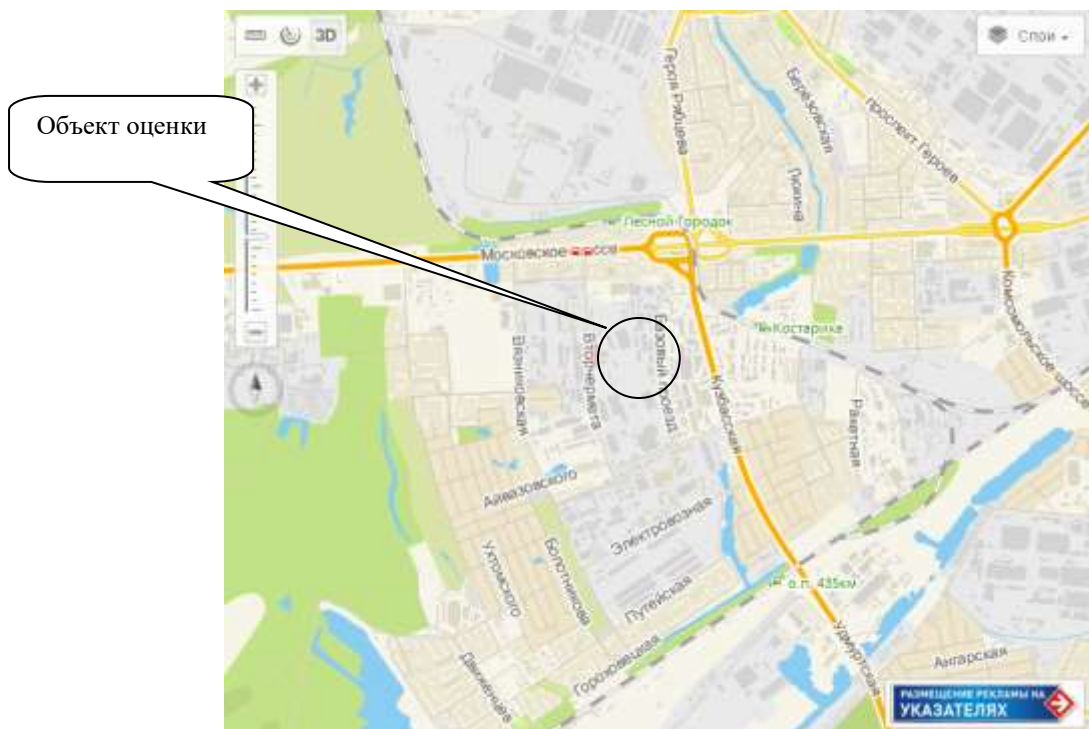


Рис. 9.3.5. Месторасположение нежилого здания.

С учетом вышесказанного, можно сделать вывод о том, что объект оценки имеет средний уровень коммерческой привлекательности.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

10.1. Анализ влияния общей политической и социально – экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки ⁷

10.1.1. Анализ влияния общей политической и социально – экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта

Для анализа влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости следует:

- разделить всю совокупность вероятных факторов на внешние (влияние мировой экономики) и внутренние (состояние национальной экономики),
- выявить и оценить основные экономические показатели факторов и степень их воздействия на рынок,
- оценить причины и следствия отрицательного и положительного воздействия факторов на рынок.

Определяющими факторами являются:

Темпы развития и влияние мировой экономики и политики на экономику страны.

Уровень и темпы развития национальной экономики и экономики соответствующего региона.

⁷ Данные сайта: <http://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij> http://www.1rre.ru/upload/iblock/8d9/analitics_realty_retail_29_09_2015_99879.pdf, 29.09.2015 г. Первый всероссийский аналитический портал о недвижимости. <http://нижнийновгород.рф/upload/getODA/depdoc115791.html> . Постановление администрации г.Н.Новгорода №2341 от 06.11.2015г. «О принятии решения о внесении в городскую Думу города Нижнего Новгорода проекта бюджета города на 2016 год и одобрении Прогноза социально-экономического развития города Нижнего Новгорода на 2016 - 2018 годы». <http://нижнийновгород.рф/gorod/biznes/ekonomicheskoe-razvitiye/>. «Доклад главы администрации города Нижнего Новгорода о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности ОМСУ за 2015 год»

Общая структура и комплексное развитие экономики. Уровень и динамика развития технологичных отраслей.

Уровень и динамика доходов бизнеса и реальных доходов населения.

Обзор мировой экономики

По итогам за 2015 год мировой ВВП (стоимость общего объема товаров и услуг за вычетом затрат на их производство) возрос на 3,1 %. Предыдущие периоды также показывали рост практически по всем основным экономическим показателям, за исключением 2009 года:

Объемы промышленного производства Мира с 1998 года росли с темпом от 1 до 7 % в год, и лишь в 2009 году показали падение на 3 %.

Более половины продукции в мире производится США, Японией, странами Евросоюза и Канадой. На долю США приходится почти 24 % мирового ВВП. Эти страны задают общий тон мирового экономического развития. Поэтому стабильность экономики развивающихся стран в значительной мере зависит от геополитических и экономических действий развитых стран, и прежде всего, со стороны США.

Индексы доверия и деловой активности в развитых европейских странах стабильно высоки.

Развитые и развивающиеся страны в различной степени обеспечены ресурсами. В развитых странах – высокая обеспеченность энергетическими, технологическими и финансовыми ресурсами, но дефицит природных и сырьевых ресурсов, истощившихся в последние 100 – 150 лет.

Напротив, в развивающихся странах при высокой и увеличивающейся населенности и при наличии природных ресурсов - дефицит энергии, технологий, и финансовых ресурсов.

В развитых и развивающихся странах колоссально отличаются абсолютные и относительные (на душу населения) объемы производства промышленной продукции и основных продуктов питания. Это значительно разделяет их по качеству жизни населения. В этих условиях стремление крупного мирового капитала к прибыли и расширению, с одной стороны, и стремление национальных элит развивающихся стран к сохранению своего влияния и к национальному развитию, с другой стороны, порождают геополитическую конкуренцию, экономические конфликты и войны, итогом которых становится перераспределение ресурсов, инвестиций, финансовых потоков. Поэтому сегодняшний хаос и войны, посеянные в нефтедобывающих странах Северной Африки и Ближнего Востока, приведшие к ещё большей разобщенности стран - поставщиков нефти, - это экономическое давление на геополитических конкурентов, на развивающийся мир.

Сегодня определяющим фактором мировой экономики является глобальный финансовый кризис, первый острый сигнал о котором проявился в 2008 году и признаки которого ощущаются повсеместно (спад объемов мировой торговли, обвал цен сырьевых товаров, в первую очередь, цен на нефть, бегство капиталов, валютные дисбалансы). Сырьё, особенно нефть, упали в цене. При этом страны-экспортеры объемы добычи (производства) не снижают, чтобы не потерять контракты и свою долю на рынке

В тоже время по данным МВФ, прогноз роста мировой экономики на 2016 год - 3,4% т в 2017 году - 3,6 %. В странах с развитой экономикой наблюдается неравномерное восстановление и прогнозируется рост в 2016 и 2017 годах.

Устойчивый рост США опирается на благоприятную финансовую конъюнктуру и укрепление рынка жилья и рынка труда. При этом возникают некоторые проблемы в связи с укреплением доллара, вызывающим некоторое сокращение производства обрабатывающих отраслей промышленности США.

В зоне евро сохраняется рост. Растущее потребление, опирающееся на упавшие цены на нефть и благоприятную финансовую конъюнктуру, компенсируется уменьшением экспорта.

В Японии также прогнозируется некоторое ускорение роста на основе бюджетной поддержки, низких цен на нефть, благоприятной финансовой конъюнктуры и растущих доходах.

Страны с формирующимся рынком и развивающиеся страны сталкиваются с замедлением роста, связанным структурными дисбалансами национальных экономик.

Таким образом, снижение биржевых цен на сырье ухудшает перспективы их производителей и поставщиков, а волатильность валют ведет к ужесточению условий кредитования во всех секторах экономики развивающихся стран, экономика которых базируется на добыче сырья. И напротив, снижение цен на сырье стимулирует спрос потребления в странах-импортерах этого сырья, т. е. в развитых странах.

В целом ситуация неопределенная и потенциально изменчива.

В сложившихся условиях крупнейшие инвесторы не склонны к рискам.

Основные риски видятся:

в геополитическом противостоянии,

в замедлении экономического роста в КНР,

укреплении доллара США,

нарушении мировых торговых и финансовых потоков, падении туризма.

Выводы и прогнозы.

Снижение рынков «совпало», точнее, последовало за событиями на Украине (февраль 2014), референдумом в Крыму (16.03.2014) и после поездок американского президента в Европу по поводу санкций против России (24-28.03.2014), в Саудовскую Аравию (28.03.2016). И уже в начале лета 2014 года ОПЕК, МЭА, западные СМИ начали «прогнозировать» превышение предложения нефти над спросом. Хотя при этом все крупнейшие национальные экономики (США, Китай, европейские) показывали стабильный рост, а страны-экспортеры нефти давали незначительный (1 – 2% в год) рост производства, что вполне соответствовало росту мирового промышленного производства и энергетики. В 2014 году США почти на 30 % (со 181 млн. т. до 234 млн. т.) по сравнению с 2013 годом увеличили объемы добычи сланцевой нефти, объявив о запасах в 58 миллиардов тонн, наращивая добычу на протяжении всего 2014 года, несмотря на снижение цен.

Несмотря на закрытие впоследствии сланцевых месторождений, механизм падения нефти был запущен.

Вторая важная причина мирового экономического спада состоит в повышении процентной ставки ФРС США (с учетом Shadow rate). Примерно с середины 2014 года США перешли к политике укрепления доллара, сократили вброс денег в систему потребления. То же делает и ЕС в рамках программ бюджетной экономии. Снижение цен на сырье и укрепление валют развитых стран запустило процессы оттока инвестиций из развивающихся стран и падение национальных валют, порождая в остальном мире ощущение финансовой незащищенности и нестабильности.

Но и в самих США, судя по цикличности экономики, в ближайшее время ожидается рецессия. При повышенной процентной ставке (с учетом Shadow rate) потребление и деловая активность снижаются. Уже сейчас прибыли транснациональных корпораций серьезно уменьшаются на фоне обвала платёжеспособности населения большинства стран. Остальной бизнес развитых стран также несёт потери и не может длительно пребывать в таком состоянии. После некоторой коррекции и «сдутия» финансовых пузырей валютные рынки стабилизируются. Дальнейшее развитие потребует смягчения монетарной политики США и ЕС. Тогда спрос на сырье и нефть вновь станут расти и будут расти цены. Товарно-сырьевой и потребительский спрос восстановятся, возобновится общий экономический рост.

Сегодня проявилась колоссальная зависимость всей мировой экономики от США. В очевидном проигрыше оказались развивающиеся страны, интегрированные в мировую экономику и сделавшие ставку на кооперацию, свою сырьевую специализацию в мировой экономике, а также на привязанность к доллару и на внешние инвестиции. Следствием этих событий становятся:

потеря доверия к доллару и к ведущим развитым экономикам со стороны элит развивающихся стран

всё большее понимание:

необходимости децентрализации мировой финансовой системы

и необходимости комплексного национального экономического развития на основе роста реальных секторов экономики (промышленности, строительства и сельского хозяйства в сочетании с развитием торговли, науки и технологий, образования).

Роль финансового сектора национальной экономики - не в игре с мировым банкиром (США), а в привлечении и эффективном перераспределении ресурсов и средств (денежных, инвестиционных, оборотных и трудовых) в реальный производственный сектор.

По мнению Мориса Обстфельда, руководителя Исследовательского департамента МВФ, в такой ситуации директивные меры, направленные на укрепление устойчивости и стабильности в краткосрочном плане, дадут реальные положительные результаты и укрепят доверие и уверенность на долгосрочную перспективу.

МВФ видит выход в поддержке потребительского спроса и в структурных реформах национальных экономик.

В частности, европейским странам и Японии рекомендуется повысить степень использования трудовых ресурсов в связи со старением населения, а также снизить высокую задолженность частного сектора экономики.

В развивающихся странах государственным органам предлагается найти новые внутренние источники экономического роста, продолжать структурные реформы и улучшать бизнес-инфраструктуру, стимулирующую деловую среду и благоприятствующую инновациям. Необходимо стимулировать рынки товаров и труда, развивать трудовые ресурсы, повышая профессиональное образование.

Краткий обзор итогов экономики России

Валовой внутренний продукт по паритету покупательной способности (ППС) Российской Федерации вырос с 2005 по 2014 год (последние опубликованные годовые данные) с 1,6967 до 3,577 \$ трлн. в год.

Растёт ВВП (по ППС) на душу населения

Растут основные фонды

Однако с 2013 года начало снижаться Валовое накопление (приобретение за вычетом выбытия новых и существующих основных фондов; затраты на улучшение непроектированных материальных активов)

2015 год показывает снижение ВВП практически по всем отраслям:

С 2014 года начали снижаться реальные доходы населения при абсолютном росте:

До 2014 года средние доходы на душу населения несколько опережали инфляцию, а с 2014 года инфляция превысила среднедушевые доходы.

Структурное развитие экономики

За период с 2002 года выполнены и воплощаются более пятидесяти государственных программ по развитию реальных секторов экономики, науки и технологий, социальной сферы, образования и культуры как отраслевой, так и социальной направленности.

Предварительные итоги экономики 2015 года.

- показывают ухудшение по многим показателям.

По итогам за 9 месяцев 2015 года ВВП России снизился по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 3,7 %.

Все отрасли, за исключением сельского хозяйства и добывающих отраслей, показали снижение.

Повысился выпуск добывающих отраслей (уголь, газ нефтяной), обрабатывающих производств сельхозпродукции, но снизился выпуск продукции машиностроения и бытовых промышленных товаров.

По данным Банка России, в январе-ноябре 2015 года внешнеторговый оборот России составил 488,6 млрд.долл. США (65,8% к январю-ноябрю 2014г.), в том числе экспорт - 311,9 млрд.долл. (67,9%), Сальдо торгового баланса оставалось положительным.

Инвестиции в основной капитал в экономике показали снижение на 5,2% в октябре относительно того же периода прошлого года.

Профицит счета текущих операций в 2015 году улучшился до 5,4% от ВВП, по сравнению с 3,1% в 2014 году, чему помогло ослабление рубля.

Инфляция по итогам декабря 2015 года к декабрю 2014 года составила 12,9 %.

ЦБ России повысил ключевую ставку и сдерживает её на уровне 11 %.

В январе-ноябре 2015 года, по данным Росстата, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в действующих ценах составил + 8 336,7 млрд. рублей, что на 48,6 % превысило показатель 2014 года (+ 5 611,6 млрд. руб.).

Однако с 2014 года начали снижаться реальные доходы населения при абсолютном росте.

До 2014 года средние доходы на душу населения несколько опережали инфляцию, а с 2014 года среднедушевые доходы начали отставать.

Вслед за снижением реальных доходов снижается розничное потребление. Население стало тратить меньше. Объем розничной торговли снизился на 15,3% в годовом исчислении в декабре. Розничные продажи вошли в резкое снижение с мая, когда они упали на 8,9% в годовом исчислении и после этого продолжили сокращаться.

Ослабление рубля с 35 до 75 руб./долл. сделало импортные товары более дорогими, что снизило потребление, но повышает возможности экспорта отечественных товаров и продукции.

В отчетном 2014 году на территории города Нижнего Новгорода наблюдалось замедление темпа роста объемов отгруженной продукции по полному кругу предприятий. Негативное влияние на динамику роста оказало ухудшение мировой конъюнктуры, снижение спроса на промышленную продукцию, двусторонние санкции Российской Федерации с рядом государств и замедление темпов роста российской экономики. Объем отгруженной продукции по полному кругу предприятий уменьшился на 4,4% в действующих ценах (в сопоставимых ценах составил 88,1%). На данный спад повлияло резкое сокращение объемов в базовом секторе экономики по отрасли «строительство», «оптовая и розничная торговля», а также «транспорт и связь», доля которого в общем объеме отгруженной продукции всей экономики города в 2014 году составила около 24%.

Во всех секторах экономики Нижнего Новгорода в 2014 году осуществляли деятельность малые предприятия. Однако вклад малых предприятий в общий объем произведенной в городе продукции по итогам 2014 года несколько снизился и составил 19,1 % (в 2013 – 24,2%). Доля малых предприятий в объеме отгруженной продукции в «обрабатывающих производствах» - составила 9,8 %, в «строительстве» - 71,3 %, в «транспорте и связи» – 4 %. Характер развития малого бизнеса по видам экономической деятельности свидетельствует о преимущественном росте сферы оптовой и розничной торговли, доля которой составляет - 80,3 %.

В течение текущего 2015 года динамика роста экономики несколько замедлилась. По итогам восьми месяцев по отношению к соответствующему периоду прошлого года по кругу крупных и средних предприятий прирост уменьшился на 3,0 % и составил 94,6% в сопоставимых ценах. Данное замедление вызвано спадом экономической активности в секторе «транспорт и связь».

Объемы жилищного строительства характеризуются следующими показателями: фактически за 2015 год введено в эксплуатацию 442,4 тыс.м² (за 2014 год - 801,3 тыс.м²), в т.ч. объектов индивидуального жилищного строительства – 58,4 тыс.м² (за 2014 год – 213,5 тыс.м²).

Основной причиной уменьшения объемов ввода жилья на территории города в 2015 году является нестабильная экономическая ситуация в стране, что привело либо к замедлению темпов строительства объектов, либо к приостановлению строительства некоторых объектов.

В 2016 году планируется ввести в эксплуатацию 600,5 тыс.м², в т.ч.: многоквартирных жилых домов – 500,5 тыс.м², объектов индивидуального жилищного строительства – 100,0 тыс.м².

Выводы и прогнозы.

С 2002 года в стране принимаются комплексные меры социально-экономического развития. Практически по всем основным экономическим показателям России до 2015 года

наблюдался последовательный рост. Поэтому внутренних причин экономического кризиса нет.

Уже по итогам за 9 месяцев 2015 года ВВП России снизился по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 3,7 %. Все отрасли, за исключением сельского хозяйства и добывающих отраслей, показали снижение. По предварительным данным инфляция за 2015 год составляет 12,91 %.

С 2012 года под влиянием мирового финансового кризиса, начавшегося в 2008 году, стало проявляться снижение Валового накопления и снижение реальных доходов населения.

В основе возникших негативных тенденций лежит проблема мировой экономики, связанная со спекулятивным характером глобальной финансовой системы, с бесконтрольной финансиализацией мировой экономики в целом и национальных экономик.

Дисбаланс российской экономики в сторону добывающих отраслей, сложившийся за всю историю России, – это результат участия в международном разделении труда, что является абсолютно нормальным и естественным процессом в мировой экономике при условии справедливых и сбалансированных международных отношений.

Сегодня в условиях обрушения мировых цен на продукцию добывающих отраслей Россию практически искусственно поставили в ряд стран, несущих значительные потери от мирового разделения труда, от такой специализации.

Таким образом, сложившиеся проблемы – это проблемы не экономические, а исключительно политические, вытекающие из геополитических притязаний запада, прежде всего США. Влияние политических факторов (санкции против России, события на Украине, на Ближнем Востоке, в Северной Африке и другие менее заметные), на экономику России в сложившемся противостоянии предсказать невозможно.

10.1.2. Тенденции отечественного рынка коммерческой недвижимости, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Практически по всем основным экономическим показателям России до 2015 года наблюдался последовательный рост. Поэтому мы не видим внутренних причин экономического кризиса. Как указывалось выше, в основе возникших негативных тенденций лежит проблема мировой экономики, связанная со спекулятивным характером глобальной финансовой системы, с бесконтрольной финансиализацией мировой экономики в целом и национальных экономик. Дисбаланс российской экономики в сторону добывающих отраслей, сложившийся за всю историю России, – это результат участия в международном разделении труда, что является абсолютно нормальным и естественным процессом в мировой экономике при условии сбалансированных международных отношений. В условиях обрушения мировых цен на продукцию добывающих отраслей Россия понесла значительные потери от мирового разделения труда, от такой «специализации». Таким образом, сложившиеся проблемы – не столько экономические, сколько политические, вытекающие из геополитических интересов и противоречий. Влияние политических факторов (санкции против России, события на Украине, на Ближнем Востоке, в Северной Африке и другие менее заметные) на экономику России в сложившемся противостоянии предсказать невозможно.

В России сформировалось государство, Конституция и законодательство, защищающие все формы собственности, конституционные права и интересы граждан и частных организаций, защищающие право частной собственности на землю и другие объекты недвижимости. Сложилась устойчивая структура национальной экономики, стабильная финансовая система, щадящая и вполне устойчивая налоговая система, приняты и воплощаются в действие государственные программы по совершенствованию отраслей экономики и социальных отношений в стране. Стимулируются условия (хотя в недостаточной мере) для развития реального сектора экономики. С целью сдерживания инфляции и снижения вероятности финансовых спекуляций ЦБ России повысил ключевую ставку и сдерживает её, контролируя потоки капиталов. Консервативная экономическая политика правительства России в целом работает на стабилизацию экономики.

В такой ситуации относительно перспектив рынка недвижимости с большой долей вероятности можно утверждать, что:

В условиях нестабильности экономики, недвижимость, как и прежде, сохраняет важную функцию сбережения и накопления капитала.

Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России нет. Возможна некоторая коррекция рыночных цен (прежде всего, жилой недвижимости), завышенных в предыдущие (2006 - 2008, 2011 – 2014) годы на отдельных рынках с высоким спросом и высокими темпами строительства (в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой). Снижение цен в пределах себестоимости строительства и разумно минимальной нормы прибыли инвестора экономически обосновано и вполне вероятно.

Причин роста цен на коммерческую и жилую недвижимость нет, в силу снижения доходов бизнеса и реальных доходов населения.

В течение всего 2015 года наблюдается снижение спроса и активности на рынках недвижимости (от меньшей активности – к большей):

земельных участков сельскохозяйственного назначения,
 земельных участков промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов для размещения объектов производственного, складского и коммунального назначения,
 объектов производственной недвижимости,
 объектов складской недвижимости,
 земельных массивов земель населенных пунктов,
 индивидуальных жилых домов,
 объектов административной (офисной) недвижимости,
 объектов торгово-развлекательной недвижимости и недвижимости общественного питания,
 квартир.

Учитывая общую геополитическую напряженность, вероятно, эта тенденция сохранится в 2016 году. В последующие периоды, при условии сохранения политической и экономической стабильности, стимулировании спроса и смягчении монетарной политики вероятен рост цен в пределах инфляции.

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Сегмент рынка оцениваемого объекта – нежилые здания, предлагаемые для размещения производственно – складской недвижимости с административно – бытовыми помещениями, расположенные в промзонах заречной части города.

10.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект

Анализ рынка коммерческой недвижимости г.Н.Новгорода декабрь 2015 года.⁸

1. Общие сведения о рынке коммерческой недвижимости

По анализируемым источникам, объем рынка коммерческой недвижимости в декабре находился на уровне 4 551 предложений, в т.ч. 65 -предложения по аренде и 35 % - по продаже.

⁸ Используются аналитические материалы по данным базы данных ОСТ «Оценочный стандарт», «Обзор рынка коммерческой недвижимости города Нижнего Новгорода декабрь 2015 года»: <http://roo.nnov.ru/analiz.html>.

Соотношение предложений по аренде и продаже на рынке коммерческой недвижимости

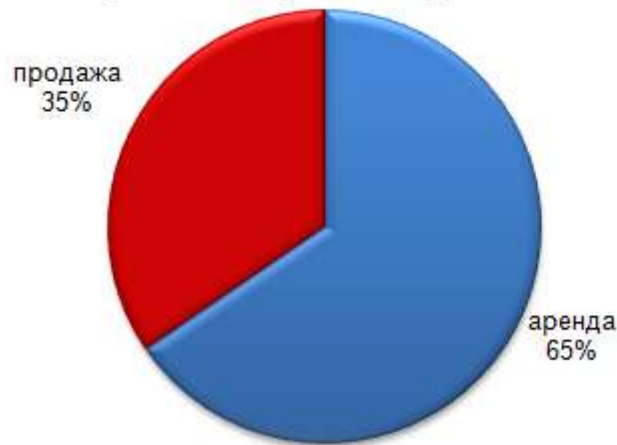


Рис. 10.3.1.

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

Наибольшее количество предложений по аренде/продаже коммерческой недвижимости в декабре пришлось на центральную часть Нижегородского района (32,4% от общего количества предложений). Наименьшее количество в Ленинском и Приокском районах (по 5,5%).

65 % всех предложений во всех районах города приходятся на аренду.

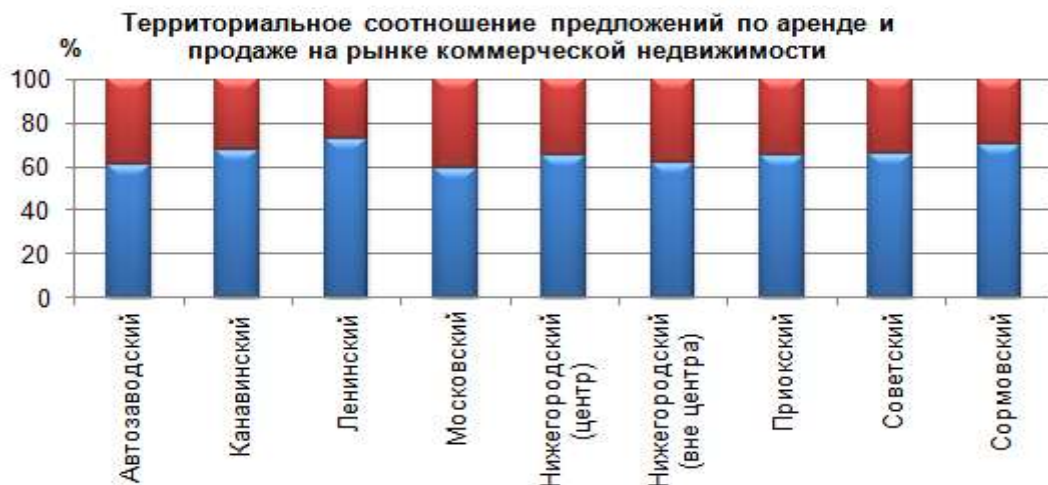


Рис. 10.3.2.

2. Структура предложения на рынке коммерческой недвижимости

Лидером по объему предложений в декабре стали офисные помещения, объем которых по количеству предложений составляет 55%. Торговые и производственно-складские площади так же занимает значительную долю рынка - 34 и 11% соответственно.

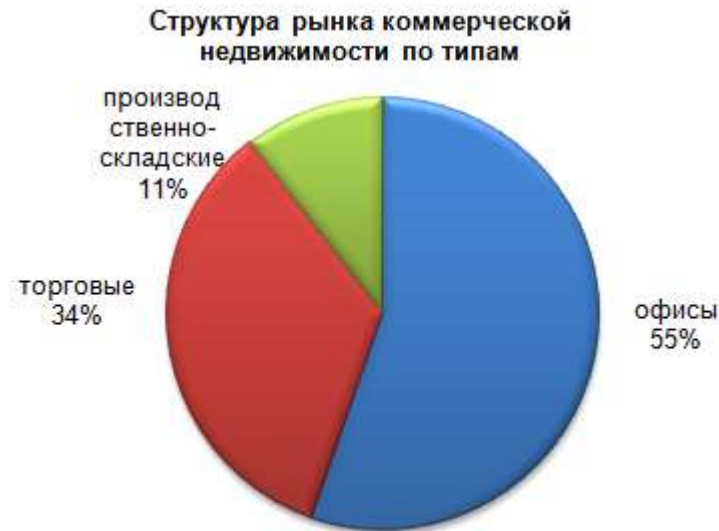


Рис. 10.3.3.

Что касается распределения предложений по районам города, то лидирующие позиции в декабре занимает центральная часть Нижегородского района (32,4% от общего количества предложений).

Количество предложений по другим районам значительно меньше. Минимальное количество предложений коммерческой недвижимости в Ленинском и Приокском районах (по 5,5%).



Рис. 10.3.4.

При этом большая часть предложений офисной недвижимости приходится на центральную часть Нижегородского района (42% или 1 063 объекта). На втором месте со значительным отрывом находится Советский район (20% или 506 объектов). Менее всего офисной недвижимости предлагается в Автозаводском и Сормовском районах (по 3%).

Торговой недвижимости более всего вновь предлагается в центральной части центральной части Нижегородского и Советском районах (более 20% в каждом районе).

На рынке производственно-складской недвижимости наибольшее количество предложений (70% от общего объема) приходится на заречную часть города.

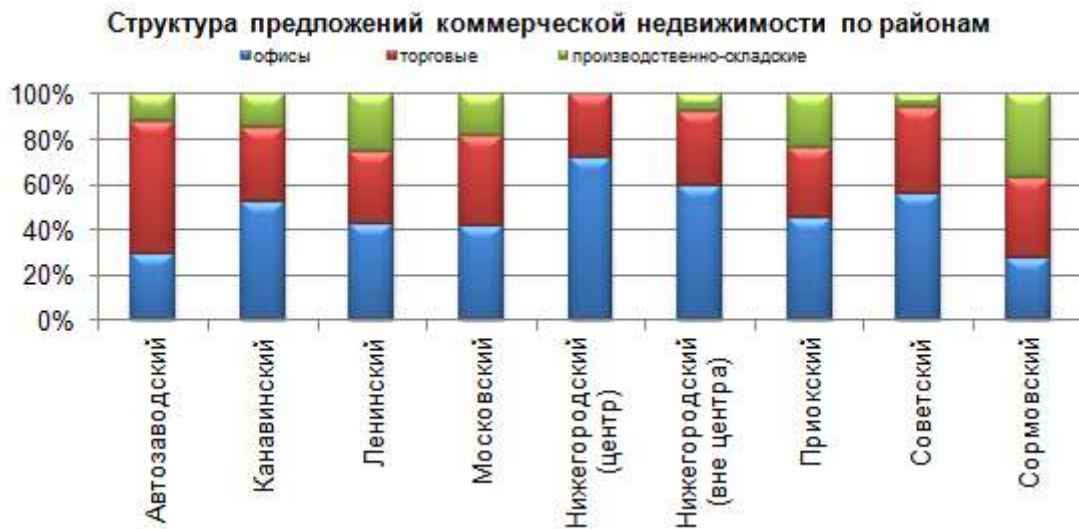


Рис. 10.3.5.

а) Рынок офисных помещений

Распределение удельного количества предложений офисных помещений по районам неравномерно. Половина предложений приходится на Нижегородский район (50%). Из других районов так же выделяется Советский район (20%). Доля остальных районов менее значительна.



Рис. 10.3.6.

б) Рынок торговых помещений

Наибольшая степень концентрации торговых помещений в декабре пришлась на центральную часть Нижегородского района (26%). На втором месте стоит Советский район (22%). Доля остальных районов менее значительна.

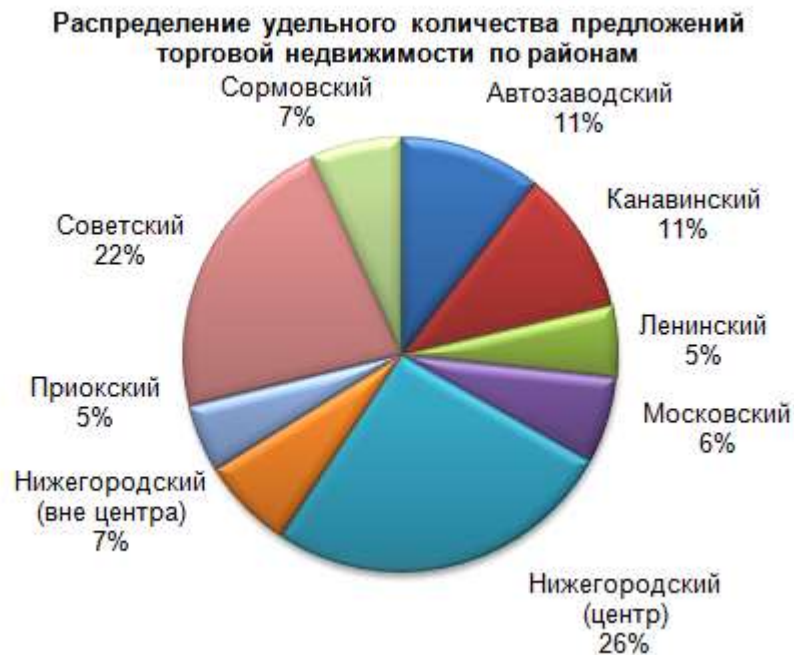


Рис. 10.3.7.

в) Рынок производственно-складских помещений

Анализ общего количества площадей, занятых помещениями производственно-складского назначения, показывает, что 70% площадей находится в заречных районах.



Рис. 10.3.8.

3. Средний уровень площадей помещений коммерческой недвижимости

Показатель средней площади предлагаемых помещений позволяет судить о структуре предложения коммерческой недвижимости в том или ином районе либо по тому или иному типу коммерческой недвижимости.

а) Рынок офисных помещений

Средняя площадь офисного помещения по городу составляет 232 кв.м. Как показывает график, средний диапазон площадей колеблется от 115 кв.м до 372 кв.м.

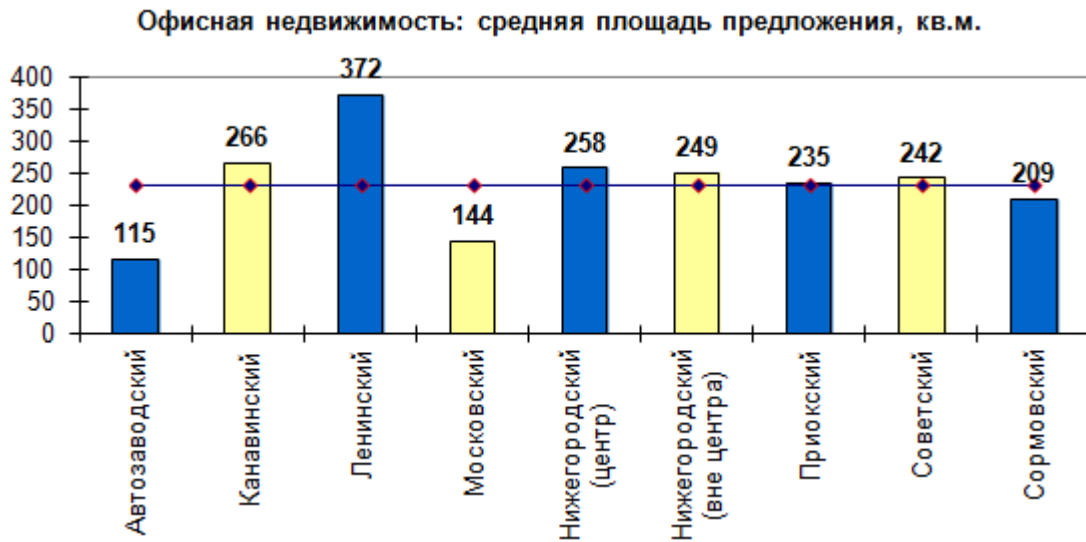


Рис. 10.3.9.

б) Рынок торговых помещений

На рынке торговых площадей при средней площади по городу 260 кв.м, максимальную среднюю площадь имеет Канавинский и Ленинский районы, минимальную Автозаводский район (143 кв.м).

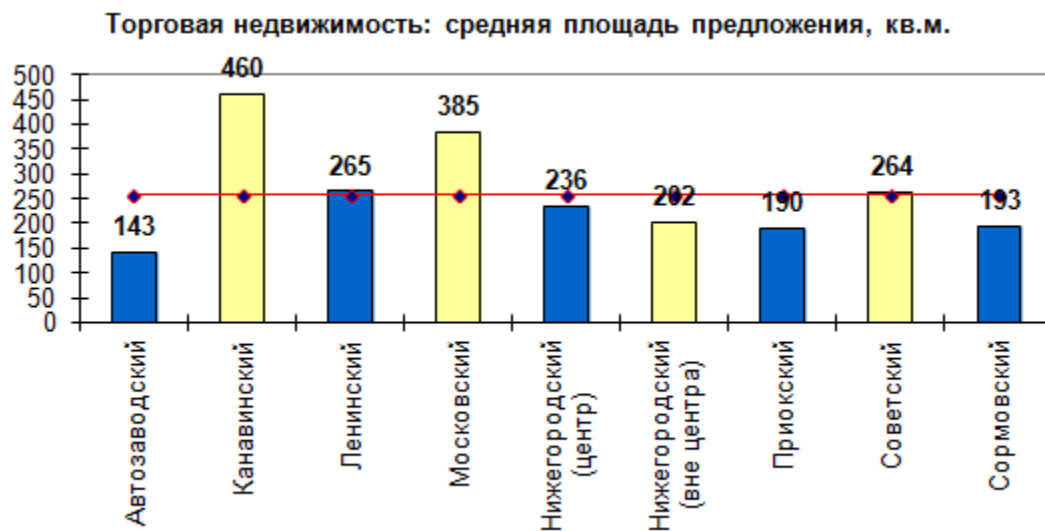


Рис. 10.3.10.

в) Рынок производственно-складских помещений

Производственно-складские площади имеют наибольшую среднюю площадь по коммерческой недвижимости – 1296 кв.м. Небольшие площади предлагаются, прежде всего, в деловой части города – Нижегородском районе и имеют скорее складское, нежели производственное назначение. Наибольшее значение имеет Ленинский район (2585 кв.м).

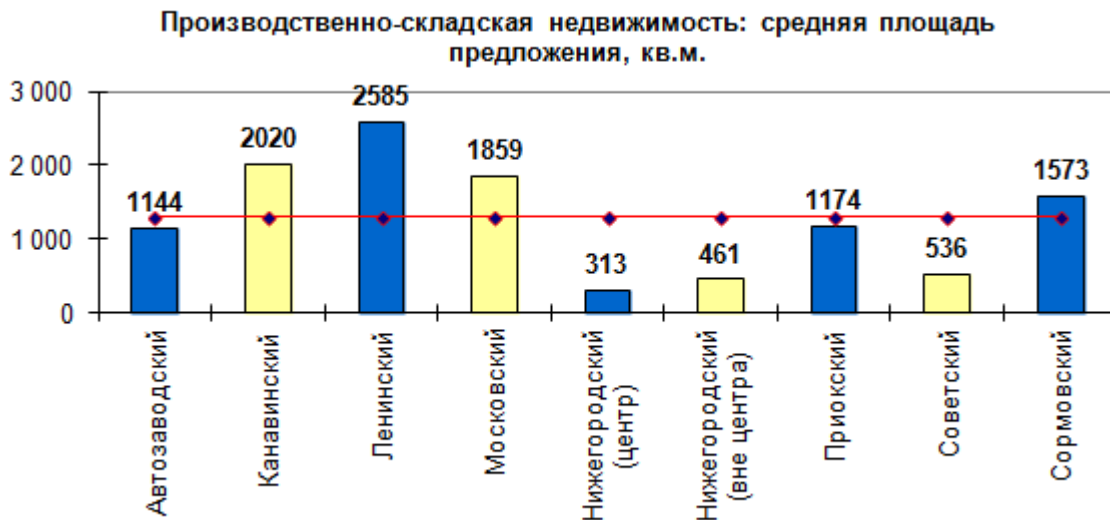


Рис. 10.3.11.

4.1. Ставки арендной платы

Каждый из административных районов города имеет определенный уровень цен и арендных ставок, складывающийся под воздействием определенного набора факторов. Главным фактором, определяющим размер арендной платы, является географическое местоположение. Так же можно выделить сложившуюся структуру коммерческой недвижимости, и, как следствие, определенную функцию каждого района в деловой жизни города. Наиболее яркими примерами таких структур и функций являются Нижегородский и Сормовский районы.

Что же касается распределения средних ставок по типам коммерческой недвижимости, то средняя ставка на торговое помещение в целом выше, чем на другие типы коммерческой недвижимости и составляет в декабре 835 руб./кв.м.

Средняя ставка офисного помещения составляет порядка 651 руб./кв.м. Уровень арендных ставок на производственно-складские помещения самый низкий по сравнению с другими типами коммерческой недвижимости и составляет в декабре 225 руб./кв.м.



Рис. 10.3.12.

а) Рынок офисных помещений

По сравнению с предыдущим месяцем, в декабре цены на офисную недвижимость по аренде снизилась на 2,4%. Средняя арендная ставка составила 651 руб. /кв.м. По-прежнему наиболее высокие ставки офисных помещений в центральной части Нижегородского района (727 руб./ кв. м), минимальные в Приокском районе (515 руб./ кв. м).



Рис. 10.3.13.

б) Рынок торговых помещений

Средняя арендная ставка на торговые помещения в декабре составила 835 руб. /кв.м. Сравнивая с прошлым месяцем, по аренде цены снизились на 3,8%. Как и следовало ожидать, наибольшие величины ставок на торговую недвижимость в центральной части Нижегородского района (992 руб./ кв.м), однако, и в других районах ставки достаточно велики.



Рис. 10.3.14.

Сегмент торговой недвижимости отличается от других, в том числе и тем, что практически в любом районе города могут быть такие места, где ставки на данную недвижимость достаточно высоки (особенно это касается торговых площадей в торговых центрах, расположенных в центральной части того или иного района). Другими словами, практически в каждом районе города есть сложившиеся торговые «коридоры» или «точки», привлекающие большое количество людей, желающих совершить покупки. Именно в этих местах ставки, как правило, максимальны. Однако ставка может быть высока и на отдельное помещение, как, например, в случае с продовольственным магазином, расположенном в спальном районе.

в) Рынок производственно-складских помещений

Средняя арендная ставка на производственно-складские помещения в декабре составила 225 руб./кв.м. Следует отметить, что рынок производственно-складских помещений наименее подвержен колебаниям ставок. Связано это как со спецификой данных помещений, так и с большими сроками пребывания таковых на рынке. В центральной части Нижегородского района в текущем месяце помещения такого типа предлагались в аренду в недостаточном объеме для анализа.



Рис. 10.3.15.

4.2. Цены предложений

Как и для аренды, главным фактором, определяющим цену продажи, является географическое местоположение коммерческой недвижимости.

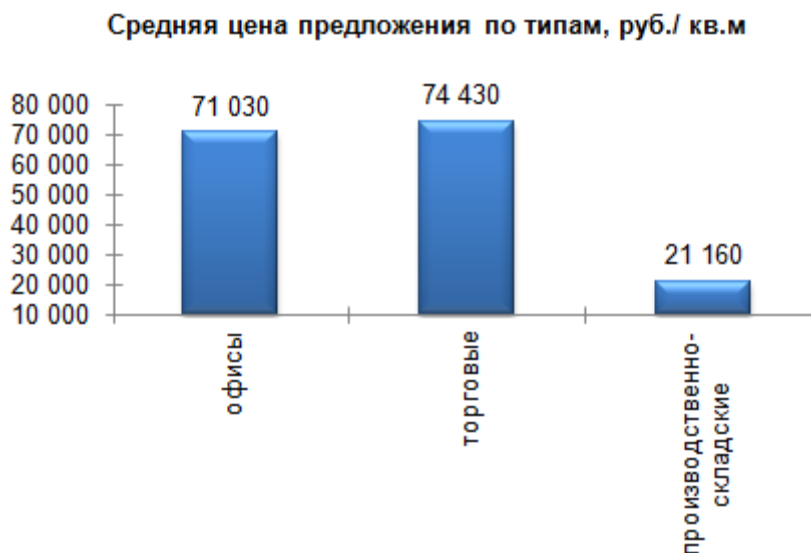


Рис. 10.3.16.

а) Рынок офисных помещений

Средняя цена предложения на декабрь составила 71 030 руб./ кв. м (без учета скидки на торг). По сравнению с предыдущим месяцем в декабре цены на офисную недвижимость по продаже снизились на 0,5%. Для центральной части Нижегородского и Автозаводского районов цена была выше среднегородского уровня. В остальных же районах средние цены были ниже.

Учитывая месторасположение и окружение жилого дома, стоимость коммерческой недвижимости в данном районе на дату оценки может достигать до 190 000 руб./ кв. м (без учета скидки на торг)⁹.

⁹ <http://royallandmark.ru/contacts/>



Рис. 10.3.16.

За 12 месяцев, то есть по отношению к декабрю 2014 года, цена предложения на рынке офисной недвижимости снизилась на 2,8%.

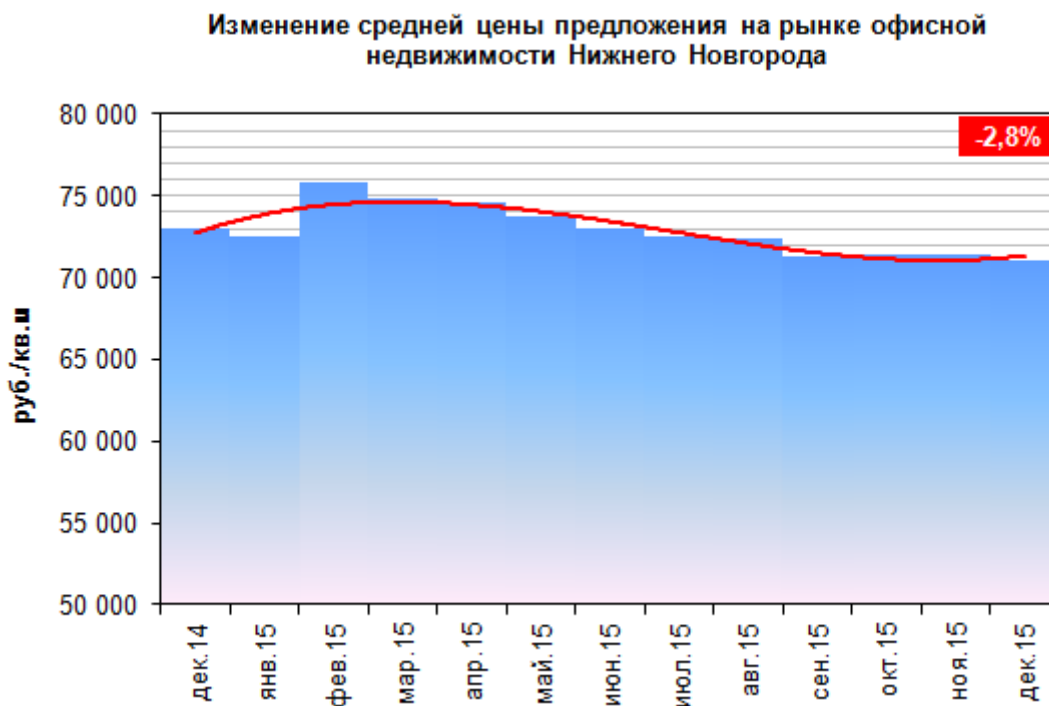


Рис. 10.3.17.

б) Рынок торговых помещений

По состоянию на декабрь средняя цена предложения объектов торговой недвижимости по городу составила 74 430 руб./ кв. м, что на 0,7% ниже по сравнению с предыдущим месяцем. Максимальная средняя цена была зафиксирована в центральной части Нижегородского района.

Учитывая месторасположение и окружение жилого дома, стоимость коммерческой недвижимости в данном районе на дату оценки может достигать до 190 000 руб./ кв. м (без учета скидки на торг)¹⁰.

¹⁰ <http://royallandmark.ru/contacts/>



Рис. 10.3.18.

За 12 месяцев, то есть по отношению к декабрю 2014 года, цена предложения на рынке торговой недвижимости снизилась на 1,7%.

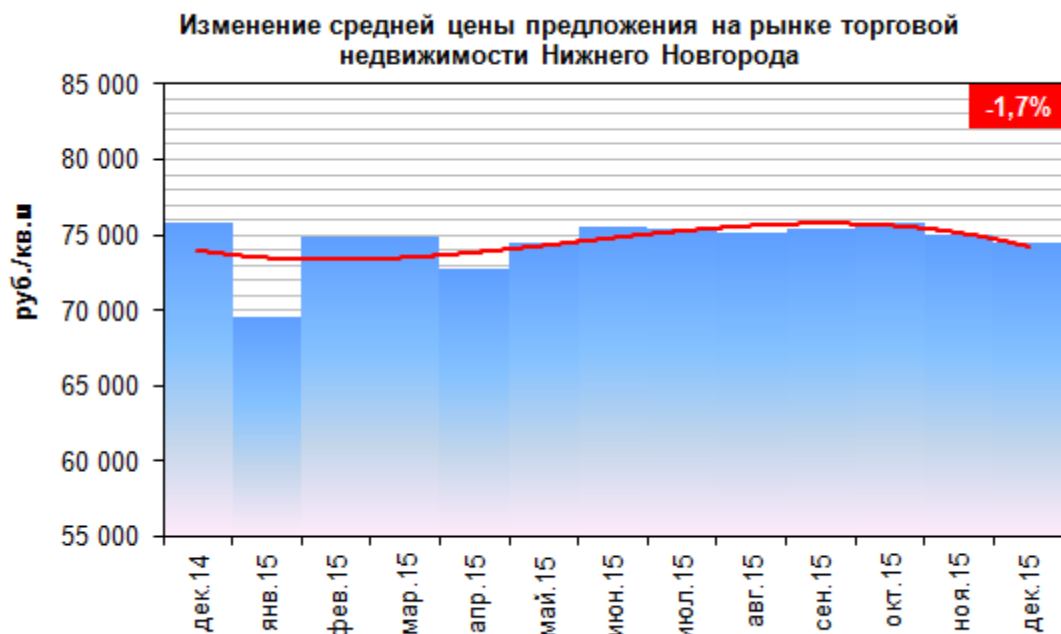


Рис. 10.3.19.

в) Рынок производственно-складских помещений

Средняя цена предложения на декабрь составила 21 160 руб./ кв. м. Количество предложений в центральной части Нижегородского района было недостаточным для анализа.



Рис. 10.3.20.

За 12 месяцев, то есть по отношению к декабрю 2014 года, цена предложения на рынке производственно - складской недвижимости снизилась на 8,4%.

Следует заметить, что приведенные цены и арендные ставки отражают мнение аналитиков, выработанное на основании цен предложения, т.е. ориентированное на цены продавцов без учета обязательных скидок на торг, и слабо учитывают мнение покупателей, которые не готовы инвестировать в коммерческую недвижимость крупные суммы на данном этапе экономической и внешнеполитической ситуации в стране в целом.

Анализ рынка земельных участков г. Нижнего Новгорода¹¹

Рынок земельных участков имеет черты, присущие только российской действительности и уровню развития экономики в целом – это непрозрачность рынка, отсутствие средств у многих предприятий для выкупа земли в собственность, прочие субъективные факторы, которые напрямую влияют как на рынок в целом, так и на рыночную стоимость земельных участков.

Земли в Нижнем Новгороде много, но привлекательных участков мало. Земельный рынок ограничивают внутренние конфликты между федеральными и муниципальными властями, высокие цены, большие обременения площадок. Девелоперы находят участки на вторичном рынке, используя порой сложные схемы для приобретения земли.

Рынок земли менее активен и достаточно консервативен, чем рынки коммерческой и жилой недвижимости. Во многом этому способствуют значительные пробелы в области земельного законодательства, многочисленные ограничения на свободный оборот земельных участков, отсутствие должной инвентаризации и учёта земельных участков.

Рынок земельных участков находится в стадии активного формирования, на рынке в основном предлагаются участки под индивидуальное жилищное строительство, реже промышленные площадки, участки под строительство жилья и коммерческих объектов.

Тип правообладания: собственность или аренда на 49 лет, встречаются предложения по краткосрочной аренде на период строительства, с последующим оформлением либо в долгосрочную аренду, либо в собственность.

При этом земельные участки могут быть свободными от застройки, с наличием ветхого жилья или попадающими под снос морально устаревшими строениями различной этажности и физического состояния.

По месту расположения самые дорогие участки предлагаются в нагорной части Нижнего Новгорода - в Советском и Нижегородском районах.

¹¹ Использованные данные статей, опубликованные на сайтах <http://www.pcfko.ru/>, <http://snbc.ru/>.

Сделки по аренде земельных участков под жилую или коммерческую застройку представлены аукционными ценами муниципальных органов или ценами продажи права аренды частными инвесторами, на ранее взятые в аренду муниципальные земельные участки.

Предлагаются на продажу промышленные площадки бывших заводов, складских баз, а также свободные от застройки территории, земли, переведенные из других категорий.

В последнее время в продаже появились земельные участки, ранее выкупленные частными инвесторами под планы коммерческого строительства (торговых и офисных центров, автосалонов и т.п.), но не реализованные в результате финансового кризиса в связи с недоступностью заемных средств.

Следует отметить, что многие компании начинают избавляться от не доходных активов, что соответственно влияет на увеличение предложения.

На продажу выставлены участки с различным целевым назначением, как под развитие промышленных объектов и торгово-развлекательных комплексов, так и участки, предназначенные для строительства жилых, офисных и гостиничных проектов. Увеличилось предложение участков с готовыми проектами или с предпроектными предложениями.

На дату оценки наибольшее число земельных участков предлагалось для индивидуального жилищного строительства.

Стоимость земельных участков под коммерческое использование на дату оценки колеблется от 600 до 52000¹² рублей за 1 кв.м (данные интернет-сайтов: www.gipernn.ru, www.morisnn.ru и др.) в зависимости от назначения, местоположения, транспортной доступности, наличия коммуникаций.

Такой разброс цен свидетельствует о неразвитости и непрозрачности рынка. Количество городской земли ограничено, и желание «урвать» за нее как можно больше или избавиться от обременительного актива приводит к таким ценовым перекосам. Рынок до сих пор не стабилизировался, и цена предложения может меняться в зависимости от любых обстоятельств.

Основными критериями при определении цены земли являются, в первую очередь, ее месторасположение, назначение, размер предлагаемых участков, наличие утвержденного проекта и техусловий на подключение коммуникаций, транспортная доступность.

Стоимость земли под производственно-складскую недвижимость в различных районах города – от 600¹³ до 3050¹⁴ рублей за 1 кв.м (данные интернет-сайтов: www.gipernn.ru, www.avito.ru и др.). По наибольшей стоимости предлагались участки небольшой площади, расположенные на красных линиях, имеющие какие-либо улучшения, подведенные коммуникации.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен

На дату оценки объекты производственно-складского назначения, расположенные в различных районах города, предлагались по цене от 3 300¹⁵ до 51 000¹⁶ рубль за 1 кв.м (данные приведены в таблице № 4 настоящего Отчета). Стоимость большинства объектов находилась в диапазоне от 10 000 до 20 000 рублей за 1 кв.м, в среднем - свыше 20 000 рублей за 1 кв.м (без учета скидки на торг). Цена на объекты в значительной степени зависела от их состояния. Кроме этого, на нее оказывало влияние состав объектов, размер их, наличие подведенных коммуникаций и др.

¹² Нижегородский район, ул. Панина, 0,25 Га в собственности с согласованным проектом строительства жилого дома и нежилых помещений, <http://www.gipernn.ru/?id=512239>

¹³ Участок земли в Московском районе площадью 2,5 га, <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id901930>

¹⁴ Земельный участок 2 га на 2-й линии Московского шоссе, есть здание павильона охраны 67,3 кв.м, <http://www.monolit.nnov.ru/commercial/id5005327.html>

¹⁵ Производственное здание 1222 кв.м. в Ленинском районе предлагается за 3 999 000 рублей. 5 этажей, требует серьезных вложений, <http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-novikova-priboya-id1482139>.

¹⁶ Продается 4-х уровневое здание в Ленинском районе площадью 4300 кв.м. на земельном участке площадью 7800 кв.м, <http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/prosp-lenina-id1647231>

Площади объектов варьировались от 100 (и менее) кв.м до 60 000¹⁷ кв.м.

Средняя стоимость объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым зданием составила около 25 000 рублей за 1 кв.м. (без учета скидки на торг).

Арендные ставки на объекты производственно – складского назначения варьировались от 220 до 263 рублей за 1 кв. м в месяц (без скидки на торг).

Арендные ставки на объекты офисного назначения варьировались от 300 до 500 рублей за 1 кв. м в месяц (без скидки на торг).

Земельные участки, наиболее сопоставимые с оцениваемой землей, предлагались в среднем около 2 000 рублей за 1 кв.м (без учета скидки на торг). Передаваемые права, в основном – собственность.

¹⁷ Складской комплекс в Ленинском районе, <http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/leninskiy-rayon-id1086630>

Таблица 10.3.1. Предложения на продажу объектов производственно-складского назначения.

№ п/п	Местоположение объекта в г.Н.Новгород	Описание объекта	Дата предложения	Площадь, кв. м	Цена продажи (предложения) объекта, руб.	Цена продажи (предложения) за 1 кв. м, руб.	Источник информации	Обоснование применения/отказа от аналога в расчете
1	Автозаводский район, промзона	<p>Объект расположен в промышленной зоне заречной части города на расстоянии 800 метров от федеральной трассы М7. Удобные подъездные пути для еврофур. Основные характеристики здания:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1990 год постройки • 3060 кв. м. производственно-складское помещение • 3-этажное АБК общей площадью 1024 кв.м • наливные полы в половине производственных помещений, в другой половине - бетонные • Размер здания 84,06 м на 37,07 м • Высота потолков в производственно-складской части здания от 8,5 м до 9,5м • Шаг колонн – 12 м x 18 м • Окна стеклопакеты • 3 распашных ворот для въезда/выезда еврофур • В здании установлены и находятся в рабочем состоянии 4 кран-балки грузоподъемностью по 5 тонн • Существует возможность подключения к газопроводу среднего давления в 300 метрах от здания. <p>Технические характеристики здания:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Мощность - 200 кВт • Отопление центральное • Водоснабжение центральное. • Территория комплекса находится под круглосуточной охраной и видеонаблюдением. • Ж/д ветка в 10 метрах от здания <p>Производственно-складское здание полностью отремонтировано в 2009 году, включая все коммуникации:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Капитальный ремонт кровли над производственным помещением; • Новая фекальная и ливневая канализация; • Новая воздушная система отопления • Капитальный ремонт кровли над АБК в 2010г • Новая система пожаротушения (пожарные краны); • Система освещения • Холодное водоснабжение <p>Земельный участок: К зданию прилегает земельный участок площадью 6425 кв. м. Земли населенных пунктов, разрешенный вид использования - под производственную базу. Земля в собственности. Цена: 116 000 000 руб, в т.ч. НДС.</p>	декабрь 2015 г.	4 084	116 000 000	28 404	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/avtozavodskiy-rayon-id654999	Аналог применим
2	Канавинский район, ул.Вторчермета	Производственно-складское здание площадью 2515,1 кв.м, из которых 1838 кв.м помещения производственного назначения. Этажность: 2. Материал стен: ж/б, кирпич.	декабрь 2015 г.	2 515	65 000 000	25 844	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/kanavinskiy-	Аналог применим

№ п/п	Местоположение объекта в г.Н.Новгород	Описание объекта	Дата предложения	Площадь, кв. м	Цена продажи (предложения) объекта, руб.	Цена продажи (предложения) за 1 кв. м, руб.	Источник информации	Обоснование применения/отказа от аналога в расчете
		Площадь земельного участка 5628 кв.м. Здание и земельный участок в собственности. Здание расположено в промзоне Канавинского района на ул. Вторчермета. Есть коммуникации. Состояние объекта удовлетворительное. Часть помещений отремонтировано. Выполнен частичный ремонт. Цена предложения 65 000 000 рублей.					rayon-id1114296	
3	Канавинский район, ул.Вторчермета	Объект расположен по адресу: г. Н. Новгород, ул. Вторчермета. Выезд на федеральную трассу М7, на ул. Кузбасская. Первая линия. Описание здания: Двухэтажное (торгово-складское) общей площадью 1645,9 м.кв. (1450 м.кв. склад — 1эт., офис — 1, 2эт. 300 м.кв.). Высота складского помещения — 14 м. Высота офисных помещений 3 м. Материалы стен: кирпич, утеплитель, профнастил. Четверо ворот под еврофуру, из них трое подъемных ворот промышленного типа. Мостовой краны Г/П15т. Бетонные полы с арматурным усилением. Новые пластиковые окна. Длина здания 63 м. (красная линия) Ширина 24 м. Водопровод, пожарные гидранты, канализация, газ, электроэнергия подведены к зданию (энергетические мощности по запросу, возможно до 150 кВт). Возможное использование под склад-выставочный зал, оптовую торговлю, логистику, автосервис, производство. Собственник — юридическое лицо. Земельный участок 3114 кв.м в собственности, включая удобную парковку перед зданием на 50 А/М (977 кв.м). Цена - 52 000 000 руб.	декабрь 2015 г.	1 645,90	52 000 000	31 594	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/kanavinskiy-rayon-id1217567	Аналог применим
4	Канавинский район	Офисно-складской комплекс 3315,5 м2, Канавинский р-н, состоит из отдельно-стоящего 3-х этажного здания с подвалом и 2-х земельных участков 2360 м2 и 885 м2, здание в собственности, земельные участки в долгосрочной аренде, все коммуникации. Огороженная и охраняемая территория, хороший подъезд и удобное месторасположение. Здание сертифицировано под хранение фармацевтической продукции, с арендаторами. Цена 80 000 000 руб	декабрь 2015 г.	3 315	80 000 000	24 133	http://www.algoritm.nnov.ru/objekti-ndvijimosti/katalog/prodaja/40112.html	Аналог применим
5	Канавинский район, улица	Здание представляет собой 2-этажное кирпичное капитальное строение с мансардой общей пл. 1266,57 кв.	декабрь 2015 г.	1 266,57	30 000 000	23 686	http://www.gipernn.ru/prodazha-	Аналог не применим, нет

№ п/п	Местоположение объекта в г.Н.Новгород	Описание объекта	Дата предложения	Площадь, кв. м	Цена продажи (предложения) объекта, руб.	Цена продажи (предложения) за 1 кв. м, руб.	Источник информации	Обоснование применения/отказа от аналога в расчете
	Вторчермета	метров. Пятно застройки – 1000 кв. метров. Фундамент – сборный ж/бетонный, перекрытия – ж/бетонные. Общая площадь первого этажа здания составляет 916,1 кв. метров. Общая площадь второго этажа здания – 152,61 кв. метров. Общая площадь мансарды – 197,86 кв. метров. Здание состоит из следующих помещений: производственные помещения, складские помещения, помещение гаража, парная, душевые, раздевалки, бытовки, кабинеты, трансформаторная, бойлерная. Коммуникации: Вода, канализация. Лимит по электричеству – 99 кВт, возможно увеличение до 1 мВт, получен лимит по газу на индивидуальное газовое отопление, точка врезки в газовую магистраль рядом. Ранее было централизованное отопление.					zdaniy/kanavinskiy-rayon-id844338	достаточных данных об объекте
6	Канавинский район, улица Вторчермета	Здание представляет собой 2-этажное кирпичное капитальное строение с мансардой общей пл. 1266,57 кв. метров. Пятно застройки – 1000 кв. метров. Фундамент – сборный ж/бетонный, перекрытия – ж/бетонные. Общая площадь первого этажа здания составляет 916,1 кв. метров. Общая площадь второго этажа здания – 152,61 кв. метров. Общая площадь мансарды – 197,86 кв. метров. Здание состоит из следующих помещений: производственные помещения, складские помещения, помещение гаража, парная, душевые, раздевалки, бытовки, кабинеты, трансформаторная, бойлерная. Коммуникации: Вода, канализация. Лимит по электричеству – 99 кВт, возможно увеличение до 1 мВт, получен лимит по газу на индивидуальное газовое отопление, точка врезки в газовую магистраль рядом. Ранее было централизованное отопление.	декабрь 2015 г.	1 266,57	30 000 000	23 686	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/kanavinskiy-rayon-id844339	Аналог не применим, нет достаточных данных об объекте
7	Канавинский район	Продаю здание бывшего крупного машиностроения общей площадью 7275,8 кв.м в Канавинском районе. В цехе производили башенные краны, высота самого здания 16,75 метров. Здание состоит из двух частей : производственной общей пл. 650 кв.м и административной общей пл. 655 кв.м. Производственная часть : однообъемное, два пролета шириной 24 метра, длиной 121 метр.	декабрь 2015 г.	7 275,80	100 000 000	13 744	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7275.8_m_476811128	Аналог не применим, нет достаточных данных об объекте

№ п/п	Местоположение объекта в г.Н.Новгород	Описание объекта	Дата предложения	Площадь, кв. м	Цена продажи (предложена) объекта, руб.	Цена продажи (предложена) за 1 кв. м, руб.	Источник информации	Обоснование применения/отказа от аналога в расчете
		<p>Несущие конструкции - металлические колонны и формы. Наружные стены - кирпичные.</p> <p>В цехе было 4 мостовых крана, грузоподъемностью 10 и 20 тонн. Сейчас их сняли.</p> <p>В один из пролетов входил железнодорожный тупик. Сейчас ж/д разобрали.</p> <p>В здании своя ТП. Получен ТУ на 1000 кВт.</p> <p>В производственной части имеются 4-ро ворот, высотой по 6 метров.</p> <p>Административная часть : состоит из 3-х этажей общей пл. 655 кв.м.</p> <p>Здание построено в 1954 году. В 2014 году начали делать реконструкцию под пищевое производство.</p> <p>Полностью заменили кровлю, водостоки, реставрировали кирпичную кладку всего здания, сделали новую гидроизоляцию здания, приобрели ТУ на 1000 кВт.</p> <p>Состояние металлических несущих конструкций отличное, делали строительную экспертизу.</p> <p>Каркас прослужит еще min 100 лет. Вода, канализация подключены. Лимит по газу на отопление получен. Осталось заменить окна и сделать полы.</p> <p>Земельный участок общей пл. 1,459 га в собственности.</p>						
8	Канавинский район	Здание 370 кв.м у Московского вокзала, Канавинский район около автостанции, ул.Советская, д.20, 1 - этажное, действующий автосервис, под производство, склады, торговлю	декабрь 2015 г.	370,00	7 000 000	18 919	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-sovetskaya-id1722830	Аналог не применим, нет достаточных данных об объекте
9	Канавинский район, ш. Комсомольское	<p>Продается отдельно стоящее здание 570 кв.м. производственного или складского назначения с офисными и торговыми площадями на Комсомольском шоссе.</p> <p>Электрическая мощность 134 кВт.380 вольт. Газ.</p> <p>Автономное отопление. Вода центральная. Канализация центральная. Огороженная территория. Земельный участок 21 сотка в собственности. Зона погрузки – разгрузки.</p> <p>Стоимость 25 000 000 рублей .</p>	декабрь 2015 г.	570,00	25 000 000	43 860	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/sh-komsomolskoe-id1636897	Аналог не применим, нет достаточных данных об объекте
10	Канавинский район	Нежилое отдельностоящее здание с общей площадью	декабрь	2 859,90	39 000 000	13 637	http://www.gipernn.ru	Аналог не

№ п/п	Местоположение объекта в г.Н.Новгород	Описание объекта	Дата предложения	Площадь, кв. м	Цена продажи (предложения) объекта, руб.	Цена продажи (предложения) за 1 кв. м, руб.	Источник информации	Обоснование применения/отказа от аналога в расчете
		2859,90 кв.м. расположено на земельном участке площадью 7000 кв.м. Земельный участок в собственности. Фундамент железобетонный. Стены железобетонные плиты, кирпич. Перекрытия железобетонные. На участке имеются системы канализации, водоснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, а также телефонные линии, интернет и электричество. Объект расположен на второй линии ул. Июльских дней, на территории завода спец. автомобилей. Охраняемая территория. Въезд на территорию осуществляется по пропускам. Рядом с объектом имеется еще один выезд с территории предприятия на ул. Июльских дней. Окружающая застройка представляет собой объекты производственно-складской недвижимости. Прилегающая к зданию территория огорожена. Коммуникации: канализация, водоснабжение, отопление, энергоснабжение.	2015 г.				ru/prodazha-zdaniy/kanavinskiy-rayon-id832065	применим, нет достаточных данных об объекте
11	Канавинский район	Продаю производственные площади Московский рн Московское ш рядом метро ст. Канавинская идеально под обработку метала возможны и другие виды деятельности 7000 кв. М. Три пролета 1674 кв. М., 1335 кв.м., 1335 кв. м. В каждом пролете по две кран балки, свое ТП 1, 5 Мват, газ, вода канализ., офисные помещ. 1500 кв.м. , есть открытые площади 50 соток. Все в собственности. Территория охраняется. Возможна продажа с оборудованием все различные станки и пресса.	декабрь 2015 г.	7 000,00	120 000 000	17 143	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/sh-moskovskoe-id1566134	Аналог не применим, нет достаточных данных об объекте
12	Ленинский район	Производственное здание 1222 кв.м. в Ленинском районе предлагается за 3 999 000 рублей. 5 этажей, требует серьезных вложений	декабрь 2015 г.	1 222,00	3 999 000	3 273	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/ul-novikova-priboya-id1482139	Аналог не применим, нет достаточных данных об объекте
13	Ленинский район	Продается 4-х уровневое здание в Ленинском районе площадью 4300 кв.м. на земельном участке площадью 7800 кв.м	декабрь 2015 г.	4 300,00	220 000 000	51 163	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/prosp-lenina-id1647231	Аналог не применим, нет достаточных данных об объекте

Таблица 10.3.2. Предложения на продажу земельных участков под индустриальную застройку.

№ п/п	Местоположение объекта в г.Н.Новгород	Описание объекта	Дата предложения	Площадь, кв. м	Цена продажи (предложения) объекта, руб.	Цена продажи (предложения) за 1 кв. м, руб.	Источник информации	Обоснование применения/отказа от аналога в расчете
1	Московский район	Продается земельный участок площадью 19 000 кв.м, расположенный в р-не Московского шоссе внутри промзоны. Участок в собственности. Участок предлагается под размещение производственно-складских объектов. Коммуникации: рядом. Транспортная доступность удовлетворительная. Участок частично асфальтирован. Объектов капитального строительства на участке нет. Цена предложения – 33 000 000 рублей.	декабрь 2015 г.	19 000	33 000 000	1 737	http://www.gipernn.ru/pr odazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id1569691	Аналог применим
2	Московский район	Земельный участок 0,85 га. Инвест до 2018 года. Проект под производственную базу. На участке - центральное водоснабжение и канализация . ТУ на электричество и установку подстанции , все оплачено. Газ - на границе участка.	декабрь 2015 г.	8 500	10 000 000	1 176	http://www.rosrealt.ru/Ni zhni Novgorod/uchastok /292509	Аналог не применим, объект находится в краткосрочной аренде, есть достаточное количество аналогов в собственности
3	Канавинский район	Продается участок земли площадью 1607 кв.м., категория: земли населенных пунктов на ул. Вторчермета в Канавинском районе города. Земельный участок предлагается под объекты производственно-складского назначения. Коммуникации: рядом. Объект в собственности. Транспортная доступность – хорошая. Объектов капитального строительства на участке нет. Цена предложения – 5 000 000 рублей.	декабрь 2015 г.	1 607	3 500 000	2 178	http://www.monolit.nnov.ru/commercial/id500503 2.html	Аналог применим

№ п/п	Местоположение объекта в г.Н.Новгород	Описание объекта	Дата предложения	Площадь, кв. м	Цена продажи (предложения) объекта, руб.	Цена продажи (предложения) за 1 кв. м, руб.	Источник информации	Обоснование применения/отказа от аналога в расчете
4	Канавинский район	Продается земельный участок площадью 9000 кв.м, расположенный в промзоне в р-не Московского шоссе. Участок в собственности. Участок предлагается под размещение производственно-складских объектов. Коммуникации: рядом. Транспортная доступность удовлетворительная. Участок частично асфальтирован. Есть возможность подведения ж/д тупика. Объектов капитального строительства на участке нет. Цена предложения – 15 000 000 рублей.	декабрь 2015 г.	9 000	15 000 000	1 667	http://www.gipernn.ru/pr odazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id1712684	Аналог применим
5	Канавинский район	Продается участок земли площадью 4000 кв.м., категория: земли населенных пунктов на ул. Вторчермета, в Канавинском районе города. Земельный участок предлагается под объекты производственно-складского назначения. Коммуникации все. Объект в собственности. Транспортная доступность – удовлетворительная. Объектов капитального строительства на участке нет. Цена предложения – 10 000 000 рублей.	декабрь 2015 г.	4 000	10 000 000	2 500	http://www.monolit.nnov.ru/commercial/id5004645.html	Аналог применим

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

- Рынок продажи земельных участков в Нижнем Новгороде находится на стадии развития. Объем предложений земельных участков разных категорий пока небольшой. В структуре предложения преобладают земельные участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство небольшой площади.

- Разброс цен на земельные участки под производственно-складскую недвижимость в различных районах города – от 600 до 3050 рублей за 1 кв.м. Разброс цен свидетельствует о неразвитости и непрозрачности рынка. Земельные участки, наиболее сопоставимые с оцениваемой землей, предлагались в среднем по 2 000 рублей за 1 кв. м (без учета скидки на торг). Передаваемые права, в основном – собственность.

- На дату оценки объекты производственно-складского назначения, расположенные в различных районах города, предлагались по цене от 3 300 до 51 000 рубль за 1 кв.м. Средняя стоимость объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым зданием составила свыше 25 000 рублей за 1 кв. м (без учета скидки на торг).

10.4. Срок экспозиции объекта на рынке и анализ ликвидности

В качестве характеристики ликвидности объектов следует применять типичный срок рыночной экспозиции на открытом рынке, в течении которого объект может быть реализован по рыночной стоимости.

По данным презентации «Инвестиционная активность в условиях кризиса. Ликвидность объектов по сегментам: сроки экспозиции, мотивы покупки, скидки на торг. Проблемы залога неликвидных объектов», подготовленной оценочной компанией «Магистр», ликвидность подразделяют на: высокую, среднюю и низкую.

Высокая ликвидность соответствует сроку экспозиции до 6 месяцев, средняя - от 6 до 12 месяцев, низкая - свыше 12 месяцев.

К объектам высокой ликвидности относятся:

- Встроенные нежилые помещения;
- Офисные и торговые здания площадью до 5 000 – 7 000 кв. м;
- Земельные участки под жилищное строительство;
- Земельные участки под торговые объекты до 5 Га (вблизи жилых массивов, на перекрестках или крупных магистралях);
- Объекты и земельные участки под сферу развлечений (центр, дешево).

К объектам средней ликвидности относятся:

- Производственно-складские здания площадью до 5 000 кв. м (в хорошем техническом состоянии или старые, но дешево);
- Офисные здания площадью 6 000 – 15 000 кв. м;
- Торговые центры разной площади, концептуальные или с возможностью быстрой реконцепции;
- Здания гостиниц или с возможностью реконструкции под сетевую гостиницу от 150 номеров;
- Участки под производство до 5 Га.

К объектам низкой ликвидности относятся:

- Крупные земельные участки с/х и бывшие с/х, в т.ч.: земли промышленности без дорог и коммуникаций, земли под все виды малоэтажного строительства и земли под сельскохозяйственное производство;
- Производственные комплексы и с/х объекты (крупные в плохом и среднем техническом состоянии, специализированные современные в отрыве от бизнеса);
- Крупные и дорогие объекты (коммерческой недвижимости (от 1 млрд), за исключением первоклассных объектов с идеальной концепцией);
- Несетевые гостиницы;

– Деклассированные и «несуразные» объекты, в т.ч.: проекты типа «как сделать из мухи слонёнка».

Выводы о ликвидности объекта оценки

Принимая во внимание характеристики оцениваемого здания, его можно отнести к объектам со средней ликвидностью, что соответствует сроку экспозиции от 6 до 12 месяцев.

В качестве потенциальных покупателей можно рассматривать местных предпринимателей.

10.5. Правила отбора и обоснование выбора аналогов

Проведя анализ рынка, Оценщик для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовал стоимости выставленных на продажу объектов:

- с датой предложения – декабрь 2015 г.;
- с передаваемыми правами – собственность;
- объекты производственно-складского назначения с административно – бытовыми помещениями;
- расположенных в промзонах заречной части г.Н.Новгорода.

Указанные выше объекты с перечисленными параметрами наиболее были сопоставимы с объектом оценки.

Проведя анализ рынка, Оценщик для расчета рыночной стоимости земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание, использовал стоимости выставленных на продажу объектов:

- земель, предлагаемых для размещения производственно-складской недвижимости, выставленных на продажу на дату оценки;
- земель, расположенных в относительной близости от Московского шоссе (в Канавинском и Московском районах);
- земель, имеющих удовлетворительную и хорошую транспортную доступность;
- рассматривались земельные участки, не имеющие улучшений, либо эти улучшения не оказывают значительного влияния на стоимость объектов;
- земель, имеющих площадь от 15 соток до 2 га;
- передаваемые права – собственность.

Указанные выше участки с перечисленными параметрами наиболее были сопоставимы с оцениваемой землей.

10.6. Обоснование значений или диапазонов значений основных ценообразующих факторов

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов, основные из них следующие:

• *Передаваемые права.* Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а следовательно, и цены продажи. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену продажи

• *Условия финансирования.* При нетипичных условиях финансирования сделки купли – продажи объекта недвижимости необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

При этом возможны варианты:

1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег,

участствующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.¹⁸

- *Условия продажи.* Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно. Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.¹⁹

- *Дата продажи.* Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж.

Первые четыре элемента сравнения являются обязательными в соответствии с оценочной практикой.

- *Местоположение.* Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость и арендные ставки оцениваемой недвижимости. На цены и арендные ставки производственно-складской недвижимости местоположение не оказывает такого влияние, как на цены и арендные ставки торгово-офисной недвижимости.

¹⁸ http://www.cfin.ru/appraisal/realty/market_realestate_valuation.shtml

¹⁹ http://www.cfin.ru/appraisal/realty/market_realestate_valuation.shtml

• *Возможное использование.* Объекты, предназначенные для размещения только торговой недвижимости стоят дороже, чем объекты иного назначения. Зачастую объекты одновременно предлагаются под многофункциональное использование. Объекты торгово-офисного назначения стоят значительно дороже, чем объекты производственно-складского назначения.

• *Физические характеристики.* Определяют полезность (а следовательно, и стоимость) самого объекта недвижимости. Перечень этих характеристик разнообразен: размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые вносятся поправки.

Корректировка на качество отделки.

Согласно данным сайта <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/457-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-popravki-korrektirovki-na-01-10-2015-goda> коэффициенты, отражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки составляет (см.рис.ниже)

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)

расчет Портала Statrielt на основе рыночной информации

Характеристика отделки	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГЛП, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)			С высококачественной внутренней отделкой (алифовка поверхностей или ГЛП, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы на натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)			С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепице кровли) по сравнению со зданиями с оштукатуренной фасадами или без дополнительной покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровли			
	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Ваше замечание по сайту		Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения	0,81	0,91	0,86	1,00	1,01	1,11	1,06	1,07	1,15	1,12	Странный	1,16	1,16	1,10
Офисные (административные) здания и помещения	0,81	0,93	0,87	1,00	1,01	1,11	1,06	1,06	1,15	1,12		1,05	1,16	1,10

Рис. 10.6.1.

Корректировка на состояние.

Согласно данным сайта <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/466-popravki-na-fizicheskij-iznos-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-konstruktsij-kommunikatsij-otdelki-na-01-01-2016-goda> 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 представлены на рисунке ниже.

Поправки на уровень изношенности 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 приблизительно сходных характеристиках: местоположении, назначении и конструкции зданий, классе качества, наличии коммуникаций, общей площади.

расчет Портала **Statitelt** на основании рыночных данных

Оценка технического состояния	Отличное и очень хорошее	Хорошее			Удовлетворительное			Условно-удовлетворительное			Ветхое		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	Новое или почти новое - без внешних признаков износа	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			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			Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство		
		1,00	0,85	0,83	0,89	0,71	0,81	0,76	0,39	0,45	0,42	0,08	0,10
Торговые здания и помещения	1,00	0,85	0,83	0,89	0,71	0,81	0,76	0,39	0,45	0,42	0,08	0,10	0,09
Офисные здания, помещения	1,00	0,85	0,83	0,89	0,71	0,81	0,76	0,39	0,45	0,42	0,08	0,10	0,09
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,82	0,82	0,87	0,75	0,87	0,81	0,47	0,57	0,52	0,11	0,15	0,13

Рис. 10.6.2.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций (отопления). Наличие коммуникаций повышает ликвидность коммерческого объекта. Для производственно-складской недвижимости одним из основных ценообразующих факторов является наличие/отсутствие отопления.

Согласно данным сайта <http://statitelt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/459-na-otaplivaemost-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-popravki-korrektirovki-na-01-10-2015-goda> коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды неотопливаемых зданий и помещений к ценам отопливаемых зданий и помещений соответственно. К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположения, назначения, конструкции, качества и состояния здания, общей площади, наличия коммуникаций.

расчет **Statitelt** на основании рыночных данных за истекший период на основании рыночных данных по состоянию на 01.10.2015 года

Корректировки рыночной стоимости на отопливаемость складских и производственных зданий на 01.10.2015 года				
Назначение	Отопливаемые	Неотопливаемые		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,71	0,93	0,82

Рис. 10.6.3.

Наличие/отсутствие грузоподъемных механизмов (ГПМ). Статистический анализ данных рынка, проведенный специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки²⁰ определил соотношение цен производственно –

²⁰ Ввиду отсутствия достаточного количества информации в справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014 г. Авторы Лейфер Л.А., в данном Отчете Оценщик использует данные справочника оценщика недвижимости. Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород, 2012 г. Авторы Лейфер Л.А. Таблица 24, стр. 146.

складских объектов, не обеспеченных грузоподъемными механизмами, к ценам аналогичных объектов с ГПМ в диапазоне от 0,80 до 1,00 (в среднем 0,90).

Этаж расположения.

Как правило, коммерческие помещения, расположенные на первом этаже, продаются по более высоким ценам, вследствие более удобного доступа. Особенно заметна разница в ценах и в арендных ставках между коммерческими помещениями, расположенными в подвале (низком цоколе) и на 1 этаже.

В таблице ниже представлены результаты аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО²¹.

Таблица 10.6.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложения и арендной ставке.

Наименование коэффициента	Цена			Арендная ставка		
	Среднее значение	Расширенный интервал		Среднее значение	Расширенный интервал	
<i>Для офисно - торговой недвижимости</i>						
<i>Этаж расположения</i>						
Отношение удельной цены объекта в подвале, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,6	0,8	0,72	0,6	0,83
Отношение удельной цены объекта в цоколе, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,73	0,9	0,83	0,75	0,9
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,8	0,93	0,86	0,8	0,93
<i>Для производственно - складской недвижимости</i>						
<i>Соотношение цен и ставок объектов различного назначения</i>						
Отношение удельной цены административно-офисной части складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,25	2,25	1,69	1,25	2,5
<i>Этаж расположения</i>						
Отношение удельной цены объекта в подвале, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,65	0,85	0,75	0,6	0,85
Отношение удельной цены объекта в цоколе, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,75	0,94	0,84	0,75	0,95
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,75	0,95	0,85	0,75	0,95

В качестве основных факторов стоимости оцениваемой недвижимости можно отметить следующие: местоположение, функциональное назначение, состояние, наличие/отсутствие отопления, размер.

На стоимость земельных участков оказывают влияние еще следующие факторы:

- *Категория / назначение земли.* Среди земельных участков, предлагаемых под коммерческое использование, дешевле всего предлагаются на продажу земельные участки под объекты производственно-складского назначения. Стоимость участков под торгово-офисную недвижимость заметно выше. Цены на земельные участки под размещение производственно-складских объектов находятся в диапазоне 600-3050 рублей за кв.м. (см.

²¹ Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Нижний Новгород, 2014 г. Авторы Лейфер Л.А.

раздел 10.3 настоящего Отчета). Цены на земельные участки под размещение торгово-офисных объектов находятся в более широком диапазоне и могут достигать 52 000 рублей за 1 кв.м (см. раздел 10.3 настоящего Отчета).

- *Расположение относительно автомагистралей.* Согласно аналитическим данным ЗАО ПЦФКО²² отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог составляет от 1,03 до 1,75.

- *Транспортная доступность.* Наличие рядом с объектом дороги с твердым покрытием повышает стоимость земельного участка.

- *Наличие коммуникаций.*

Согласно данным сайта <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-stoimosti-zemli/473-na-kommunikatsii-popravki-korrektirovki-na-01-01-2016-goda> исследование рынков земельных участков земель поселений (исключая вновь образованные территории новой черты поселений ***) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий (см.рис. ниже).



Рис. 10.6.4.

- *Размер (масштаб) участков.* Стоимость 1 кв.м земельных участков небольшой площади обычно выше, чем стоимость 1 кв. м больших земельных участков. Небольшие земельные участки, как правило, более ликвидные.

Поправка, рассчитывается на основании *эмпирических данных* рынка (Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (Модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость). Власов Александр Данилович директор Сибирского научного центра «Экопрогноз» (г.Новосибирск), опубликовано в журнале Имущественные отношения в РФ №1(40) 2005, <http://niek.ru/Met/met006.htm> по формуле:

²² Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014. Авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., стр. 136.

$$K_s = \ln(S_o) / \ln(S_i), \quad (10.6.1)$$

где K_s - коэффициент влияния размера площади земельного участка на стоимость земельного участка при расчете кадастровой стоимости. Оценщик принимает допущение о возможности применения данной формулы для определения аналогичного коэффициента при операциях с рыночной стоимостью земельных участков;

\ln - функция натурального логарифма по основанию «e».

Таблица 10.6.2. Расчет коэффициента приведения по размеру площади.

Площадь земельного участка, кв. м	Коэффициент корректировки, отн. ед.
До 5000	1,352
От 5000 до 10000 включительно	1,253
От 10000 до 50000 включительно	1,065
От 50000 до 100000 включительно	1,000
От 100000 до 250000 включительно	0,936
От 250000 до 500000 включительно	0,887
От 500000 до 1000000 включительно	0,838
От 1000000 до 2500000 включительно	0,789
От 2500000 до 5000000 включительно	0,751
От 5000000 и выше	0,714

Во всех сегментах недвижимости владельцы предлагают *скидки*. Их размер зависит от категории объекта, качества и готовности проекта и того, насколько собственнику нужны наличные.

Согласно данным сайта <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-stoimosti-zemli/472-skidka-na-torg-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2016-goda> скидки на торг при продаже земельных участков представлены на рисунке ниже.

Скидка на торг при продаже земельных участков на 01.01.2016 года *

Подробности

Родительская категория: Итоги IV квартала 2015 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков

на основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на Портале Statrielt

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельных участков (земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,96	0,91
Земельных участков (населенных пунктов, под многоэтажную застройку) - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	0,92

Рис. 10.6.5.

Земельных участков (земли населенных пунктов, под ИЖС, ЛПХ; а также под Дачное строительство и СНТ на освоенных землях сельхоз. назначения) - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,93	0,89
Земельных участков (земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения) - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества дорог	0,83	0,93	0,88
Земельных участков сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почва, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,77	0,69	0,83
Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,82	0,90	0,86

Рис. 10.6.5.Продолжение

Согласно данным сайта <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/455-skidka-na-torg-pri-prodazhe-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2016-goda> скидки на торг при продаже нежилых зданий и помещений представлены на рисунке ниже.



Рис. 10.6.6.

3	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,88	0,96	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергоёмкости, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,79	0,91	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,77	0,89	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,91	0,84
7	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энергоёмкости, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,81	0,89	0,85

Рис. 10.6.6. Продолжение

• *Коридорный коэффициент, коэффициент арендопригодной площади.* Согласно данным сайта <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/456-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-01-2016-goda>: 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:

$$K_{\text{корид.}} = S_{\text{общ.}} / S_{\text{арендопригодн.}} \quad (10.6.1.)$$

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

$$S_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{общ.}} - S_{\text{вспомог.}} \quad (10.6.2.)$$

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 ($K_{\text{арендопригодн.}}$). Это величина, обратная коридорному коэффициенту:

$$K_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{арендопригодн.}} / S_{\text{общ.}} = 1 / K_{\text{корид.}} \quad (10.6.2.)$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты портала StatRielt выявляют 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. (см. рис. ниже).

№	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
1.	Здания, построенные до 1992 года				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 - 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 - 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,06	0,88 - 0,96	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 - 0,96	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Рис. 10.6.7.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Основополагающий принцип оценки при определении рыночной стоимости объекта – принцип наиболее эффективного использования (НЭИ), который выявляет наиболее прибыльный и конкурентоспособный вид использования объекта оценки. Причем, стоимостной основой любого объекта недвижимости является стоимость участка земли, расположенные на нем объекты капитального строительства (ОКС) могут быть изменены.

Согласно ст. 13 ФСО №7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа: сначала для участка земли как условно свободного (незастроенного), а затем - для этого же участка, но с существующими объектами капитального строительства.

11.1. Наиболее эффективное использование участка земли как свободного

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

При этом в соответствии с п.16 ФСО №7 «Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

Поэтому, рассмотрим вариант использования земельного участка, с уже имеющимися улучшениями.

11.2. Анализ земельного участка с существующими улучшениями

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями, рассматриваются две возможности: сохранение существующего назначения объекта оценки или его изменение.

Рассматривая варианты использования объекта оценки необходимо обратить внимание на ряд факторов, влияющих на возможность использования помещений.

К одним из наиболее важных факторов относятся: местоположение (район расположения, окружение; транспортная и пешеходная доступность) и конструктивные особенности (размер, этажность, планировка, отделка).

Учитывая расположение объекта оценки в промзоне Канавинского района, его окружение и конструктивные особенности, его лучше использовать под размещение производства.

Рассмотрим критерии наиболее эффективного использования объекта.

Результаты отбора потенциальных вариантов дальнейшего использования объекта недвижимости, могут быть представлены в виде таблицы, см. ниже.

Таблица 11.1. Выбор НЭИ для помещений на 1 этаже.

Вариант использования объекта	Юридическая законность	Физическая возможность	Финансовая осуществимость	Экономически оправдан	Вывод о наиболее эффективном использовании
Офисное	-	+	-	-	Нет
Торговое	-	+	-	-	Нет
Производственно - складское	+	+	+	+	Да
Жилое	-	-	-	-	Нет

Таблица 11.2. Выбор НЭИ для помещений на 2 этаже.

Вариант использования объекта	Юридическая законность	Физическая возможность	Финансовая осуществимость	Экономически оправдан	Вывод о наиболее эффективном использовании
Административно - бытовое	+	+	+	+	Да
Торговое	-	+	-	-	Нет
Производственно - складское	-	+	-	-	Нет
Жилое	-	-	-	-	Нет

Таким образом, наиболее эффективным является использование объекта, в качестве производственно-складской недвижимости с административно – бытовыми площадями.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

12.1. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Согласно п. 11 Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения

каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Затратный подход.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому при наличии определенного количества однородных (по полезности и доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Данный принцип исходит из возможности альтернативного выбора для покупателя, т. е. стоимость объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные или замещающие объекты.

Принцип замещения связан с установлением верхней границы стоимости объектов недвижимости, которая обусловлена затратами на строительство заменяющей собственности в приемлемые сроки. Благоразумный покупатель не будет платить за объект недвижимости больше стоимости незастроенного земельного участка и затрат на строительство аналогичного строения.

Ключевыми факторами, формирующими стоимость в рамках затратного подхода, являются: стоимость земельного участка, стоимость нового строительства, прибыль предпринимателя, износ.

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (PC_{3y});
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства $ЗВ(33)$, $ЗВ(33)$;
- определение прибыли предпринимателя (ПП);
- определение износа и устареваний (I_H);
- 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.

$$PC_{3П} = PC_{3y} + ЗВ(33)_{окс} \times (1 + ПП) - I_{Hокс} \quad (12.1.1.)$$

Затратный подход в оценке недвижимости рассматривает объект недвижимости прежде всего как продукт строительства, стоимость которого обусловлена затратами на его создание. Метод основан на фактической информации о состоянии оцениваемого объекта недвижимости, но слабость его - в сложности точной оценки всех форм износа и устареваний, кроме этого, он не учитывает конъюнктуру рынка и возможности объекта приносить доход своему собственнику.

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).

Сравнительный подход.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих

объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Преимущество сравнительного подхода заключается в использовании фактической рыночной информации, а не прогнозных данных, которые имеют известную неопределенность.

Сущность сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (элементами сравнения).

Данный подход включает несколько этапов:

1. Сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Одновременно происходит выбор единицы сравнения (1 кв.м, 1 сотка, 1 посадочное место и т.д.) – относительно неделимый единичный модуль, несущий в себе все характеристики объекта.

2. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. Элементами сравнения, являются характеристики объектов недвижимости и сделок по ним, которые вызывают изменения цен на недвижимость. Причем поправки вносятся в цены объектов – аналогов.

3. Анализируются скорректированные цены продаж объектов сравнения. Определяется стоимость единицы сравнения ($C_{ед.ср}$), которую используют для определения рыночной стоимости объекта оценки.

$$C_{ср} = C_{ед.ср} * S_{ед.ср} \quad (12.1.2.)$$

где $S_{ед.ср}$ – количество единиц сравнения по объекту (площадь объекта и т.д.).

Доходный подход.

Оценка объекта по его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя - инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования объекта и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за объект больше, чем составляют затраты на приобретение других объектов, способных приносить аналогичный доход.

Ключевыми факторами, формирующими стоимость в рамках доходного подхода, являются: площадь, сдаваемая в аренду, процент заполняемости, арендные ставки, динамика их роста/снижения, величина эксплуатационных затрат, ставка дисконтирования/капитализации.

В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации по расчетным моделям:

- 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;

- 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;

- 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.

Для расчета стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода используем метод прямой капитализации. Его основные этапы:

1. определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, получаемого объектом недвижимости при его наиболее эффективном использовании:

- оценка потенциального валового дохода;
- учет потерь от недогруженности и неуплат, расчет действительного валового дохода;
- определение операционных расходов и расчет чистого операционного дохода;

2. определение ставки капитализации;

3. определение стоимости объекта недвижимости путем деления ЧОД на коэффициент капитализации:

$$PC_{дп} = ЧОД / R_o, \quad (12.1.3.)$$

где $PC_{дп}$ – стоимость объекта оценки полученная доходным подходом;

ЧОД – чистый операционный доход;

R_o - ставка капитализации.

Преимущество доходного подхода состоит в учете перспектив будущей доходности объекта недвижимости, а главный недостаток – его умозрительность, порой основанная на неадекватных прогнозах.

Применение трех подходов при расчетах позволяет сбалансировать при согласовании трех результатов финансовые интересы трех условных групп собственников объекта (текущий собственник-пользователь, построивший или купивший уже построенным объект, арендодатель и «чистый» продавец) и информированного покупателя. Каждый из них по-разному с точки зрения своих интересов может определять стоимость недвижимости (применяемые подходы косвенно отражают их интересы).

В условиях развитого рынка результаты трех подходов должны мало отличаться друг от друга. Но на практике зачастую этого не происходит из-за неточности исходной информации или перекосов местного рынка, в том числе, спекулятивного характера. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную величину рыночной стоимости объекта на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные (достоверные).

Обоснование выбора подходов, используемых Оценщиком

Для расчета стоимости объекта оценки, Оценщик счел целесообразным применить все три подхода, используемых в оценке: затратный, сравнительный и доходный, ввиду наличия необходимой информации для их реализации.

В соответствии с рекомендациями п.24а ФСО 7, затратный подход при оценке отдельно стоящих объектов капитального строительства применим.

Сравнительный подход при оценке может быть реализован, т.к. при анализе рынка выявлено не менее трех объектов – аналогов, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

Доходный подход также может быть реализован в рамках настоящей оценки. При анализе рынка выявлено достаточно объектов, сдаваемых в аренду, также на основе рыночных данных может быть определена доходность объекта.

Выбор подхода для расчета стоимости оцениваемой земель, произведем далее в рамках настоящего Отчета.

12.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

12.2.1. Расчет стоимости земельного участка

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Для определения стоимости прав на землю Оценщик ориентируется на «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества России № 568-р от 06.03.2002 г. в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р), согласно им, при оценке стоимости земельных участков используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод распределения,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

Рассмотрим возможность применения этих методов, табл.ниже.

Таблица 12.2.1.1.

Метод	Необходимая информация	Возможность применения
Метод сравнения продаж	-о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, -определение корректировок по элементам сравнения, сглаживающих их отличия от оцениваемого земельного участка	Применим для застроенных и незастроенных участков земли, при наличии достаточного количества рыночной информации о сделках с земельными участками, аналогичными оцениваемому.
Метод выделения	-о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого, -определение корректировок по элементам сравнения, сглаживающих их отличия от оцениваемого объекта, -стоимость воспроизводства здания	Применяется для застроенных участков, при условии соответствия существующего использования земельного участка и расположенных на нем улучшений его наиболее эффективному использованию. Можно используя сравнительный подход, определить стоимость земельного участка вместе с улучшениями и вычесть из нее стоимость воспроизводства объекта, полученную затратным подходом.
Метод капитализации земельной ренты	-расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; -величина соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, при условии - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Неприменим из-за отсутствия достаточного количества данных о земельной ренте
Метод распределения	-о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого, -определение корректировок по элементам сравнения, сглаживающих их отличия от оцениваемого объекта, -о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости	Применяется для оценки застроенных участков, при условии соответствия существующего использования земельного участка и расположенных на нем улучшений его наиболее эффективному использованию, при наличии достоверных данных о доле земельного участка в едином объекте недвижимости.
Метод остатка	-стоимость воспроизводства здания,	Применяется для оценки застроенных и

Метод	Необходимая информация	Возможность применения
	- чистый операционный доход от всей недвижимости, - ставка капитализации для земли	незастроенных земельных участков, при условии возможности застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Можно из чистого операционного дохода, рассчитанного доходным подходом, вычесть доход, приходящийся на улучшения и эту разность поделить на ставку капитализации для земли.
Метод предполагаемого использования	-сумма и структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, -величина и структура доходов от наиболее эффективного использования земельного участка	Применение оправданно, в основном, для свободных участков, при условии их использования способами, приносящими доход.

Применимость описанных методов оценки прав на земельный участок для целей настоящей оценки рассматривалась следующим образом:

- Суть *затратного подхода* как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим. При этом в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения.

- К прямым методам оценки рыночной стоимости земельных участков относятся метод сравнения продаж *сравнительного подхода* и метод капитализации земельной ренты *доходного подхода*.

- Остальные методы оценки рыночной стоимости земельных участков, т. е. методы: выделения и распределения сравнительного подхода и методы остатка для земли и предполагаемого использования доходного подхода относятся к косвенным методам, т.е. основаны на определении стоимости (доходов) от единого объекта недвижимости и вычитании стоимости (доходов), относящихся к улучшениям. Считается, что прямые методы оценки рыночной стоимости земельных участков обладают в несколько раз большей степенью точности, чем косвенные. Косвенные методы оценки, как правило, применяются только при невозможности использования прямых методов (метода) оценки.

Оцениваемый земельный участок расположен в промзоне Канавинского района г. Нижнего Новгорода. Оценщик проанализировал рынок земельных участков, предлагаемых для размещения производственно-складских объектов в г. Нижнем Новгороде. В результате анализа было выявлено несколько участков, предназначенных под размещение аналогичных объектов, выставленных на продажу в рассматриваемом периоде. Из выявленного количества объектов было отобрано несколько участков, максимально сопоставимых с оцениваемым объектом.

Поэтому, учитывая наличие предложений по продаже аналогичных оцениваемому земельным участкам, расположенных в г. Нижнем Новгороде, Оценщик при расчете стоимости земли использовал *метод сравнения продаж*.

Подробнее рассмотрим используемый для оценки метод.

Метод сравнения продаж.

Выбор метода сравнения продаж для расчета величины издержек на приобретение земельного участка обусловлен наличием достаточного количества предложений по продаже земельных участков в г. Нижнем Новгороде, в местах сопоставимых по своему месторасположению с оцениваемой землей на дату оценки.

Метод применяется для оценки права собственности или права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных

земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков).

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

При использовании данного метода Оценщик должен:

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

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

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

Сбор данных, выбор объектов – аналогов, обоснование их выбора

Проведя анализ рынка, Оценщик для расчета рыночной стоимости земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание, использовал стоимости выставленных на продажу объектов:

- земель, предлагаемых для размещения производственно-складской недвижимости, выставленных на продажу на дату оценки;
- земель, расположенных в относительной близости от Московского шоссе (в Канавинском и Московском районах);
- земель, имеющих удовлетворительную и хорошую транспортную доступность;
- рассматривались земельные участки, не имеющие улучшений, либо эти улучшения не оказывают значительного влияния на стоимость объектов;
- земель, имеющих площадь от 15 соток до 2 га;
- передаваемые права – собственность.

Указанные выше участки с перечисленными параметрами наиболее были сопоставимы с оцениваемой землей.

Всю полученную об объектах-аналогах информацию, Оценщик считает достоверной.

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Обоснование использования в расчете части объектов – аналогов

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах представлено в разделе 10.3. настоящего Отчета. Там же дано обоснование использования в расчете части объектов – аналогов.

Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может полностью соответствовать рассматриваемому объекту. Поэтому сравнение можно проводить по каким-то общим единицам, как физическим, так и экономическим.

Для выполнения расчетов используем типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке рассматриваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади земельного участка.

На рынке, при продаже небольших по площади земельных участков, в качестве удельного показателя используется стоимость 1 кв. м или 1 сотки земельного участка. В

качестве единицы сравнения для дальнейших расчетов, Оценщик счел целесообразным использовать стоимость 1 кв. м площади земельных участков.

Стоимость земельного участка рассчитывалась по формуле 12.1.2.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Описание и характеристики отобранных объектов-аналогов приведены в таблице ниже. В таблице ниже проведем сравнительный анализ рассматриваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Таблица 12.2.1.2. Описание объектов-аналогов и сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Город	Н.Новгород	Н.Новгород	Н.Новгород	Н.Новгород	Н.Новгород
Район	Канавинский	Московский	Канавинский	Канавинский	Канавинский
Месторасположение	ул. Вторчермета, д.1	От Московского шоссе по ул. Рябцева 200 метров и влево, промзона завода «Сокол»	ул. Вторчермета, недалеко от Московского шоссе.	в промзоне в р-не Московского шоссе.	ул. Вторчермета
Описание объекта ²³	См.п. 9.2 данного Отчета	Продается земельный участок площадью 19000 кв.м, расположенный в р-не Московского шоссе внутри промзоны. Участок в собственности. Участок предлагается под размещение производственно-складских объектов. Коммуникации: рядом. Транспортная доступность удовлетворительная. Участок частично асфальтирован. Объектов капитального строительства на участке нет. Цена предложения – 33 000 000 рублей.	Продается участок земли площадью 1607 кв.м, категория: земли населенных пунктов на ул. Вторчермета в Канавинском районе города. Земельный участок предлагается под объекты производственно-складского назначения. Коммуникации: рядом. Объект в собственности. Транспортная доступность – хорошая. Объектов капитального строительства на участке нет. Цена предложения – 3 500 000 рублей.	Продается земельный участок площадью 9000 кв.м, расположенный в промзоне в р-не Московского шоссе. Участок в собственности. Участок предлагается под размещение производственно-складских объектов. Коммуникации: рядом. Транспортная доступность удовлетворительная. Участок частично асфальтирован. Есть возможность подведения ж/д тупика. Объектов капитального строительства на участке нет. Цена предложения – 15 000 000 рублей.	Продается участок земли площадью 4000 кв.м., категория: земли населенных пунктов на ул. Вторчермета, в Канавинском районе города. Земельный участок предлагается под объекты производственно-складского назначения. Коммуникации все. Объект в собственности. Транспортная доступность – удовлетворительная. Объектов капитального строительства на участке нет. Цена предложения – 10 000 000 рублей.
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности
Условия продажи		обычные	обычные	обычные	обычные
Дата продажи (предложения)		Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.
Категория земли	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

²³ Описание и дополнительная информация по объектам - аналогам была уточнена у продавцов при интервьюировании.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Назначение/предполагаемое использование земли	для размещения склада	для размещения производственных объектов	для размещения производственных объектов	для размещения производственных объектов	для размещения производственных объектов
Наличие ОКС	нет ²⁴	нет	нет	нет	нет
Наличие коммуникаций	отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	рядом	рядом	рядом	коммуникации все
Транспортная доступность	Хорошая	Удовлетворительная	Хорошая	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Общая площадь, кв.м	5 000	19 000	1 607	9 000	4 000
Цена предложения (продажи), руб.		33 000 000	3 500 000	15 000 000	10 000 000
Цена за 1 кв. м, в руб.		1 737	2 178	1 667	2 500
Источник информации		http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id1569691	http://www.monolit.nnov.ru/commercial/id5005032.html	http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id1712684	http://www.monolit.nnov.ru/commercial/id5004645.html
Контактное лицо		8-951-903-31-75 — Пылина Марина Юрьевна	Калинина Ирина Валерьевна, 8- 9103988667	Василий Юрьевич, 8-964- 835-93-80	Алексей Козлов, 8- 9519148870

²⁴ Оцениваемый земельный участок рассматривается свободным, от имеющихся на нем объектов капитального строительства.

Корректировка цен сопоставимых объектов:

1. *Передаваемые права.* Сравнение производится только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Корректировка вводится в случае отягощения прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости. Рассматриваемый земельный участок и объекты – аналоги находятся в собственности, поэтому корректировка не вводилась.

2. *Условия финансирования.* Условия оплаты для объектов - аналогов – по договоренности. В нашем случае рассматривается сопоставимый способ оплаты, поэтому корректировка не вводилась.

3. *Условия продажи.* Поправка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж.

Оценщик делает допущение, что условия продажи аналогичны для оцениваемой земли и объектов - аналогов, поэтому корректировка не вводилась.

4. *Время продажи (состояние рынка).* Этот фактор учитывает изменение цен за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом - аналогом до даты оценки. В расчетах Оценщик использовал объекты, предлагаемые на продажу в декабре 2015 года. Корректировка не вводилась.

5. *Корректировка на «торг».* Если известна цена предложения, то она корректируется внесением поправки (поправка на «уторговывание»). Во всех сегментах недвижимости владельцы предлагают скидки. Их размер зависит от категории объекта, качества и готовности проекта и того, насколько собственнику нужны наличные. В нашем случае, у подобранных аналогов известна цена предложения, поэтому вводилась поправка на «уторговывание». Скидка на торг для земельных участков под индустриальную застройку составляет в среднем 12% (см.раздел 10.6 данного Отчета). Для дальнейших расчетов, Оценщик принял значение 0,88 для всех объектов - аналогов.

6. *Корректировка на категорию/назначение земли.* Рассматриваемый земельный участок и отобранные объекты - аналоги сопоставимы по данному фактору. Они все относятся к категории земли населенных пунктов. Отобранные аналоги можно использовать под размещение производственно-складских объектов, в состав которых могут входить как производственно-складские, так и административные объекты. Корректировка не вводилась.

7. *Корректировка на месторасположение.* Месторасположение рассматриваемого земельного участка сопоставимо с расположением отобранных объектов - аналогов. Все объекты располагаются в промзонах в р-не Московскому шоссе, в Канавинском и Московском районах города.

Также на стоимость земельных участков существенно влияет расположение относительно автомагистралей. Рассматриваемый земельный участок и объект – аналог №2 расположены в непосредственной близости от одной из крупной автодороги г.Н.Новгорода – Московского шоссе, а остальные аналоги - в некотором удалении. Ввиду того, что все объекты расположены в сопоставимых районах Оценщик счел целесообразным ввести корректировку по данному фактору к объектам – аналогам №1, №3 и №4, равную минимальному значению 1,03 (см.раздел 10.6 данного Отчета).

8. *Корректировка на наличие объектов капитального строительства.* Сравнимые объекты сопоставимы по данному параметру, объекты капитального строительства у объектов-аналогов отсутствуют. Корректировка не вводилась.

9. *Корректировка на наличие коммуникаций.* К земельному участку подведены: электричество, водопровод, канализация, отопление. К объекту-аналогу №4 подведены все коммуникаций, Оценщик делает допущение, что данный аналог сопоставим с имеющимся набором коммуникаций у рассматриваемого земельного участка. У аналогов №1, №2 и №3 коммуникации отсутствуют, они расположены рядом.

При расчете стоимости оцениваемого земельного участка, в стоимость объектов-аналогов №1, №2 и №3, Оценщик счел целесообразным ввести корректировки на отсутствие у них коммуникаций или части их. Величина корректировки определялась на основе данных, аналитического исследования, проведенного специалистами сайта <http://statrielt.ru/> (см. раздел 10.6 настоящего Отчета). Принимая во внимание, что все объекты - аналоги расположены в плотной городской застройке, коммуникации у них доступны, корректировка в стоимость всех аналогов на отсутствие/различие в коммуникациях использована в минимальном размере.

В стоимость объектов-аналогов №1, №2 и №3 корректировка на отсутствие всех коммуникаций вводилась в размере: $1,05 * 1,05 * 1,06 * 1,09 = 1,27$.

10. *Корректировка на площадь.* Рассматриваемый земельный участок отличается по своей площади от площадей всех объектов - аналогов, поэтому в их стоимость была введена корректировка, которая рассчитывалась как соотношение (см.п.10.6 табл. 10.6.2) коэффициента корректировки оцениваемого земельного участка (1,253) к соответствующему коэффициенту объекта - аналога.

Таким образом, корректировка на площадь составит:

- Объекты-аналоги №2 и №4 – $1,253/1,352 = 0,927$ отн.ед.;
- Объект-аналог №1 – $1,253/1,065 = 1,177$ отн.ед.;
- Объект-аналог №3 – $1,253/1,253 = 1$ отн.ед.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения, по выбранным объектам-аналогам.

Стоимость 1 кв.м оцениваемой земли, определим, как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов, по формуле:

$$C_{\text{ср.}} = (C_1 * P_1 + \dots + C_i * P_i) / (P_1 + \dots + P_i), \quad (12.2.1.2.)$$

где $C_{\text{ср.ед}}$ - стоимость 1 кв.м оцениваемого земельного участка, руб.;

$C_1 \dots C_i$ – стоимость 1 кв.м объектов – аналогов, руб.;

$P_1 \dots P_i$ – рейтинг объектов – аналогов.

При расчете земли для всех объектов-аналогов принимаем $P=1$.

Корректировку цен отобранных аналогов и расчет рыночной стоимости земельного участка произведем в таблице ниже.

Таблица 12.2.1.2. Расчет стоимости земельного участка.

Наименование параметра	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м	19 000	1 607	9 000	4 000
Цена предложения (продажи), руб.	33 000 000	3 500 000	15 000 000	10 000 000
Цена за 1 кв. м, в руб.	1 737	2 178	1 667	2 500
Корректировка на имущественные права, отн. ед.	1	1	1	1
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	1737	2178	1667	2500
Корректировка на условия продажи, отн. ед.	1	1	1	1
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	1737	2178	1667	2500
Корректировка на условия финансирования, отн. ед.	1	1	1	1
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	1737	2178	1667	2500
Корректировка на дату продажи	1	1	1	1
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	1737	2178	1667	2500
Корректировка на уторговывание, отн.ед.	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	1529	1917	1467	2200
Корректировка на месторасположение, отн.ед.	1,03	1,00	1,03	1,03
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.	1575	1917	1511	2266

Наименование параметра	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на категорию / назначение земли, отн. ед	1	1	1	1
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	1575	1917	1511	2266
Корректировка на наличие ОКС, отн.ед.	1	1	1	1
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	1575	1917	1511	2266
Корректировка на наличие коммуникации, отн. ед.	1,27	1,27	1,27	1
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	2000	2435	1919	2266
Корректировка на площадь, отн. ед.	1,177	0,927	1	0,927
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.	2354	2257	1919	2101
Рейтинг	1	1	1	1
<i>Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.</i>			2 158	
<i>Стоимость земельного участка площадью 5 000 кв.м, руб.</i>			2 158 * 5000 = 10 790 000	

Таким образом, стоимость земельного участка площадью 5 000 кв. м, полученная методом сравнения продаж составляет **10 790 000 рублей**.

12.2.2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) ОКС, определение прибыли предпринимателя

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Поскольку Оценщику не были предоставлены сметные расчеты (калькуляции затрат) на объекты капитального строительства, позволяющие рассчитать затраты на их воспроизводство, далее Оценщик рассчитывает затраты на замещение.

В связи с отсутствием данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов, расчет затрат на инвентарные позиции, входящие в состав Объекта оценки, произведен на основе данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированного справочника²⁵ и информации о рыночных ценах на строительные материалы с применением *методом сравнительной единицы*, который относится к укрупненным методам расчета в текущих ценах или в базисных ценах с индексным пересчетом последних к дате оценки.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 м, 1 шт.) аналогичных зданий (сооружений). Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчета затрат на замещение оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (объем, длина, шт.).

Данный метод позволяет достаточно точно определить затраты на замещение инвентарных позиций, входящих в состав Объекта оценки.

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для этого необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик (класс конструктивных систем и т.п.);
- другие характеристики.

В данном Отчете применялась сравнительная единица на основе базисно-индексного метода в базисных ценах с индексным пересчетом последних к дате оценки, (с использованием справочников КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания», выпуск 2011 г.). В качестве базисной стоимости использованы стоимости в ценах 2011 года.

²⁵ Справочники КО-ИНВЕСТ 2011 г.

Информационной базой послужили:

1. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Для условий строительства в Московской области, Россия Издание пятое, переработанное и дополненное. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011.—736 с.,

2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень №№ 71, 92. Издательский дом КО-ИНВЕСТ.

3. Данные сайта <http://statrielt.ru/>.

За единицу сравнения принят 1 куб. м общего объема оцениваемого объекта.

Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя объекта оценки рассчитаны по формуле:

$$ЗЗ = Сед \times Кприв. \times V(L) \times Ип \times Кндс * Кпп, \quad (12.2.2.1.), \text{ где}$$

ЗЗ, руб. – затраты на замещение объекта оценки как нового в текущих ценах;

Сед - стоимость единицы объема объекта аналога в ценах на 01.01.2011 г.;

V, м³ – строительный объем объекта оценки;

Кприв. = Кк х К_{объем} х Кккс - коэффициент приведения, учитывающий конструктивные различия объекта оценки и аналога;

где Кк - коэффициент приведения на отсутствие или различие отдельных конструктивных элементов.

К_{объем} - коэффициент приведения, учитывающий разность в объемах объекта оценки и объекта – аналога. Рассчитывался на основании данных раздела 1 вышеуказанного справочника КО-ИНВЕСТ путем соотношения объема объекта оценки к объему выбранного аналога и последующим сравнением с данными (см. ниже).

Таблица 12.2.2.2.²⁶

На разницу в объеме		На разницу в площади	
V _о /V _{срп}	К _о	S _о /S _{срп}	К _о
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,48-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,50-2,00	0,93

Кккс - коэффициент, учитывающий различие в классах конструктивной системы объекта оценки и его аналога.

Ип = Кк х Крег.э х Иср. - общий корректирующий коэффициент от цен 2011 г. к дате оценки.

Кк – коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.07.2015 по сравнению с 01.01.2011 по Московской области.

Крег.э²⁷ - регионально - экономический коэффициент для учета уровня цен, складывающегося в Нижегородской области на дату оценки.

Иср. – индекс удорожания общей стоимости строительства на дату оценки по Московской области.

²⁶ Выкопировка из справочника КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания» представлена в Приложении №2 данного Отчета.

²⁷ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» выпуск № 92, июль 2015 года, КО-ИНВЕСТ.

Расчет общего корректирующего коэффициента от цен 2011 г. к дате оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 12.2.2.2. Общий корректирующий коэффициент от цен 2011 г. к дате оценки, Ип

№ п/п	Наименование	Источник	2011
1	Класс конструктивной системы.		КС-1
2	Индекс цен на СМР по характерным КС на базовую дату "Справочника оценщика" по Московской области на 01.01.2011 г.	КО-ИНВЕСТ, № 70, Раздел 2.2.1., стр. 35-36	107,878
3	Индекс цен на СМР по характерным КС на последнюю фактическую дату "Индекс по КС" по Московской области на 01.07.2015 г.	КО-ИНВЕСТ, № 92, Раздел 2.2.1., стр. 37	128,96
4	Коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.07.2015 по сравнению с 01.01.2011 по Московской области, отн.ед. (3/2)		1,195
5	Индекс СМР на дату, соответствующую последней фактической дате "Индекса по КС" на 01.07.2015 г.	КО-ИНВЕСТ, № 92, Раздел 2.1., стр. 32	7,953 ²⁸ .
6	Прогнозный индекс СМР на дату оценки на 01.01.2016 г.		7,698 ²⁹
7	Величина индекса удорожания общей стоимости строительства на дату оценки по Московской области, отн. ед. (6/5)		0,968
8	Регионально - экономический коэффициент для учета уровня цен, складывающегося в Нижегородской области на 01.07.2015 г.	КО-ИНВЕСТ, № 92, Раздел 8.2.1., стр.148	0,835
9	<i>Общий корректирующий коэффициент от цен 2011 г. к дате оценки 01.01.2016 г., Ип (4*7*8)</i>		0,966

Для расчета прогнозного индекса СМР Оценщик воспользовался коэффициентами таблицы 2.1 межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» выпуск № 92, июль 2015 года, КО-ИНВЕСТ³⁰.

Расчет прогнозного индекса на 01.01.2016 г. представлен в таблице ниже:

Таблица 12.2.2.3. Расчет прогнозного индекса удорожания общей стоимости строительства.

Год	Квартал	Период	Индекс СМР к факт. ценам на 01.01.2000
2010	1-й кв.	1	5,556
	2-й кв.	2	5,85
	3-й кв.	3	6,211
	4-й кв.	4	6,446
2011	1-й кв.	5	6,002
	2-й кв.	6	6,03
	3-й кв.	7	6,186
	4-й кв.	8	6,289
2012	1-й кв.	9	6,384
	2-й кв.	10	6,465
	3-й кв.	11	6,776

²⁸ Средняя величина индекса удорожания общей стоимости строительства на июнь-июль 2015 года, по данным информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве».

²⁹ Рассчитан далее в табл.12.2.2.3.

³⁰ Выкопировка из справочника КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания» представлена в Приложении №2 данного Отчета.

Год	Квартал	Период	Индекс СМР к факт. ценам на 01.01.2000
	4-й кв.	12	7,135
2013	1-й кв.	13	7,134
	2-й кв.	14	7,166
	3-й кв.	15	7,286
	4-й кв.	16	7,669
2014	1-й кв.	17	7,682
	2-й кв.	18	7,722
	3-й кв.	19	7,81
	4-й кв.	20	7,819
2015	1-й кв.	21	7,812
	2-й кв.	22	7,844
	01.01.2016	24	7,698

Для определения прогнозного индекса удорожания общей стоимости строительства на 01.01.2016 г. по отношению к ценам базисного 2000 года был построен график отражающий зависимость размера индекса от временного периода. При этом, по оси X отражается номер временного периода (столбец "период" в таблице выше), по оси Y отражается значение индекса.

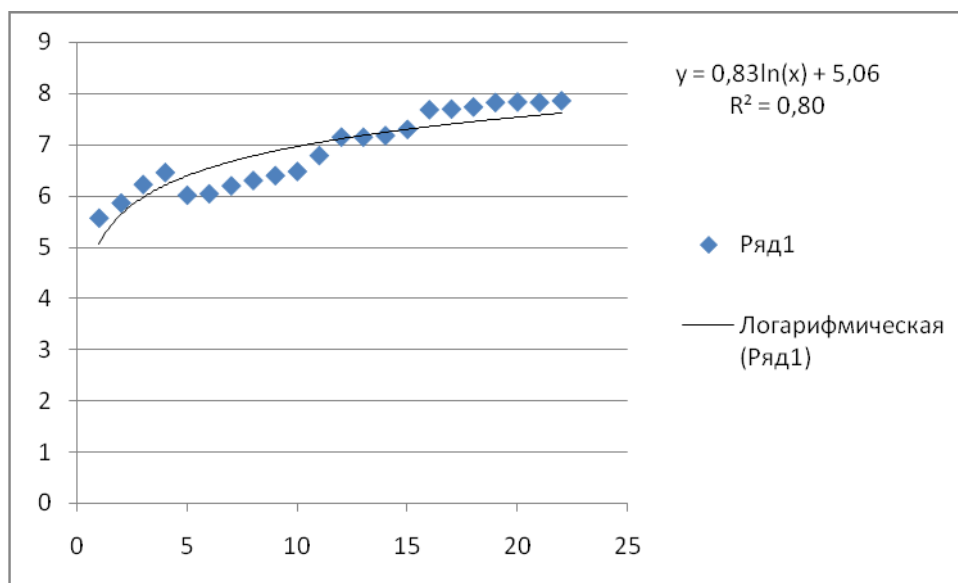


Рис.12.2.2.1.

На графике построен тренд. В качестве аппроксимирующей модели выбрана логарифмическая зависимость. При этом, если в уравнение на графике вместо X подставить значение номера периода, получается прогнозное значение индекса удорожания общей стоимости строительства.

Таким образом, прогнозная величина индекса удорожания общей стоимости строительства на дату оценки составляет $0,83 \times \ln(24) + 5,06 = 7,698$.

Кндс = 1,18 – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (18%) (часть 2 налогового кодекса РФ).

Кпп - прибыль предпринимателя - это предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся: экономические и политические факторы; социальные и региональные факторы; предпринимательские факторы; факторы условий строительства.

В рамках данного Отчета рассмотрим коэффициент прибыльности инвестиций в новое строительство объектов коммерческой недвижимости – офисных и складских объектов.

Коэффициент прибыльности инвестиций взят на основании данных сайта <http://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/468-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-01-2016-goda>. Рекомендуемое среднее значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство офисных и складских объектов составляет 10% и 12% (см. рис. ниже). Соответственно, возьмем среднеарифметическое значение равное $K_p = (1,1+1,12)/2 = 1,11$.



Рис.12.2.2.2.

Выбор аналога для оцениваемого ОКС.

Публикуемые в сборниках КО-ИНВЕСТ стоимостные показатели для определения стоимости строительства зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

По данным составителей сборников: «Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г.».

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат, отражаемых в главах 1, 3-7;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Во многом точность проводимых расчетов зависит от правильности выбора аналога для объекта оценки.

В соответствии с рекомендациями по использованию КО-ИНВЕСТ стоимость строительства объекта оценки определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов.

Группировка объектов в зависимости от класса качества производится по классификатору наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем, данной в сборнике КО-ИНВЕСТ.

Класс качества оцениваемого здания – «эконом», определен тем классом, по которому набралось наибольшее количество признаков в процентах от общего количества позиций в классе.

Выбор объектов-аналогов для оцениваемого здания, был произведен из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества, с аналогичным оцениваемым объектам функциональным назначением.

Далее используя формулу 12.2.2.1. производим расчёт затрат на замещение объекта оценки как нового, см. таблицу ниже.

Таблица 12.2.2.4. Расчет затрат на замещение объекта как нового.

Параметры	Нежилое здание
Сборник КО-ИНВЕСТ	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания", 2011 г.
Наименование объекта - аналога	Блок подсобно - производственного и обслуживающего назначения, объект - аналог ПЗ.06.001, стр. 232-233
Описание объекта - аналога из сборника КО-ИНВЕСТ	Фундаменты - бутобетонные. Стены - кирпичные. Перекрытия - сборные железобетонные. Кровля - рубероидная.
Класс конструктивной системы	КС-1
Класс качества	эконом
Стоимость ед.измерения объекта-аналога, руб.	5 464,39
Единица измерения	м3
Кол-во единиц измерения объекта оценки	21 700,00
Корректировка по конструктивным параметрам объекта оценки и объекта-аналога:	
по объему	1
по классу конструктивных систем	1
Общий коэффициент по конструктивным параметрам, Кприв, отн. ед.	1
Общий корректирующий коэффициент от цен 2011 г. к дате оценки 2016 г., Ип	0,966
Кндс, отн.ед.	1,18
Затраты на создание объекта оценки в текущих ценах, руб.	135 163 851
Прибыль предпринимателя, отн.ед.	1,11
Затраты на замещение нежилого здания как нового, руб.	150 031 875

Определение износа и устареваний

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.п. Построенные здания под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на значении рыночной стоимости здания сказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различают износ (физический), функциональное устаревание и экономическое (или внешнее) устаревание.

Физический износ - вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под воздействием различных факторов: физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.

Функциональное устаревание - вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости.

Экономическое (внешнее) устаревание - вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д. Экономическое устаревание считается неустранимым, т.к. осуществление расходов на устранение фактора экономического устаревания нецелесообразно.

Все вместе эти виды износа и устареваний составляют накопленный износ, который определяется по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - У_{\text{функ}}) \times (1 - У_{\text{в}}) \quad (12.2.2.2.)$$

где И_{физ} – физический износ.

У_{функ} – функциональное устаревание.

У_в – экономическое (внешнее) устаревание.

Расчет физического износа

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания.

В наибольшей степени отражают истинную величину физического износа методы, основанные на анализе фактического состояния объектов средствами интроскопии и технической диагностики. Эти методы, однако, очень трудоемки и могут быть использованы только при оценке единичных объектов, когда техническое состояние объекта, главным образом, определяется внутренними (скрытыми) параметрами.

Более доступными следует признать методы, основанные на визуальном осмотре объектов и их поэлементном анализе. Эти методы не позволяют обнаружить скрытые дефекты, что снижает их достоверность. Тем не менее, они достаточно полно отражают состояние объектов оценки и обычно используются, когда оценивается рыночная стоимость недвижимости и сооружений.

Также при оценке сложных объектов недвижимости, когда визуальный анализ не позволяет достаточно надежно установить фактическое состояние объекта и его остаточный ресурс, распространение получил метод срока жизни. В соответствии с этим методом процент физического износа рассчитывается как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни. При этом если условия эксплуатации оцениваемых объектов стандартные и соответствуют установленным требованиям, то эффективный возраст можно считать равным фактическому сроку эксплуатации. В качестве срока экономической жизни в этом случае можно принять срок, соответствующий нормам амортизации. Тогда величина

износа рассчитывается, как произведение фактического срока эксплуатации на норматив амортизационных отчислений при условии линейной модели амортизации.

Расчет физического износа производился Оценщиком методом разбивки на конструктивные элементы. Сущность данного метода заключается в том, что каждый из конструктивных элементов, имея свое функциональное назначение и эксплуатируясь с разной степенью нагрузки и интенсивности, имеет свой срок службы.

Согласно литературе (Е. И. Тарасевич, «Оценка недвижимости» СПбГТУ, 1997г., стр. 177, 3 абз.) «практически величина отложенного ремонта определяется как сумма ремонтно-строительных работ по устранению повреждению». Данный вид износа рассчитан Оценщиком по физическому состоянию конструктивных элементов здания на основании: ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа», Госгражданстрой, М., 1990г. Работы по определению износа, проведенные Оценщиком, основываются на оценке фактов, полученных визуальным путём без применения специального оборудования приборов и средств. Физический износ оценивался путём сравнения признаков износа, выявленных в результате обследования с их значениями, приведёнными в Таблицах 1-71 официального издания.

Расчет величины физического износа проводился по формуле:

$$\Phi_{\text{и}} = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi_{\text{ки}} \times l_i}{\sum_{i=1}^n l_i} \quad (12.2.2.3.)$$

где $\Phi_{\text{и}}$ – устранимый физический износ здания, %;

$\Phi_{\text{ки}}$ - физический износ конструкции, элемента или системы, %;

l_i - коэффициент, соответствующий доле стоимости замещения отдельной конструкции, элемента или системы в общей стоимости замещения здания;

n - число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

На практике в составе объектов недвижимости выделяют короткоживущие и долгоживущие элементы.

Короткоживущие элементы – это элементы, срок службы которых в обычных условиях меньше срока службы объекта недвижимости (кровля, сантехническое оборудование и т. п.).

Под *долгоживущими элементами* понимаются элементы, срок службы которых равен сроку службы объекта в целом (фундамент, несущие стены и т. д.).

Таблица 12.2.2.5. Определение обесценивания, вызванного физическим износом конструктивных элементов с коротким сроком жизни здания.

№ п/п	Наименование элементов здания	Уд. Веса укрупнен. констр. элементов по справочнику КО-ИНВЕСТ	Расчетный уд. вес элемента учетом коэффициентов приведения, %	Расчетный уд. вес элемента с учетом коэффициентов приведения, руб.	По результатам оценки ³¹	Физич. Устранимый износ элементов здания, руб.
1	Кровли	4	4,00	6 001 275	10	600 128
2	Проемы	12	12,00	18 003 825	10	1 800 383
3	Полы	8	8,00	12 002 550	10	1 200 255
4	Отделка	9	9,00	13 502 869	10	1 350 287
5	Отопление и вентиляция	7	7,00	10 502 231	10	1 050 223
6	Водоснабжение и канализация	5	5,00	7 501 594	10	750 159
7	Электроосвещение	5	5,00	7 501 594	10	750 159
8	Слаботочные	1	1,00	1 500 319	10	150 032

³¹ Разбивка элементов здания удельным весам конструктивных элементов производилась на основании данных Курса лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. Ю.В.Бейлезон (Приложение № 1-4).

№ п/п	Наименование элементов здания	Уд. Веса укрупнен. констр. элементов по справочнику КО-ИНВЕСТ	Расчетный уд. вес элемента учетом коэффициентов приведения, %	Расчетный уд. вес элемента с учетом коэффициентов приведения, руб.	По результатам оценки ³¹	Физич. Устранимый износ элементов здания, руб.
	устройства					
	Итого	51,00	51,00	76 516 257		7 651 626

Таблица 12.2.2.5. Определение обесценивания, вызванного физическим износом «долгоживущих элементов» здания.

№ п/п	Наименование элементов здания	Уд. Веса укрупнен. констр. элементов по справочнику КО-ИНВЕСТ	Расчетный уд. вес элемента учетом коэффициентов приведения, %	Расчетный уд. вес элемента с учетом коэффициентов в приведения, руб.	По результатам оценки ³²	Физич. Устранимый износ элементов здания, руб.
1	Фундаменты	8,00	8,00	12 002 550	10	1 200 255
2	Стены	19,00	19,00	28 506 056	10	2 850 606
3	Перегородки	9,00	9,00	13 502 869	10	1 350 287
4	Перекрытия и покрытия	13,00	13,00	19 504 144	10	1 950 414
	Итого	49,00	49,00	73 515 619		7 351 562

Таблица 22.2.2.6. Определение обесценивания, вызванного физическим износом здания.

№п /п	Показатели	Значение
1	Затраты на замещение нежилого здания как нового, руб.	150 031 875
2	Обесценение, вызванное физическим износом компонентов с коротким сроком жизни, руб.	7 651 626
3	Обесценение, вызванное физическим износом компонентов с долгим сроком жизни, руб.	7 351 562
4	Обесценение общее, руб.	15 003 188

Таким образом, величина физического износа объекта оценки на дату оценки составляет: $I_{\text{физ.}} = 15\,003\,188$ рублей или 10% от затрат на замещение.

Определение функционального устаревания.

Устранимое функциональное устаревание оценивается по трем группам факторов:

- недостаточность отдельных элементов ОКС или их качественных характеристик;
- потребностями в замене или модернизации элементов;
- переизбытком отдельных элементов.

Неустрашимый функциональный износ оценивается по двум группам факторов, обусловленных:

- недостаточность отдельных элементов помещения или их качественных характеристик;
- переизбытком отдельных элементов, т.е. «сверхулучшений».

Функциональное устаревание объекта оценки Оценщиком не обнаружено.

³² Разбивка элементов здания удельным весам конструктивных элементов производилась на основании данных Курса лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. Ю.В.Бейлезон (Приложение № 1-4).

Определение экономического (внешнего) устаревания.

Экономическое (внешнее) устаревание характеризует ущерб, нанесенный стоимости недвижимости внешними по отношению к ней факторами, такими как экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и так далее.

Экономическое устаревание недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

С точки зрения Оценщика внешнее устаревание отсутствует.

Определение величины износа и устареваний здания.

Накопленный износ равен сумме физического износа, функционального и экономического устареваний.

Накопленный износ равен сумме рассчитанного износа и устареваний. Расчет накопленного износа приведен ниже в таблице.

Таблица 12.2.2.7. Определение накопленного износа.

Наименование	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Величина износа и устареваний, руб.
Двухэтажное нежилое здание площадью 4850 кв.м. Адрес объекта оценки: Россия, г. Нижний Новгород, ул. Вторчермета, № 1.	10%	0	0	10%	15 003 188

Определение стоимости здания в рамках затратного подхода

Стоимость объекта оценки определялась путем суммирования затрат на создание этого объекта и прибыли предпринимателя и вычитанием его физического износа и устареваний.

Таблица 12.2.2.8.

Наименование	Затраты на замещение нежилого здания как нового, руб.	Величина износа и устареваний, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость оцениваемого здания площадью 4 850 кв. м в рамках затратного подхода, с учетом стоимости земельного участка, руб.
Двухэтажное нежилое здание площадью 4850 кв.м. Адрес объекта оценки: Россия, г. Нижний Новгород, ул. Вторчермета, № 1.	150 031 875	15 003 188	10 790 000	145 818 687

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная с использованием затратного подхода на дату оценки, составляет **145 818 687 рублей**.

12.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Для расчета стоимости объекта оценки воспользуемся методом сравнительного анализа продаж, который опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объектам оценки не только набором, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Исходя из практики, для получения наиболее достоверного результата, необходимо иметь данные о стоимости не менее 3 предлагаемых к продаже или фактически реализованных объектах, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, типу, функциональному назначению, доходу, который они приносят, техническому состоянию и т.п.

Сбор данных, выбор объектов – аналогов, обоснование их выбора

Проведя анализ рынка, Оценщик для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовал стоимости выставленных на продажу объектов:

- с датой предложения – декабрь 2015 г.;
- с передаваемыми правами – собственность;
- объекты производственно-складского назначения с административно – бытовыми помещениями;
- расположенных в промзонах заречной части г.Н.Новгорода.

Указанные выше объекты с перечисленными параметрами наиболее были сопоставимы с объектом оценки.

Всю полученную об объектах-аналогах информацию, Оценщик считает достоверной.

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах–аналогах.

Обоснование использования в расчете части объектов – аналогов

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах представлено в разделе 10.3. настоящего Отчета. Там же дано обоснование использования в расчете части объектов – аналогов.

Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может полностью соответствовать рассматриваемому объекту. Поэтому сравнение можно проводить по каким-то общим единицам, как физическим, так и экономическим.

Для выполнения расчетов используем типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке рассматриваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади объекта.

В качестве единицы сравнения для дальнейших расчетов, Оценщик счел целесообразным использовать стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

Стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась по формуле 12.1.2.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Описание и характеристики отобранных объектов-аналогов приведены в таблице ниже. В таблице ниже проведем сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Таблица 12.3.1. Описание объектов-аналогов и сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Город	Н.Новгород	Н.Новгород	Н.Новгород	Н.Новгород	Н.Новгород
Район	Канавинский	Автозаводский	Канавинский	Канавинский	Канавинский
Месторасположение	ул. Вторчермета, д.1	промзона	Вторчермета	Вторчермета	в Канавинском районе
Описание объекта ³³	См.п. 9.2 данного Отчета	<p>Объект расположен в промышленной зоне заречной части города на расстоянии 800 метров от федеральной трассы М7. Удобные подъездные пути для еврофур. Основные характеристики здания: 1990 год постройки. 3060 кв. м. производственно-складское помещение. 3-этажное АБК общей площадью 1024 кв.м. • наливные полы в половине производственных помещений, в другой половине – бетонные. • Размер здания 84,06 м на 37,07 м. Высота потолков в производственно-складской части здания от 8,5 м до 9,5м. Шаг колонн – 12 м x 18 м. Окна стеклопакеты. 3 распашных ворот для въезда/выезда еврофур. В здании установлены и находятся в рабочем состоянии 4 кран-балки грузоподъемностью по 5 тонн. Существует возможность подключения</p>	<p>Производственно-складское здание площадью 2515,1 кв.м, из которых 1838 кв.м помещения производственного назначения. Этажность: 2. Материал стен: ж/б, кирпич. Площадь земельного участка 5628 кв.м. Здание и земельный участок в собственности. Здание расположено в промзоне Канавинского района на ул. Вторчермета. Есть коммуникации. Состояние объекта удовлетворительное. Часть помещений отремонтировано. Выполнен частичный ремонт. Цена предложения 65 000 000 рублей.</p>	<p>Объект расположен по адресу: г. Н. Новгород, ул. Вторчермета. Выезд на федеральную трассу М7, на ул. Кузбасская. Первая линия. Описание здания: Двухэтажное (торгово-складское) общей площадью 1645,9 м.кв. (1450 м.кв. склад — 1эт., офис — 1, 2эт. 300 м.кв.). Высота складского помещения — 14 м. Высота офисных помещений 3 м. Материалы стен: кирпич, утеплитель, профнастил. Четверо ворот под еврофуру, из них трое подъёмных ворот промышленного типа. Мостовой краны Г/П15т. Бетонные полы с арматурным усилением. Новые пластиковые окна. Длина здания 63 м. (красная линия) Ширина 24 м. Водопровод, пожарные гидранты, канализация, газ, электроэнергия подведены к зданию (энергетические</p>	<p>Офисно-складской комплекс 3315,5 м2, Канавинский р-н, состоит из отдельно-стоящего 3-х этажного здания с подвалом и 2-х земельных участков 2360 м2 и 885 м2, в собственности, все коммуникации. Огороженная и охраняемая территория, хороший подъезд и удобное месторасположение. Здание сертифицировано под хранение фармацевтической продукции, с арендаторами. Цена 80 000 000 руб</p>

³³ Описание и дополнительная информация по объектам - аналогам была уточнена у продавцов при интервьюировании.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		<p>к газопроводу среднего давления в 300 метрах от здания. Технические характеристики здания: Мощность - 200 кВт. Отопление центральное. Водоснабжение центральное. Территория комплекса находится под круглосуточной охраной и видеонаблюдением. Ж/д ветка в 10 метрах от здания. Производственно-складское здание полностью отремонтировано в 2009 году, включая все коммуникации: Капитальный ремонт кровли над производственным помещением. Новая фекальная и ливневая канализация. Новая воздушная система отопления. Капитальный ремонт кровли над АБК в 2010г. Новая система пожаротушения (пожарные краны). Система освещения • Холодное водоснабжение. Земельный участок: к зданию прилегает земельный участок площадью 6425 кв. м. Земли населенных пунктов, разрешенный вид использования - под</p>		<p>мощности по запросу, возможно до 150 кВт). Возможное использование под склад-выставочный зал, оптовую торговлю, логистику, автосервис, производство. Собственник — юридическое лицо. Земельный участок 3114 кв.м в собственности, включая удобную парковку перед зданием на 50 А/М (977 кв.м). Цена - 52 000 000 руб.</p>	

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		производственную базу. Земля в собственности. Цена: 116 000 000 руб, в т.ч. НДС.			
Юридические права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата продажи (предложения)*		Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.
Условия продажи		Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Условия оплаты		По договор.	По договор.	По договор.	По договор.
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Функциональное использование	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское с офисной частью
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
коммуникации	отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	отопление, электричество, водопровод, канализация	отопление, электричество, водопровод, канализация	отопление, электричество, водопровод, канализация	отопление, электричество, водопровод, канализация
Наличие ГПМ	нет	да	да	да	да
Отапливаемая площадь произв.-скл.назначения, кв.м	3 800	3 060,00	1 838,00	1 345,90	2 284,60
Офисная площадь, кв.м	1 050	1 024,00	677,10	300,00	930,40
Неотапливаемая площадь произв.-скл.назначения, кв.м	-	-	-	-	100
Доля отапливаемых производственных площадей, отн.ед	0,78	0,75	0,73	0,82	0,69
Доля офисных площадей, отн.ед.	0,22	0,25	0,27	0,18	0,28
Доля неотапливаемых площадей, отн.ед.	0	0	0	0	0,03
Этаж расположения производственно-складской части	1	1	1	1	1,2,3, подвал- 36,7 кв.м
Доля произв-складск. части в подвале и на 2	0	0	0	0	0,23

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
этаже и выше, отн.ед.					
Этаж расположения офисной части	2	1,2,3	1,2	1,2	1,2,3
Доля офисной части на 1 этаже, отн.ед.	0	0,083	0,135	0,090	0,093
Физическое состояние объекта	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Качество внутренней отделки производственно-складской части	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Качество внутренней отделки офисной части	Улучшенная	Простая	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Простая
Общая площадь, кв.м	4 850,00	4 084,00	2 515,10	1 645,90	3 315,00
Площадь земельного участка, кв.м	5 000,00	6 425	5 628	3 114	3 245
Права на землю	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена предложения (продажи), руб. ³⁴		116 000 000	65 000 000	52 000 000	80 000 000
Цена за 1 кв.м, в руб.		28 404	25 844	31 594	24 133
Источник информации		http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/avtozavodskiy-rayon-id654999	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/kanavinskiy-rayon-id1114296	http://www.gipernn.ru/prodazha-zdaniy/kanavinskiy-rayon-id1217567	http://www.algoritm.nnov.ru/objekti-nedvijimosti/katalog/prodaja/40112.html
Контактное лицо		Марина Юрьевна, 8-951-903-31-75	Сергей, 8-910-123-12-95	Марина Юрьевна, 8-951-903-31-75	8 (831) 413-07-94, Ольга Павловна

³⁴ В стоимости объектов учтены все налоги предусмотренные законодательством.

Корректировка цен сопоставимых объектов.

1. *На передаваемые имущественные права.* Сравнение производится при передаче одинаковых прав по объекту оценки и его объектам-аналогам. Все объекты находятся в собственности, корректировка не вводилась.

2. *На условия финансирования.* Рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся или планируемой для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей;

- платеж полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств, в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, материальных ресурсов.

Условия финансирования одинаковы, рассматривались безналичные способы оплаты, поэтому корректировка не вводилась.

3. *Условия продажи.* Эта поправка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем:

- банкротство или наличие других обязательств, приводящих к вынужденному ускорению совершения сделки (то есть, когда время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено);

- наличие или перспектива получения субсидии или возможность льготного кредитования развития объекта могут способствовать превышению цены сделки над рыночно обоснованной величиной и др.

Условия продажи типичны для объекта оценки и аналогов, корректировка не вводилась.

4. *Время продажи (состояние рынка).* Этот фактор учитывает изменение цен за промежутки времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. В расчетах Оценщик использовал объекты, выставленные на продажу в конце декабря 2015 г. Корректировка по данному фактору не вводилась.

5. *Корректировка на «уторговывание».* Если известна цена предложения, то она корректируется внесением поправки (скидка на «уторговывание»). Во всех сегментах коммерческой недвижимости владельцы предлагают скидки. Их размер зависит от категории объекта, качества и готовности проекта и того, насколько собственнику нужны наличные. Таким образом, для всех аналогов вводилась скидка на торг, которая для объектов офисного и складского назначения по данным п.10.6 рис.10.6.6 данного Отчета составляет в среднем $(0,92+0,93)/2 = 0,93$.

6. *Корректировка на месторасположение.* Оцениваемая недвижимость и объекты - аналоги расположены в различных районах заречной части города, в местах концентрации производственно-складской недвижимости. Оценщик сделал допущение о сопоставимости месторасположения сравниваемых объектов и не вводит корректировку по данному фактору.

8. *Корректировка на наличие земельного участка.* Сравнимые объекты имеют разные по площади земельные участки. Для расчета корректировки воспользуемся стоимостью земли, рассчитанной выше в рамках затратного подхода. Стоимость 1 кв.м земли для размещения производственно – складских объектов, находящейся в собственности составит 2 158 руб./кв.м.

Корректировка в стоимость всех аналогов на наличие земельного участка, составит:

$$1 - C_{зем} / C_{анал}, \quad (12.3.1.)$$

где $C_{зем}$ – стоимость земельного участка объекта-аналога; $C_{анал}$ – откорректированная стоимость соответствующего объекта-аналога.

9. *Корректировка на тип объекта.* Объект оценки представляет собой отдельно-стоящее нежилое здание, что сопоставимо с отобранными объектами-аналогами, корректировка по данному фактору не вводилась.

10. *Корректировка на материал стен.* Объект оценки и все объекты – аналоги здания с кирпичными стенами. К ним корректировка не применялась.

11. *Корректировка на назначение объекта.* Объект оценки и все объекты – аналоги имеют в своем составе производственно-складские и офисно-бытовые площадями в различных пропорциях. Поэтому в их стоимость вводилась корректировка, рассчитанная на основе данных аналитического исследования, проведенного специалистами ЗАО ПЦФКО³⁵.

Согласно указанному источнику, отношение удельной цены административно – офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно – складской части комплекса составляет 1,66.

Так же одним из основных ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость производственно-складской недвижимости, как показывает анализ рынка, является наличие/отсутствие отопления. У оцениваемого объекта и всех объектов – аналогов различные отапливаемые площади, также присутствуют все коммуникации, что и у объекта оценки, но они не являются приоритетными, поэтому в отношении них корректировка не вводилась. Поэтому в их стоимость была введена корректировка, учитывающая данный фактор с использованием данных сайта <http://statrielt.ru/> (см. п.10.6 рис.10.6.3 данного Отчета) равная 0,82.

Корректировка в стоимость всех аналогов на назначение, учитывающая функциональное использование и наличие/отсутствие отопления рассчитывалась по формуле:

$$(D_{\text{пр.от.об.}} + D_{\text{оф.от.об.}} * 1,66 + D_{\text{пр.неот.об.}} * 0,82) / (D_{\text{пр.от.ан.}} + D_{\text{оф.от.ан.}} * 1,66 + D_{\text{пр.неот.ан.}} * 0,82) \quad (12.3.2.)$$

Где $D_{\text{пр.от.об.}}$, $D_{\text{оф.от.об.}}$, $D_{\text{пр.неот.об.}}$ – доли отапливаемых и не отапливаемых площадей объекта;

$D_{\text{пр.от.ан.}}$, $D_{\text{оф.от.ан.}}$, $D_{\text{пр.неот.ан.}}$ – доли отапливаемых и не отапливаемых площадей объекта-аналога.

12. *Корректировка на наличие/отсутствие ГПМ.* Объект оценки не имеет в своем составе ГПМ, все объекты - аналоги – имеют. Корректировка в стоимость аналогов №1, №2 и №3 на наличие/отсутствие ГПМ рассчитывалась по формуле:

$$D_{\text{пр.-скл.}} * 0,9 + D_{\text{оф.}} \quad (12.3.3.)$$

Где $D_{\text{пр.-скл.}}$, $D_{\text{оф.}}$ – доли производственно – складских и офисных площадей объекта - аналога;

0,9 – корректировка на наличие/отсутствие ГПМ согласно данным ЗАО ПЦФКО (см. п.10.6 данного Отчета).

Для объекта – аналога №4, у которого имеется грузоподъемный лифт, корректировка применяется к площади всего аналога, равная 0,9.

13. *Корректировка на этаж расположения.* У объекта оценки производственно – складские площади расположены на первом этаже, офисные – на втором, у объектов – аналогов №1, №2 и №3 производственно – складские площади расположены на первом этаже, офисные – на первом и выше, у аналога №4 - производственно – складские площади расположены в подвале (36,7 кв.м), на первом этаже и выше, офисные – на первом и выше этажах.

Корректировка в стоимость аналогов №1, №2 и №3 на этаж расположения рассчитывалась по формуле:

$$D_{\text{ост.}} + D_{\text{оф.1 эт.}} * 0,86 \quad (12.3.3.)$$

Где $D_{\text{оф.1 эт.}}$, $D_{\text{ост.}}$ – доли офисных площадей на 2 этаже и выше и остальная доля объектов - аналогов;

0,86 – корректировка на этаж расположения для офисно – торговой недвижимости согласно данным ЗАО ПЦФКО (см. п.10.6 табл.10.6.1 данного Отчета).

³⁵ Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород. 2014. Авторы Лейфер Л.А., Стерлин А.М. и др., таблица 9.1.3.

Корректировка в стоимость аналога №4 на этаж расположения рассчитывалась по формуле³⁶:

$$D_{\text{пр.-скл. 2эт.}} * (1/0,85) + D_{\text{пр.-скл. 1эт.}} + D_{\text{оф.1 эт.}} 0,86 + D_{\text{оф.2 эт.}} \quad (12.3.3.)$$

Где $D_{\text{пр.-скл.2эт.}}$, $D_{\text{пр.-скл.1эт.}}$, $D_{\text{оф.1эт.}}$, $D_{\text{оф.2 эт}}$ – доли производственно – складских и офисных площадей на различных этажах объектов - аналогов;

0,86 – корректировка на этаж расположения для офисно – торговой недвижимости согласно данным ЗАО ПЦФКО (см. п.10.6 табл.10.6.1 данного Отчета);

0,85 – корректировка на этаж расположения для производственно - складской недвижимости согласно данным ЗАО ПЦФКО (см. п.10.6 табл.10.6.1 данного Отчета).

14. *Корректировка на физическое состояние.* Состояние оцениваемой недвижимости можно охарактеризовать как хорошее. Все объекты - аналоги находятся в удовлетворительном состоянии. Состояние объектов – аналогов определено Оценщиком (с максимально возможной в данном конкретном случае степенью достоверности) на основании данных предоставленных продавцом.

В стоимость аналогов была введена корректировка (см. п.10.6 рис.10.6.2 данного Отчета, которая рассчитывалась как отношение среднеарифметических значений для офисных и производственно – складских зданий: $((0,87+0,89)/2)/((0,81+0,76)/2) = 1,12$.

15. *Корректировка на качество внутренней отделки.* У объекта оценки в производственно – складской части отделка простая, в офисной – улучшенная. У всех объектов – аналогов отделка в производственно – складской части простая. Качество внутренней отделки офисной части у аналогов №1 и №5 – простая, у аналогов №2 и №3 – под чистовую отделку.

Корректировка в стоимость аналогов №1 и №5 на качество отделки рассчитывалась по формуле:

$$D_{\text{пр.-скл.}} + D_{\text{оф.}} * 1,06 \quad (12.3.4.)$$

Где $D_{\text{пр.-скл.}}$, $D_{\text{оф.}}$ – доли производственно – складских и офисных площадей объекта - аналога;

1,06 – корректировка на качество отделки согласно данным сайта <http://statrielt.ru/> (см. п.10.6 рис. 10.6.1 данного Отчета).

Корректировка в стоимость аналогов №2 и №3 на качество отделки рассчитывалась по формуле:

$$D_{\text{пр.-скл.}} + D_{\text{оф.}} * (1,06/0,87) \quad (12.3.5.)$$

0,87 – корректировка на качество отделки согласно данным сайта <http://statrielt.ru/> (см. п.10.6 рис. 10.6.1 данного Отчета).

16. *Корректировка на размер.* Объект оценки имеет площадь 4 850 кв.м. Объекты аналоги имеют достаточно сопоставимые площади от 1645,9 до 4084 кв.м. Корректировка не вводилась.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Стоимость 1 кв.м оцениваемой недвижимости определим, как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов, по формуле 12.2.1.2.

Принимаем для всех объектов-аналогов $P = 1$.

Согласование результатов корректирования значений цен единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам представлено в таблице ниже.

³⁶ Ввиду того, что площадь подвала у объекта мала, Оценщик решил пренебречь корректировкой на наличие помещений в подвале.

Таблица 12.3.2. Корректировка цен объектов-аналогов и расчет стоимости оцениваемого здания.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м	4 850,00	4 084,00	2 515,10	1 645,90	3 315,00
Цена предложения (продажи), руб.		116 000 000	65 000 000	52 000 000	80 000 000
Цена за 1 кв.м, в руб.		28 404	25 844	31 594	24 133
Корректировка на имущественные права, отн.ед		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		116 000 000	65 000 000	52 000 000	80 000 000
Корректировка на условия финансирования, отн.ед.		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		116 000 000	65 000 000	52 000 000	80 000 000
Корректировка на условия продажи, отн.ед.		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		116 000 000	65 000 000	52 000 000	80 000 000
Корректировка на дату продажи отн.ед.		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		116 000 000	65 000 000	52 000 000	80 000 000
Корректировка на уторговывание, он.ед.		0,93	0,93	0,93	0,93
Скорректированная цена, руб.		107 880 000	60 450 000	48 360 000	74 400 000
Корректировка на месторасположение, отн.ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		107 880 000	60 450 000	48 360 000	74 400 000
Площадь зу, кв.м		6 425	5 628	3 114	3 245
Стоимость зу, руб.		13 865 150	12 145 224	6 720 012	7 002 710
Поправка на зу, отн.ед.		0,87	0,80	0,86	0,91
Стоимость ОКС, руб.		93 855 600	48 360 000	41 589 600	67 704 000
Стоимость 1 кв. м ОКС, руб.		22 981	19 228	25 269	20 424
Корректировка на тип объекта, отн.ед.		1	1	1	1
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		22 981	19 228	25 269	20 424
Корректировка на материал стен, отн.ед.		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		22 981	19 228	25 269	20 424
Коэффициент объекта по назначению, учитывающий наличие/отсутствия отопления, отн.ед.	1,15	1,17	1,18	1,12	1,18
Корректировка на назначение, отн.ед.		0,98	0,97	1,03	0,97
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		22 521	18 651	26 027	19 811
Корректировка на наличие/отсутствие ГПМ, отн.ед.		0,93	0,93	0,92	0,90
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		20 945	17 345	23 945	17 830
Корректировка на этаж расположения, отн.ед.		0,99	0,98	0,99	1,03
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		20 736	16 998	23 706	18 365
Корректировка на физическое состояние, отн.ед.		1,12	1,12	1,12	1,12
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		23 224	19 038	26 551	20 569

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на качество внутренней отделки, отн.ед.		1,02	1,06	1,04	1,02
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		23 688	20 180	27 613	20 980
Рейтинг		1	1	1	1
<i>Скорректированная цена 1 кв.м оцениваемого здания, руб.</i>				23 115	
<i>Стоимость оцениваемого здания площадью 4850 кв.м, без учета стоимости земли, руб.</i>				$23115 * 4850 = 112\ 107\ 750$	
<i>Стоимость земельного участка, руб.</i>				10 790 000	
<i>Стоимость оцениваемого здания площадью 4 850 кв.м в рамках сравнительного подхода, с учетом стоимости земельного участка, руб.</i>				$112\ 107\ 750 + 10\ 790\ 000 = 122\ 897\ 750$	

Таким образом, стоимость нежилого здания площадью 4 850 кв. м, полученная методом сравнения продаж составляет **122 897 750 рублей**.

12.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Объект оценки – отдельно стоящее здание, согласно анализу наилучшего использования (см. п. 11 данного Отчета) объект оценки – производственно-складской недвижимости с административно – бытовыми площадями, пригодное для сдачи в аренду без дополнительных капиталовложений, и может приносить стабильный предсказуемый доход, поэтому для оценки его стоимости применим метод капитализации доходов (используется при стабильных денежных потоках).

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

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

Расчет чистого операционного дохода

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

$$\text{ПВД} = S * C_a \quad (12.4.1.)$$

где S - площадь, сдаваемая в аренду, кв. м;

C_a - арендная ставка за 1 кв.м.

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

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

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

Сбор данных, выбор объектов – аналогов, обоснование их выбора

- в качестве объектов – аналогов для 1 этажа нежилого здания выбирались помещения производственно-складского назначения в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода;

- в качестве объектов – аналогов для 2 этажа нежилого здания выбирались помещения офисного назначения в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода.

Указанные выше объекты с перечисленными параметрами, наиболее были сопоставимы с объектом оценки.

Единица сравнения - 1 кв. м площади объектов. Данная единица сравнения является общепринятой на рынке недвижимости, иные единицы не используются.

Рассмотрим арендные ставки нескольких помещений, табл. ниже, сдаваемых в аренду и соизмеримых по физическому состоянию, функциональному использованию и месторасположению.

Таблица 12.4.1. Объекты, использованные для анализа доходности 1 этажа производственно – складского назначения.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Город	Н.Новгород	Н.Новгород	Н.Новгород	Н.Новгород	Н.Новгород
Район	Канавинский	Канавинский	Канавинский	Канавинский	Канавинский
Месторасположение	ул. Вторчермета, д.1	ул. Вторчермета	ул. Вязниковская	ул. Кузбасская	ул. Вторчермета
Описание объекта ³⁷	См.п. 9.2 данного Отчета	Склад теплый - производство 57 кв.м. Подъезд грузового транспорта. Высота потолков 4 м. Распашные ворота. Дополнительно оплачивается э/э. 15кВт. Сдается от юр.лица без НДС. Территория охраняемая.	Сдаю теплый склад на ул.Вязниковская. Высота 14 метров, ворота под фуру с заездом внутрь. Мостовой кран 10 тонн, есть стеллажи. Территория охраняемая, ж/д ветка.	Аренда теплых складов, площадью 1110 м2 на ул.Кузбасская. Высота потолков от 6 до 7 м. Своя газовая котельная. Действующая ж/д ветка с рампой, которая проходит вдоль складов.	Сдается в аренду теплое помещение под склад. Выделенная мощность от 50кВт. Есть 380 В. Вода, канализация. Подъезд грузового транспорта. Ворота 2.5*2.5 метра. Охраняемая территория. Есть ж/д ветка. Высота склада 5м. Подъемных механизмов в помещении нет. Дополнительно оплачивается эл.энергия, вода. Ставка аренды без НДС.
Юридические права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования		по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности
Условия аренды		обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения в аренду		Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.
Функциональное назначение	Производственно - складское (склад)	Производственно - складское (склад)	Производственно - складское (склад)	Производственно - складское (склад)	Производственно - складское (склад)
Качество внутренней отделки	простая	простая	простая	простая	простая
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отопления	да	да	да	да	да
Коммунальные платежи		да	нет	нет	да
Ндс		нет	да	да	нет
Площадь, кв.м		57,00	3 500,00	1 100,00	225,40

³⁷ Описание и дополнительная информация по объектам - аналогам была уточнена у продавцов при интервьюировании.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения (аренды), руб.		15 000	875 000	243 100	56 350
Цена предложения (аренды), руб. за 1 кв.м		263	250	221	250
Источник информации		http://www.giper.nn.ru/arenda-pomescheniy/ul-vtorchermeta-id1767984	http://www.giper.nn.ru/arenda-pomescheniy/ul-vyaznikovskaya-id1767083	http://b-nn.ru/supply/4986/?ts=1&sl[]=23&st[]=26&st[]=27&st[]=34&ar[]=0&ar[]=0&pr[]=0&pr[]=0&o=a	http://nn.cian.ru/rent/commercial/14187681/
Контактное лицо		Алексей, 8-915-959-93-80	Чижевский Олег Владимирович, 8-910-888-63-88	Василий Анатольевич т. 8 (920) 253 87 77	7 915 959-93-80

Корректировка величин арендных ставок сопоставимых объектов.

1. На передаваемые имущественные права.

Оценщик проводил сравнение при передаче одинаковых прав (прав пользования) по объекту и его аналогам, поэтому эта корректировка не вводилась.

2. На условия финансирования (оплаты). Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. В нашем случае рассматривается способ оплаты по договоренности. Корректировка не вводилась.

3. Условия аренды. Эта поправка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем.

Условия аренды типичны для оцениваемой недвижимости и аналогов, корректировка не вводилась.

4. Время продажи (состояние рынка). Этот фактор учитывает изменение цен за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. В расчетах Оценщик использовал объекты, выставленные для аренды на дату оценки. Корректировка по данному фактору не вводилась.

5. Корректировка на наличие коммунальных платежей в структуре арендной ставки. Коммунальные платежи у объектов - аналогов №1 и №4 входят в ставку арендной платы, для аналогов №2 и №3 корректировка не вводилась, для аналогов №1 и №2 корректировка рассчитывалась исходя из информации сайта <http://www.rview.ru/sklad102.html>, что коммунальные платежи для производственно-складских помещений равны порядка 2,5 долл. США за 1 кв. м в год и равны на дату оценки $2,5 \times 72,299^{38} \approx 15$ руб./кв.м.

6. Корректировка на НДС. В структуре арендной ставки объектов – аналогов №2 и №3 учтен НДС (18%). Корректировка к ним не применялась. У аналогов №1 и №4 НДС отсутствует, поэтому в их стоимость вводилась корректировка 1,18.

7. Корректировка на функциональное использование объекта. Объект – оценки и все объекты – аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка по данному фактору не вводилась.

8. Корректировка на «уторговывание». Если известна цена предложения, то она корректируется внесением поправки (корректировка на «уторговывание»). Для всех объектов-аналогов вводилась корректировка на «уторговывание», которая для производственно - складских объектов при сдаче в аренду составляет $(0,92+0,85)/2 = 0,89$ (см. п.10.6 рис.10.6.6).

³⁸ Источник информации: Центральный Банк РФ: http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=01.01.2016

9. *Корректировка на месторасположение.* Оцениваемая недвижимость и объекты - аналоги расположены в Канавинском районе заречной части города, в местах концентрации производственно-складской недвижимости. Оценщик сделал допущение о сопоставимости месторасположения сравниваемых объектов и не вводит корректировку по данному фактору.

11. *Корректировка на наличие отопления.* Объект – оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка к ним не применялась.

12. *Корректировка на состояние.* Объект – оценки находится в хорошем состоянии, все объекты – аналоги – в удовлетворительном. Для всех объектов-аналогов вводилась корректировка на состояние, которая для производственно - складских объектов при сдаче в аренду составляет $0,87/0,81 = 1,07$ (см. п.10.6 рис.10.6.2).

13. *Корректировка на площадь.* Объекты можно сдавать разными площадями, корректировка не вводилась.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Стоимость 1 кв.м величины арендных ставок определим, как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов, по формуле 12.2.1.2.

Принимаем для всех объектов-аналогов $P = 1$.

Корректировку величин арендных ставок отобранных аналогов произведем в табл.ниже.

Таблица 12.4.2. Корректировка величин арендных ставок объектов-аналогов.

Наименование параметра	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м	57,00	3 500,00	1 100,00	225,40
Цена предложения (аренды), руб.	15 000	875 000	243 100	56 350
Цена предложения (аренды), руб. за 1 кв.м	263	250	221	250
Стоимость коммунальных платежей, руб.	15	0	0	15
Величина арендной платы за 1 кв. м без коммунальных платежей, руб.	248	250	221	235
НДС, отн.ед.	1,18	1	1	1,18
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	293	250	221	277
Корректировка на юридические права, отн.ед.	1	1	1	1
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	293	250	221	277
Корректировка на условия аренды, отн.ед.	1	1	1	1
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	293	250	221	277
Корректировка на условия оплаты, отн.ед.	1	1	1	1
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	293	250	221	277
Корректировка на дату предложения в аренду, отн.ед.	1	1	1	1
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	293	250	221	277
Корректировка на "уторговывание", отн.ед.	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	261	223	197	247
Корректировка на месторасположение, отн.ед.	1	1	1	1
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	261	223	197	247
Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа, отн.ед.	1	1	1	1
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	261	223	197	247
Корректировка по функциональному использованию, отн.ед.	1	1	1	1
Скорректированная величина арендной платы за	261	223	197	247

Наименование параметра	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1 кв.м, руб.				
Корректировка на этаж расположения, отн.ед.	1	1	1	1
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	261	223	197	247
Корректировка на состояние объекта, отн.ед.	1,07	1,07	1,07	1,07
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	279	239	211	264
Корректировка на площадь, отн.ед.	1	1	1	1
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	279	239	211	264
Рейтинг	1	1	1	1
<i>Величина арендной платы за пользование 1 кв. м помещениями на 1 этаже, в месяц, руб.</i>			248	

Таблица 12.4.3. Объекты, использованные для анализа доходности 2 этажа офисного назначения.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Город	Н.Новгород	Н.Новгород	Н.Новгород	Н.Новгород	Н.Новгород
Район	Канавинский	Канавинский	Канавинский	Канавинский	Канавинский
Месторасположение	ул. Вторчермета, д.1	ул.Вторчермета	ул.Вторчермета	ул.Вторчермета	пр.Базовый
Описание объекта ³⁹	См.п. 9.2 данного Отчета	Сдается в аренду офисный блок 95 кв.м на втором этаже административного здания. Офис из небольшого холла 12 кв.м, большого зала 40 кв.м. двух комнат по 12 кв.м., кухня, два сан.узла. Офисный ремонт, телефон, интернет. Здание находится на территории складского комплекса, парковка, охрана. Рядом есть складские помещения.	Сдается в аренду офисное помещение 220 кв.м, расположенное в административном здании на территории складского комплекса, хорошее состояние, телефон, интернет. Круглосуточная охрана. От юр.лица без НДС. Остановка общественного транспорта в шаговой доступности.	Офис- 2 этаж административного здания, коридорно-кабинетная система, ремонт, телефон, интернет, находится на территории базы, 30 м2.	Сдается офисное помещение 140 метров с хорошим ремонтом, кабинетная система, 1 этаж, 500 р м2 + вода, эл-во по счетчику.
Юридические права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования		по договоренности	по договоренности	по договоренности	по договоренности
Условия		обычные	обычные	обычные	обычные

³⁹ Описание и дополнительная информация по объектам - аналогам была уточнена у продавцов при интервьюировании.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
аренды					
Дата предложения в аренду		Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.	Декабрь 2015 г.
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Качество внутренней отделки	Улучшенная	Простая	Простая	Простая	Улучшенная
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	2 этаж	2 этаж	1 этаж
Коммунальные платежи		нет	нет	нет	нет
Ндс		да	нет	да	да
Площадь, кв.м		95,00	220,00	30,00	140,00
Цена предложения (аренды), руб.		28 500	77 000	12 540	70 000
Цена предложения (аренды), руб. за 1 кв.м		300	350	418	500
Источник информации		http://nn.cian.ru/rent/commercial/7879390/	http://nn.cian.ru/rent/commercial/14328996/	http://nn.cian.ru/rent/commercial/8003986/	http://www.giper-nn.ru/arenda-pomescheniy/pr-bazovyy-id1737888
Контактное лицо		7 915 959-93-80	Бунаков Алексей т. 8(915)-959-93-80	7 904 043-05-86	Дмитрий, 8-920-066-99-88

Корректировка величин арендных ставок сопоставимых объектов.

1. На передаваемые имущественные права.

Оценщик проводил сравнение при передаче одинаковых прав (прав пользования) по объекту и его аналогам, поэтому эта корректировка не вводилась.

2. На условия финансирования (оплаты). Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. В нашем случае рассматривается способ оплаты по договоренности. Корректировка не вводилась.

3. Условия аренды. Эта поправка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем.

Условия аренды типичны для оцениваемой недвижимости и аналогов, корректировка не вводилась.

4. Время продажи (состояние рынка). Этот фактор учитывает изменение цен за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. В расчетах Оценщик использовал объекты, выставленные для аренды на дату оценки. Корректировка по данному фактору не вводилась.

5. Корректировка на наличие коммунальных платежей в структуре арендной ставки. У всех объектов-аналогов коммунальные платежи не входят в арендную ставку. Корректировка по данному фактору не вводилась.

6. Корректировка на НДС. В структуре арендной ставки объектов – аналогов №1, №3 и №4 учтен НДС (18%). Корректировка к ним не применялась. У аналога №2 НДС отсутствует, поэтому в его стоимость вводилась корректировка 1,18.

7. *Корректировка на функциональное использование объекта.* Объект – оценки и все объекты – аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка по данному фактору не вводилась.

8. *Корректировка на «уторговывание».* Если известна цена предложения, то она корректируется внесением поправки (корректировка на «уторговывание»). Для всех объектов-аналогов вводилась корректировка на «уторговывание», которая офисных объектов при сдаче в аренду составляет 0,93 (см. п.10.6 рис.10.6.6).

9. *Корректировка на месторасположение.* Оцениваемая недвижимость и объекты - аналоги расположены в Канавинском районе заречной части города, в местах концентрации производственно-складской недвижимости. Оценщик сделал допущение о сопоставимости месторасположения сравниваемых объектов и не вводит корректировку по данному фактору.

11. *Корректировка на коридорный коэффициент.* Объекты – аналоги №1, №2 и №4 включают в себя места общего пользования, аналог №3 – нет. Корректировка к величине арендной ставки объекта аналога применялась на основании данных сайта <http://statrielt.ru/> (см. п.10.6 рис.10.6.7) и составила 0,86.

12. *Корректировка на состояние.* Объект – оценки и все объекты – аналоги находятся в хорошем состоянии. Корректировка по данному фактору не вводилась.

13. *Корректировка на качество отделки.* Отделка офисных помещений у объекта оценки и объекта – аналога №4 улучшенная, у аналогов №1, №2 и №3 – простая. В стоимость последних вводилась корректировка на основании данных сайта <http://statrielt.ru/> (см. п.10.6 рис.10.6.1) и составила 1,06.

14. *Корректировка на площадь.* Объекты можно сдавать разными площадями, корректировка не вводилась.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Стоимость 1 кв.м величины арендных ставок определим, как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов, по формуле 12.2.1.2.

Для объектов – аналогов №1, №2 и №3 $P=1$, для аналог №4 – $P=0$, в связи с значительным расхождением цены от остальных объектов - аналогов.

Корректировку величин арендных ставок отобранных аналогов произведем в табл. ниже.

Таблица 12.4.4. Корректировка величин арендных ставок объектов-аналогов.

Наименование параметра	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м	95,00	220,00	30,00	140,00
Цена предложения (аренды), руб.	28 500	77 000	12 540	70 000
Цена предложения (аренды), руб. за 1 кв.м	300	350	418	500
Стоимость коммунальных платежей, руб.	0	0	0	0
Величина арендной платы за 1 кв. м. без коммунальных платежей, руб.	300	350	418	500
НДС, отн.ед.	1	1,18	1	1
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	300	413	418	500
Корректировка на юридические права, отн.ед.	1	1	1	1
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	300	413	418	500
Корректировка на условия аренды, отн.ед.	1	1	1	1
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	300	413	418	500
Корректировка на условия оплаты, отн.ед.	1	1	1	1
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	300	413	418	500
Корректировка на дату предложения в аренду, отн.ед.	1	1	1	1

Наименование параметра	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	300	413	418	500
Корректировка на "уторговывание", отн.ед.	0,93	0,93	0,93	0,93
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	279	384	389	465
Корректировка на месторасположение, отн.ед.	1	1	1	1
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	279	384	389	465
Корректировка на арендопригодную площадь, отн.ед.	1	1	0,86	1
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	279	384	335	465
Корректировка по функциональному использованию, отн.ед.	1	1	1	1
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	279	384	335	465
Корректировка на этаж расположения, отн.ед.	1	1	1	0,86
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	279	384	335	400
Корректировка на качество отделки объекта, отн.ед.	1,06	1,06	1,06	1
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	296	407	355	400
Корректировка на площадь, отн.ед.	1	1	1	1
Скорректированная величина арендной платы за 1 кв.м, руб.	296	407	355	400
Рейтинг	0	1	1	1
<i>Величина арендной платы за пользование 1 кв. м помещениями на 2 этаже, в месяц, руб.</i>			387	

Годовой рентный доход от нежилого здания составит:

Таблица 12.4.5.

Показатели	1 этаж	2 этаж
Стоимость аренды, руб./кв.м	248	387
Площадь сдаваемых в аренду помещений, кв.м	3 800	1 050
Аренда за месяц, руб.	942 400	406 350
<i>Аренда за год, руб. ПВД</i>	11 308 800	4 876 200

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times \text{Кз} \times \text{Кс} \quad (12.4.2.)$$

где Кз - коэффициент загрузки:

$$\text{Кз} = 1 - \text{Кнд} \quad (12.4.3.)$$

где Кнд - коэффициент недоиспользования, определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается по формуле:

$$\text{Кнд} = d_a \times T_c / n_a \quad (12.4.4.)$$

где d_a - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду. В нашем случае принимаем эту величину равной 100%.

T_c - средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов (время экспозиции объекта на рынке);

n_a - число арендных периодов.

Для определения коэффициента недоиспользования воспользуемся данными ЗАО ПЦФКО⁴⁰ и примем процент недозагрузки для низкокласных производственно – складских объектов – 13% и для универсальных низкокласных офисно-торговых объектов – 10%.

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

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

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

Таким образом, ДВД составит:

Таблица 12.4.6.

Показатели	1 этаж	2 этаж
ПВД, руб.	11 308 800	4 876 200
Коэффициент недозагрузки, отн.ед.	0,13	0,10
Коэффициент загрузки, отн.ед.	0,87	0,90
ДВД, руб.	9 838 656	4 388 580

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

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

- *условно-постоянные расходы или издержки*, величина которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. Как правило, это налог на имущество, земельный налог или арендная плата, страховка и т.п.;

- *условно-переменные (эксплуатационные расходы)* - расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. К ним относятся расходы на управление: коммунальные расходы (газ, электричество, вода, отопление, телефон и т.д.); расходы на уборку, содержание территории и т.д.;

- *расходы на замещение или резервы* - расходы на текущий ремонт, то есть на регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы (кровля, оконные и дверные заполнения, покрытие пола, инженерные устройства и т. п.). Предполагается, что деньги откладываются (резервируются), хотя большинство владельцев недвижимости в действительности их не резервируют. Следует отметить, если владелец планирует замену изнашивающихся улучшений в течение срока владения (горизонта расчета), то указанные отчисления необходимо учитывать при расчете стоимости недвижимости рассматриваемым методом.

Принимая во внимание, что данных по размерам операционных расходов Заказчиком предоставлено не было, Оценщик счел целесообразным воспользоваться данными исследования проведенного специалистами сайта <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/469-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-01-2016-goda>, согласно которым процент

⁴⁰ Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. 2014. Авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Раздел 2.1, стр. 19.

операционных расходов от ПВД в среднем для производственно – складских объектов составляет 19% и для офисных – 28 % (см. рис.ниже).

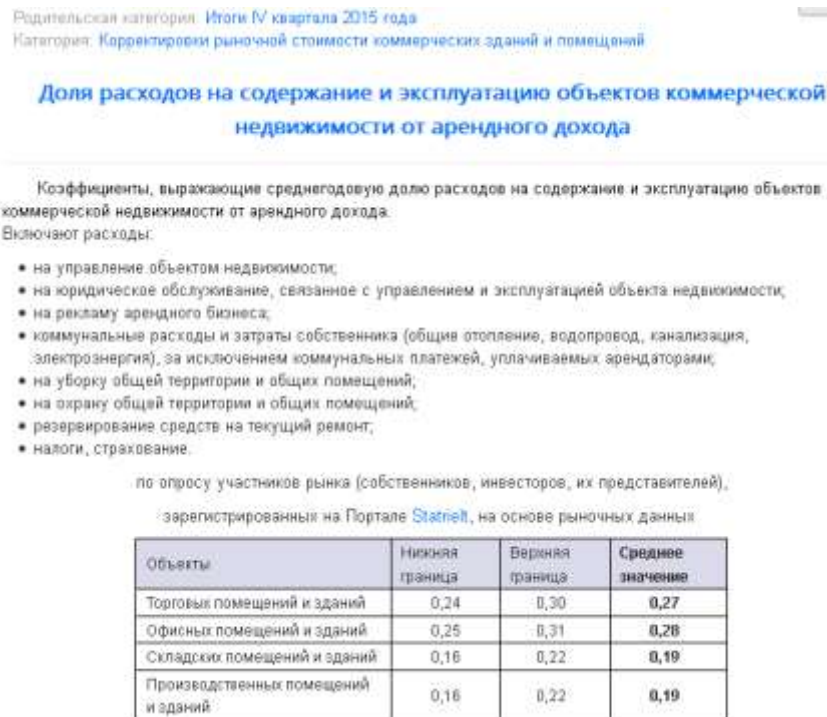


Рис. 12.4.1.

Расчет чистого операционного дохода по объектам оценки приведен в табл. ниже.

Таблица 12.4.7.

Показатели	1 этаж	2 этаж
Действительный валовой доход, руб.	9 838 656	4 388 580
Потенциальный валовой доход, руб.	11 308 800	4 876 200
Операционные расходы, %	19%	28%
Операционные расходы, руб.	2 148 672	1 365 336
<i>Чистый операционный доход, руб.</i>	<i>7 689 984</i>	<i>3 023 244</i>

Заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

Объект оценки приносит доход в течение периода прогнозирования.

Расчет коэффициента капитализации

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

Рыночная экстракция - это метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже. Т.е., оценка ведется на базе данных об объектах недвижимости, которые могут быть признаны в качестве аналогов для оцениваемого объекта. В простейшем случае величина коэффициента капитализации К определяется по формуле:

$$K = \frac{(ДВД - ОР)}{Ц} \quad (12.4.5.)$$

где, ДВД - действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР - операционные расходы;

Ц - цена объекта (фактическая или полученная путем корректировки цены предложения).

Расчет ставки капитализации представлен в таблицах ниже.

Таблица 12.4.8. Расчет коэффициента капитализации для объектов офисного назначения.

Показатели	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Описание объекта	Офисное помещение, 340 м2, Канавинский район, Ярмарка, 1-й этаж, кабинетная планировка, отдельный вход, долгосрочные арендаторы с арендной ставкой 230 000 рублей в месяц. Цена: 20 000 000 рублей.	Нежилое помещение площадью 65м2. Идеально для детского центра, ремонт выполнен с соблюдением норм СанПиНа. Тихий двор с детской площадкой, отдельный вход, парковка. Цена : 7000000 руб.	Помещение 204,7м2, Канавинский район, под офис, инвестирование, 2 этаж, отдельное крыло, 2 входа, своя парковка, хорошая транспортная развязка. Сидят арендаторы- 143000. Цена: 12,5 млн.руб.	Помещение 405,2 м2 в ТЦ Канавинского района, 3 этаж,хороший пешеходный трафик. Под услуги,офис,медицину. Цена 19 млн.рублей. Можно в аренду по 500 руб/м2.
Местоположение	Канавинский район, "Нижегородская ярмарка"	Канавинский район	Канавинский район, пл.Ленина	Канавинский район, центральный рынок
Площадь, кв.м	340	65	204,7	405,2
Стоимость предложения, руб.	20 000 000	7 000 000	12 500 000	19 000 000
Скидка на торг, отн.ед.	0,93	0,93	0,93	0,93
Стоимость предложения со скидкой на торг, руб.	18 600 000	6 510 000	11 625 000	17 670 000
Общая стоимость аренды, руб.	230 000	100 000	143 000	202 600
Стоимость коммунальных платежей	0	0	0	0
Стоимость аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м	230 000	100 000	143 000	202 600
Стоимость аренды всего помещения в год, руб.	2 760 000	1 200 000	1 716 000	2 431 200
Коэффициент недоиспользования	0,9	0,9	0,9	0,9
Действительный валовой доход	2 484 000	1 080 000	1 544 400	2 188 080
Доля операционных расходов в ставке арендной платы, отн.ед.	0,28	0,28	0,28	0,28
Операционные расходы, руб.	772 800	336 000	480 480	680 736
Чистый операционный доход	1 711 200	744 000	1 063 920	1 507 344
Коэффициент капитализации, %	9,20	11,43	9,15	8,53
Источник информации	http://www.algoritm.nnov.ru/objekti-nedvijimosti/katalog/prodaja/40617.html	http://www.algoritm.nnov.ru/objekti-nedvijimosti/katalog/prodaja/38058.html	http://www.algoritm.nnov.ru/objekti-nedvijimosti/katalog/prodaja/37491.html	http://www.algoritm.nnov.ru/objekti-nedvijimosti/katalog/prodaja/32996.html
Среднее значение коэффициента капитализации, %	9,58			

Таблица 12.4.9. Расчет коэффициента капитализации для объектов производственно - складского назначения.

Показатели	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Описание объекта	Помещение 781,4 м2 по ул. Коминтерна в Сормовском районе. Бывшие ремонтные мастерские, материал стен - железобетонные, панельные, Р - 50 квт (возможность увеличения до 250 квт), Н - 7,4 м, без отопления, своя скважина, три входа, три цеха (183,8 + 175,1 + 290,8 м2), кабинет, склад, бытовки, подъезд автотранспорта. Цена: 5 000 000 руб. Арендаторы - 60000 руб/мес.	ОСЗ в Приокском р-не 1900 м2, 2-й этаж. Теплые, с хор. ремонт помещения под офис, склад, пр-во, выставочный зал. Высота потолка 4 м. - свободной планир. 2 груз.лифта на 3 т, 120 кВт. Арендаторы по 200 руб+ком.пл. Цена 26 млн.руб	Часть отдельно стоящего здания 1073 м2, Ленинский р-н, 4-х этажное, примерно по 250 м2 на этаже, все коммуникации центральные, 1 этаж- производственно-складской, 2,3,4- офисы, Н 3,5 м, огороженная, охраняемая территория, здание в собственности, земельный участок в аренде на 49 лет. (Арендаторы по 400 руб/м2). Цена 25 000 000 руб.	Помещение 755 кв.м в Сормовском р-не, h 8-11м, подъезд еврофуры, документы на газ среднего давления, 600 квт, зем. участок 0,25 га (собственность), есть арендаторы (115000 руб. аренда, возможность увеличение аренды за счет сдачи зем. участка) под склад, производство. Цена: 9500000 руб.
Местоположение	по ул. Коминтерна в Сормовском районе	Приокский р-н, ул.Ларина	Ленинский район, ул.Баумана	г. Нижний Новгород, Сормовский район, проспект Кораблестроителей
Площадь, кв.м	781,4	1900	1073	755
Стоимость предложения, руб.	5 000 000	26 000 000	25 000 000	9 500 000
Скидка на торг, отн.ед.	0,89	0,89	0,92	0,92
Стоимость предложения со скидкой на торг, руб.	4 450 000	23 140 000	23 000 000	8 740 000
Общая стоимость аренды, руб.	60 000	380 000	429 200	115 000
Стоимость коммунальных платежей	0	0	0	0
Стоимость аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м	60 000	380 000	429 200	115 000
Стоимость аренды всего помещения в год, руб.	720 000	4 560 000	5 150 400	1 380 000
Коэффициент недоиспользования	0,87	0,87	0,87	0,87
Действительный	626 400	3 967 200	4 480 848	1 200 600

Показатели	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
валовой доход				
Доля операционных расходов в ставке арендной платы, отн.ед.	0,19	0,19	0,19	0,19
Операционные расходы, руб.	136 800	866 400	978 576	262 200
Чистый операционный доход	489 600	3 100 800	3 502 272	938 400
Коэффициент капитализации, %	11	13,4	15,23	10,74
Источник информации	http://www.algoritm.nnov.ru/objekti = nedvijimosti/katalog/prodaja/40368. html	http://www.algoritm.nnov.ru/objekti = nedvijimosti/katalog/prodaja/36235. html	http://www.algoritm.nnov.ru/objekti = nedvijimosti/katalog/prodaja/37340. html	http://www.algoritm.nnov.ru/objekti = nedvijimosti/katalog/prodaja/33032. html
Среднее значение коэффициента капитализации, %	12,59			

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

Стоимость объекта оценки найдем, используя формулу 12.1.3.

Таблица 12.4.10. Расчет стоимости в рамках доходного подхода.

Показатели	1 этаж	2 этаж
ЧОД, руб.	7 689 984	3 023 244
Ставка капитализации, %	12,59	9,58
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом земельного участка, руб.	61 080 095	31 557 871
Стоимость оцениваемого здания площадью 4 850 кв.м в рамках доходного подхода, с учетом стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки, руб.	92 637 966	

Таким образом, стоимость нежилого здания площадью 4 850 кв.м, полученная в рамках доходного подхода составляет **92 637 966 рублей**.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

Оценка объекта оценки производилась с применением трех, используемых в оценке подходов: затратного, доходного и сравнительного.

Результаты, полученные при применении различных подходов, представлены в табл. ниже.

Таблица 13.1.

Объект оценки	Стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.
Двухэтажное нежилое здание площадью 4850 кв.м. Адрес объекта оценки: Россия, г. Нижний Новгород, ул. Вторчермета, № 1.	145 818 687	122 897 750	92 637 966

Оценка нежилого здания проводилась с применением трех подходов, поэтому необходимо провести согласование результатов.

Согласование результатов тестирует адекватность применения каждого из них.

Оценка по затратному подходу.

Затратный подход к оценке недвижимости рассматривает объект недвижимости прежде всего, как продукт строительства, стоимость которого обусловлена затратами на его создание. Метод основан на фактической информации о состоянии оцениваемого объекта недвижимости – это одно из преимуществ подхода, но слабость его - в сложности точной оценки всех форм износа, кроме этого, он не учитывается конъюнктура рынка и возможность объекта приносить доход своему собственнику. Поэтому, учитывая сложность учета всех форм износа и устареваний, мы показываем затратный подход индикативно, в согласовании результатов результаты затратного подхода не участвуют.

Оценка по доходному подходу.

Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, особенно когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта либо рассматривают его в качестве объекта

инвестирования. Преимущество доходного метода состоит в том, что он непосредственно учитывает выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение предполагаемого владения.

Однако методы доходного подхода имеют и слабую сторону: в нем используются прогнозные величины. Вместе с тем, отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости и экономическая нестабильность не позволяют получить достоверную оценку стоимости объекта методом капитализации дохода. Таким образом, имеются методические приемы, которые могут исказить итоговый результат

Оценка по сравнительному подходу.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

При продажах доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна.

Любое отличие условий продаж сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором применения сравнительного подхода является получение достоверной информации.

При согласовании результатов, полученных разными подходами, Оценщик проводит сравнение их между собой по определенным критериям.

По каждому из критериев значимости результатам расчетов каждого подхода присваивается весовой коэффициент в долях единицы (Кзп, Кдп, Ксп). Сумма весовых коэффициентов, присвоенных результатам каждого из подходов в пределах одного критерия, равна единице. Сумма весовых коэффициентов каждого из подходов (по всем критериям) делится на максимально возможную сумму весовых коэффициентов. Полученные средневзвешенные коэффициенты значимости по каждому из подходов (веса значимости – Кзп, Кдп, Ксп.) отражают итоговую значимость результата каждого из примененных подходов в оценке (в долевым выражении).

С учетом всего вышеизложенного, каждому из используемых при оценке подходов присваивается свой вес и стоимость оцениваемого объекта рассчитаем по формуле:

$$PC = Cзп \times Kзп + Cдп \times Kдп + Cсп \times Kсп, \quad (13.1.)$$

где Cзп, Cдп и Cсп – стоимость объекта оценки полученная, соответственно затратным, доходным и сравнительным подходами.

Затратный подход по объекту оценки рассчитан с применением справочника КО - ИНВЕСТ, к которому применяется большое количество корректировок, и результаты не отражают точно рыночную ситуацию. Поэтому, для оцениваемого здания, для которого имеется развитый рынок и был реализован сравнительный и доходный подходы. Оценщик принял решение присвоить результатам затратного подхода вес 0 и показывать его результаты индикативно.

Таблица 13.2. Результаты присвоения весовых коэффициентов по объекту оценки.

Критерий	Результаты затратного подхода, Кзп	Результаты сравнительного подхода, Кдп	Результаты доходного подхода, Ксп
Полнота информации	0,0	0,5	0,5
Достоверность информации	0,0	0,5	0,5
Допущения, принятые в расчётах	0,0	0,5	0,5
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,0	0,5	0,5
Способность учитывать доходность объекта	0,0	0,5	0,5
Способность прогнозирования во	0,0	0,4	0,6

Критерий	Результаты затратного подхода, Кзп	Результаты сравнительного подхода, Кдп	Результаты доходного подхода, Кдп
времени			
Способность учитывать конструктивные особенности	0,0	0,6	0,4
Итоговый коэффициент значимости (весовой коэффициент В)	0	0,5	0,5

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с весовыми коэффициентами производится в таблице ниже.

Таблица 13.3. Расчет рыночной стоимости.

Наименование	Стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.
Значение, определенной в подходах, стоимости, руб.	145 818 687	122 897 750	92 637 966
Весовой коэффициент, отн.ед.	0,0	0,5	0,5
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	107 767 858 или округленно 108 000 000		

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод, что по состоянию на 01 января 2016 г. рыночная стоимость объекта оценки составляет 108 000 000 (Сто восемь миллионов) рублей.

14. ПОДПИСИ СПЕЦИАЛИСТОВ, УЧАСТВОВАВШИХ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет составлен специалистом, имеющим профессиональное образование в области оценочной деятельности:

Оценщик - действительный член Российского общества оценщиков.

MI024 Оценщик

Директор ООО «Оценка»

AC024 Генералов А.С.

Дата составления отчета: 29 февраля 2016 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ С ИНТЕРНЕТ САЙТОВ Аналоги, применяемые в сравнительном подходе

Продажа производственно-складского здания пл. 4000 кв.м и земельным участком пл. 6425 кв.м
Автозаводский район, Нижний Новгород

116 000 000 руб.
29 000 руб./кв.м

№ объявления: 654999
Площадь: 4 000 кв.м
Этажность: 3
Материал стен: железобетон
Назначение: производственное складское

Марина Юрьевна
8-951-903-31-75

Ваше имя
Номер телефона
E-mail

Меня интересует здание по адресу Нижний Новгород, Автозаводский район

Отправить сообщение

30 декабря 2015 г.

ГАЗ группа

Отзывы и предложения

В избранное Распечатать Подписаться на новости

Поделиться: [В](#) [f](#) [t](#) [e](#) [v](#) [n](#)

Сообщить о нарушении

Подробное описание:
Объект расположен в промышленной зоне заречной части города на расстоянии 800 метров от федеральной трассы М7.

Продажа производственно-складского здания пл. 4000 кв.м и земельным участком пл. 6425 кв.м
Автозаводский район, Нижний Новгород

116 000 000 руб.
29 000 руб./кв.м

№ объявления: 654999
Площадь: 4 000 кв.м
Этажность: 3
Материал стен: железобетон
Назначение: производственное складское

Марина Юрьевна
8-951-903-31-75

Ваше имя
Номер телефона
E-mail

Меня интересует здание по адресу Нижний Новгород, Автозаводский район

Отправить сообщение

30 декабря 2015 г.

ГАЗ группа

Отзывы и предложения

В избранное Распечатать Подписаться на новости

Поделиться: [В](#) [f](#) [t](#) [e](#) [v](#) [n](#)

Сообщить о нарушении

Подробное описание:
Объект расположен в промышленной зоне заречной части города на расстоянии 800 метров от федеральной трассы М7.

Скриншоты веб-страниц с информацией о продаже производственного здания.

Скриншот 1: Страница на сайте algorithm.nnov.ru

Адрес: www.algorithm.nnov.ru/object/mediamort/katalog/prodaja/40112.html

Название агентства	АН Алгоритм
Адрес агентства	г.Н.Новгород, Нижне-Волжская набережная, 16
Телефон агентства	220-49-20
Код	40112
Операция	Продажа
Тип объекта	Коммерческая недвижимость
Назначение	ЭКСПЛУАТАЦИЯ, Склад, База, Производство, Земельный участок, Офис
Город	Нижний Новгород
Район города	Канавинский
Ориентир	ДН Железнодорожников
Фотографии	
Площадь, кв.м.	3 315,5
Цена, руб.	80 000 000
Цена, руб./кв.м.	24 129
Описание	Офисно-складской комплекс 3315,5 м2, Канавинский р-н, состоит из отдельно стоящего 3-х этажного здания с подвалом и 2-х земельных участков 2360 м2 и 885 м2, здание в собственности, земельные участки в долгосрочной аренде, все коммуникации. Огороженная и охраняемая территория, хороший подъезд и удобное месторасположение. Здание сертифицировано под хранение фармацевтической продукции, с арендаторами, Цена 80 000 000 руб., 8 (831) 413-07-94, Ольга Павлоа.
Примечание	Офисно-складской комплекс 3315,5 м2, Канавинский р-н, состоит из отдельно стоящего 3-х этажного здания с подвалом и 2-х земельных участков 2360 м2 и 885

Скриншот 2: Страница на сайте qiperr.ru

Адрес: www.qiperr.ru/prodazha-zdaniy/kanavinsky-razyon-41114296

Продажа производственного здания пл. 2515,1 кв.м в Канавинском районе

Канавинский район, Нижний Новгород

65 000 000 руб.
25 844 руб./кв.м

№ объявления: 1114296
Площадь: 2 515,1 кв.м
Этажность: 2
Материал стен: железобетон
Назначение: производственное складское

Сергей
8-910-123-12-95

Ваше имя:
 Номер телефона:
 E-mail:

Меня интересует здание по адресу Нижний Новгород, Канавинский район.

[Отправить сообщение](#)

ГАЗ группа

Отзывы и предложения

Подобное описание:
Месторасположение:
 Производственное здание площадью 2515,1 кв.м расположено в Канавинском районе на ул. Вторчермета, дом 1.
 Удобные подъездные пути для грузового транспорта.

Продажа производственного здания пл. 1645,9 кв.м в Канавинском районе
Канавинский район, Нижний Новгород

52 000 000 руб.
31 594 руб./кв.м

№ объявления: 1217567

Площадь: 1 645,9 кв.м

Этажность: 2

Материал стен: кирпич

Назначение: производственное складское

Фото

Карта

Марина Юрьевна
8-951-903-31-75

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует здание по адресу Нижний Новгород, Канавинский район

Отправить сообщение

ГАЗ
группа

АРЕНДА
295-87-88

Отзывы и предложения

Квартиры

30 декабря 2015 г.

В избранное Распечатать Подписаться на похожие

Поделиться: Сообщить о нарушении

Подробное описание:
Месторасположение:
г. Н. Новгород, ул. Вторчермета. Выезд на федеральную трассу М7, на ул. Кузбасская. Первая линия.

пуск

Аналоги, применяемые для расчета земельного участка

Орелка

www.gdremn.ru/prodazha-zemelnykh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id1569691

Продажа земельного участка пл. 1,9 га в промзоне Московского района

Московский район, Нижний Новгород

33 000 000 руб.
17 368 421 руб./га

№ объявления: 1569691

Назначение: Под производство, оклад

Площадь участка: 1,9 га

Фото

Карта

Марина Юрьевна
8-951-903-31-75

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует земельный участок под коммерческое использование по адресу Нижний Новгород.

Отправить сообщение

В избранное

Распечатать

Подписаться на посылки

Поделиться: В F E S N

Сообщить о нарушении

Подобное описание:

Скидки на новую мебель и отделочные материалы

30 декабря 2015 г.

www.mogitlo.ru/immobilias/10005012.html

Продается земельные участки

Адрес: Нижний Новгород, Канавинский р-н, Вторчермета ул.

Посмотреть на карте

Цена: 3 500 000 р.
113 802 \$
64 410 €

Общая информация

Цена за м ²	2177 р.
Этаж	(Всего)
Площадь	1607 м ²
Парковка	
Газ	
Электричество	
Вода	
Отопление	
Гараж	
Канализация	

Услуги

Земельный участок 1 607 кв. м. (16 соток) в Канавинском районе (ул. Вторчермета, недалеко от Московского шоссе). Назначение: земельно-населенный пункт. Собственник: ф.и.о.л. (ИЖС).

Контактные данные

Калинина Ирина Валерьевна

Контактный телефон
8-9103988667

1 из 1


Среды Продажа - Земельные участ...
www.monolit.nnov.ru/commercial/id5004645.html

Нижний Новгород,
 Канавинский р-н.
Вторчермета ул.
[Посмотреть на карте](#)

10 000 000 р.
 325 376 \$
 241 193 €

Формация
 : 2500 р.
 1 (Всего 2)
 4000 м²

т80:
 к:
 ть:



← Назад 1 из 1 Вперед →

Канавинский район. Земельный участок в собственности. квадратные метров. Все коммуникации на территории баз. Участок ровный прямоугольный. Цена указана с НДС. (ИФ).

Контактные данные

Алексей Козлов
 Контактный телефон
8-9519148870

Ваш менеджер


30 декабря 2015 г. 8:24

Среды Продажа земель...
www.premia.ru/prodazha-zemelnyy-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/id712684

Продажа земельного участка под коммерческое использование
 Московский район, Нижний Новгород

15 000 000 руб.
 16 666 667 руб./га

№ объявления: 1712684
 Назначение: Промышленное
 Площадь участка: 0,9 га



Василий Юрьевич
 8-964-835-93-80

Ваше имя
 Номер телефона
 E-mail

Участок под коммерческое использование по адресу Нижний Новгород, Московский район

Отправить сообщение

В избранном Распечатать Подписаться на почку Поделись: Сообщить о нарушении

Подробное описание:
 Продается земельный участок 9 000 кв.м в производственно складском комплексе, удобная транспортная развязка (выезд на Московское шоссе, Кузбасскую, Рябцева). Возможность подключения ко всем коммуникациям, 5500 кв.м заасфальтировано, можно продлить ж/д ветку (непосредственно перед участком ж/д пути). Цена 15 млн. руб.

Скидки Joslam на мебель и отделочные материалы

Отзывы и рекомендации

8:22:01

Аналоги, применяемые в доходном подходе

Организация: Снять помещение на ул. В. Вторчермета

www.gpenn.ru/arenda-pomeshcheniy/41-nizhnyj-novgorod-1767904

Аренда помещения на ул. Вторчермета

Канавинский район, Нижний Новгород

15 000 руб./мес.
263 руб./кв.м

№ объявления: 1767984

Площадь: 57 кв.м

Этаж / этажность: 1/1

Высота помещения: 4 м

Отдельный вход: есть

Назначение: производственное складское

Алексей
Центр Коммерческой Недвижимости
8-915-959-93-80

ГАЗ группа
Производственно-складские помещения

salenn.ru
Скидки, акции, распродажи в Нижнем Новгороде

Отзывы и предложения

Журнал для строителей №30 декабря 2015 г.

Ремонт Телефон Интернет

поиск

поиск

поиск

Организация: Снять помещение на ул. В. Вязниковская

www.gpenn.ru/arenda-pomeshcheniy/41-nizhnyj-novgorod-1767083

Аренда помещения под склад на ул. Вязниковская

Канавинский район, Нижний Новгород

875 000 руб./мес.
250 руб./кв.м

№ объявления: 1767083

Площадь: 3 500 кв.м

Этаж: Уточнить

Высота помещения: Уточнить

Отдельный вход: Уточнить

Назначение: складское

Чиковский Олег Владимирович
ООО Региональный Центр Недвижимости
Региональный Центр Недвижимости
8-910-888-63-88

Ваше имя

Номер телефона

E-mail

Меня интересует помещение по адресу ул. Вязниковская

Отправить сообщение

ГАЗ группа

Отзывы и предложения

Журнал для строителей №30 декабря 2015 г.

поиск

поиск

поиск

Брокер **БС** Сервис

БЕЗ КОМИССИЙ

№ объекта: 4986
 Адрес: ул. Кузбасская
 Площадь: 1100м²
 Цена за м²: 221 руб. в месяц
 Цена всего: 245 100 руб. в месяц

Василий
 Анатольевич
 т. 8 (920) 253 87
 77
info@b-nn.ru

Ваши контакты

Меня интересует
 дополнительная информация по
 объекту №4986

Символы с картинкой

Отправить

Аренда теплых складов, площадью 1110 м2 на ул.Кузбасская.
 Высота потолков от 6 до 7 м.
 Своя газовая котельная.
 Действующая ж/д ветка с рампой, которая проходит вдоль складов.

Объект на карте

30 декабря 2015 г.

склад

Нижегородская область, Нижний Новгород, район Канавинский, ул. Вторчермета [Показать на карте](#)

56 350 руб.
 3 000 руб. за м² в год, комиссия 100%

Общая информация:
 Площадь: 225,4 м²
 Здание: административное
 Тип договора: прямая аренда

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Сдается в аренду теплое помещение под склад. Выделенная мощность от 50кВт. Есть 380 В. Вода, канализация. Подъезд грузового транспорта. Ворота 2,5*2,5 метра. Охраняемая территория. Есть ж/д ветка. Высота склада 5м. Подъемных механизмов в помещении нет. Дополнительно оплачивается электроэнергия, вода. Ставка аренды без НДС. №68342

ЦЕНА - ID 7188708

Центр Коммерческой Недвижимости
 +7 915 959-93-80
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

30 декабря 2015 г.

файл Проект Фид Журнал Закладки Инструменты Справка

Коррести... Аренда с... Земельны... аренда ос... 18 объяв... Сдаю... Коммерче... Земельны... Продажа

ru.don.ru/rent/commercial/7079390/ Поиск



Новгород, район Канавинский, ул. Вторчермета [Показать на карте](#)

28 500 руб.
3 600 руб. за м² в год, комиссия 100%

Общая информация:
Площадь: 95,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Сдается в аренду офисный блок 95 кв.м на втором этаже административного здания. Офис из небольшого холла 12 кв.м, большого зала 40 кв.м, двух комнат по 12 кв.м., кухня, два сан.узла. Офисный ремонт, телефон, интернет. Здание находится на территории складского комплекса, парковка, охрана. Рядом есть складские помещения. №68345
Циан.ИД

Ц-NN Центр Коммерческой Недвижимости
+7 915 959-93-80
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан.ИД

ЖК «Высоково»
Квартиры от 57 тыс. руб. за кв.м. Развитая инфраструктура при достаточной удаленности от центральных улиц. Три дома уже сданы!

30 декабря 2015 г.

пуск

файл Проект Фид Журнал Закладки Инструменты Справка

Коррести... Аренда с... Земельны... аренда ос... 18 объяв... Сдаю... Коммерче... Земельны... Продажа

ru.don.ru/rent/commercial/14326994/ Поиск

офис


Нижегородская область, Нижний Новгород, район Канавинский, ул. Вторчермета [Показать на карте](#)

77 000 руб.
4 200 руб. за м² в год, комиссия 100%

Общая информация:
Площадь: 220,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Канавинский р-н., Вторчермета ул., *Сдается в аренду офисное помещение 220 кв.м, расположенное в административном здании на территории складского комплекса, хорошее состояние, телефон, интернет. Круглосуточная охрана. От юрлица без НДС. Остановка общественного транспорта в шаговой доступности., №72483, Бунаков Алексей т. +7(915)-959-93-80



Ц-NN Центр Коммерческой Недвижимости
+7 915 959-93-80
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан.ИД

ЖК «Высоково»
Квартиры от 57 тыс. руб. за кв.м. Развитая инфраструктура при достаточной удаленности от центральных улиц. Три дома уже сданы!

30 декабря 2015 г.

пуск

файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Бродячий... Диалог... Аренда с... Коридор... Аренда с... Земельны... аренда п... 5 объявл... Саяо... X

http://www.gperrn.ru/rent/commercial/10003966/ Поиск

Нижегородская область, Нижний Новгород, район Канавинский, ул. Вторчермета [Показать на карте](#)

12 540 руб.
5 016 руб. за м² в год, комиссия 100%


Общая информация:
Площадь: 30,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Без комиссии агентству. Офис- 2 этаж административного здания, коридорно- кабинетная система, ремонт, телефон, интернет, находится на территории базы, 30 м².

Представитель: ID 7155310
+7 904 043-05-86
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#)



ЖК «Высоково»
Квартиры от 57 тыс. руб. за кв.м. Развитая инфраструктура при достаточной удаленности от центральных улиц. Три дома уже сданы!

Еще дешевле качественные квартиры от 0,9 млн руб.

30 декабря 2015 г.

пуск

Снять помещение на пр. Базовый X

www.gperrn.ru/arenda-pomescheniy/pr-bazovyy-id1737888


Аренда помещения под офис на пр. Базовый

Канавинский район, Нижний Новгород

70 000 руб./мес.
500 руб./кв.м

№ объявления: 1737888
Площадь: 140 кв.м
Этаж / этажность: 1/3
Высота помещения: 2,6 м
Отдельный вход: есть
Назначение: офисное

Фото Кarta



Дмитрий
Небоорбы НН
8-920-066-99-88

Базис email
Номер телефона
E-mail

Меня интересует помещение по адресу пр. Базовый

Отправить сообщение

ГАЗ группа

АРЕНДА
295-87-88

Отзывы и предложения

Поделись: [B](#) [f](#) [e](#) [S](#) [N](#) Сообщить о нарушении

В избранное Распечатать Подписаться на почку

Подобное описание:
офисное помещение 140 метров с хорошим ремонтом , кабинетная система, 1 этаж, 500 р м2 + вода, эл-во по счетчику.

Ремонт есть Интернет есть

30 декабря 2015 г.

Аналоги для расчета ставок капитализации

Адрес агентства: г.Н.Новгород, Нижне-Волжская набережная, 16
 Телефон агентства: 220-49-20
 Код: 40617
 Операция: **Продажа**
 Тип объекта: Коммерческая недвижимость
 Назначение: **Офис**
 Город: Нижний Новгород
 Район города: Канавинский
 Фотографии:

Общая площадь, м.кв.: 340
 Этаж: 1
 Цена, руб.: 20 000 000
 Цена, руб./м.кв.: 58 824
 Описание: Офисное помещение, 340 м2, Канавинский район, Ярмарка, 1-й этаж, кабинетная планировка, отдельный вход, долгосрочные арендаторы с арендной ставкой 230 000 рублей в месяц. Цена: 20 000 000 рублей. [8831] 413-72-08 Ольга Валерьевна
 Примечание: Офисное помещение, цокольный этаж, полноценные окна, кабинетная планировка, отдельный вход, долгосрочные арендаторы с арендной ставкой 230 000 рублей в месяц.

Продажа: Офис

Название агентства: АН Алгоритм
 Адрес агентства: г.Н.Новгород, Нижне-Волжская набережная, 16
 Телефон агентства: 220-49-20
 Код: 39058
 Операция: **Продажа**
 Тип объекта: Коммерческая недвижимость
 Назначение: **Офис**
 Город: Нижний Новгород
 Район города: Канавинский
 Кол-во комнат: 4
 Общая площадь, м.кв.: 65
 Цена, руб.: 7 000 000
 Цена, руб./м.кв.: 107 692
 Описание: Нежилое помещение площадью 65м2, Идеально для детского центра, ремонт выполнен с соблюдением норм СанПиНа. Тихий двор с детской площадкой, отдельный вход, парковка. Цена : 7000000 руб. 220-49-20,431-31-06
 Примечание: Нежилое помещение площадью 65м2, Идеально для детского центра, стоматологической клиники, косметологического кабинета, ремонт выполнен с соблюдением норм СанПиНа. Тихий двор с детской площадкой, отдельный вход, парковка. Продана 7000000 руб, аренда 100 тыс руб. м2
 Парковка автомашин: нет

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Канонер... аренда о... Нижний Н... 93 объяв... Аренда с... Канонер... Прода... ж... Что з... Auto Techn...

www.algorithm.nov.ru/objekt-neдвижимost/katalog/prodaja/37491.html

Firefox не дал устаревшему плагину «Adobe Flash» запуститься на http://www.algorithm.nov.ru.

Продолжить блокировать Разрешить...

ОНОК

ВИЖИМОСТИ

у в Нижнем

подробнее >>


акинга

подробнее >>

я к 800-летню

да

подробнее >>

Код	37491
Операция	Продажа
Тип объекта	Коммерческая недвижимость
Назначение	Офис
Город	Нижний Новгород
Район города	Канавинский
Ориентир	пл. Ленина
Фотографии	
Общая площадь, м. кв.	204,7
Этаж	2
Цена, руб.	12 500 000
Цена, руб./м. кв.	61 065
Описание	Помещение 204,7м2, Канавинский район, под офис, инвестирование, 2 этаж, отдельное крыло, 2 входа, своя парковка, хорошая транспортная развязка. Сдано в аренду. Цена: 12,5 млн.руб. 8(831)4134062 Наталья.
Примечание	Помещение 204,7м2, под офис, представительство, инвестирование, 2 этаж, отдельное крыло, кабинетная система, ремонт, 2 отдельных входа, своя парковка на 10авто, удобная транспортная развязка. Сдают арендаторы-143000+тел, интернет.
Парковка автомашин	нет

30 декабря 2015 г. 18:17

Задать вопрос

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Канонер... аренда о... Нижний Н... 93 объяв... Аренда с... Канонер... Прода... ж... Что з... Auto Techn...

www.algorithm.nov.ru/objekt-neдвижимost/katalog/prodaja/32996.html

Firefox не дал устаревшему плагину «Adobe Flash» запуститься на http://www.algorithm.nov.ru.

Продолжить блокировать Разрешить...

ОНОК

ВИЖИМОСТИ

у в Нижнем

подробнее >>


акинга

подробнее >>

я к 800-летню

да

подробнее >>

Код	32996
Операция	Продажа
Тип объекта	Коммерческая недвижимость
Назначение	Офис, Торговая площадь
Город	Нижний Новгород
Район города	Канавинский
Ориентир	центральный рынок
Фотографии	
Общая площадь, м. кв.	405,2
Этаж	3
Цена, руб.	19 000 000
Цена, руб./м. кв.	46 890
Описание	Помещение 405,2 м2 в ТЦ Канавинского района, 3 этаж, хороший пешеходный трафик. Под услуги, офис, медицину. Цена 19 млн. рублей 8(831)413-40-91 Наталья
Примечание	Помещение 405,2 м2 в ТЦ Канавинского района, 3 этаж, хороший пешеходный трафик. Под услуги, офис, медицину. Можно в аренду по 500 руб/м2.
Парковка автомашин	есть
Вода	Есть
Отопление	Есть

30 декабря 2015 г. 19:22

Задать вопрос

Файл Печата Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Аренда в... Эффекты Конверти... Аренда в... Николь Н... 93 объём... Аренда с... Конверти... Прода... ж... продажа

www.algoritm-nov.ru/object/realty/most/katalog/prodaja/40368.html

Firefox не дал устаревшему плану «Adobe Flash» загрузиться на http://www.algoritm-nov.ru/

Продолжить блокировать Разрешить...

ИЖИМОСТИ

в Нижнем
подробнее >>


Стинга
подробнее >>

в 800-летие
за
подробнее >>

ИЖИМОСТЬ

ИЖИМОСТЬ

Фотографии



Общая площадь, м.кв.	781,4
Этаж	1
Цена, руб.	5 000 000
Цена, руб./м.кв.	6 399
Описание	Помещение 781,4 м2 по ул. Коминтерна в Сормовском районе. Бывшие ремонтные мастерские, материал стен - железобетонные, панельные, Р - 50 кет (возможность увеличения до 250 кет), Н - 7,4 м, без отопления, своя скважина, три входа, три цеха (183,8 + 175,1 + 290,8 м2), кабинет, склад, бытовки, подъезд автотранспорта. Цена: 5 000 000 руб. Тел: +7-920-253-79-06 Юрий Иванович.
Примечание	Бывшие ремонтные мастерские, без отопления, три цеха (183,8 + 175,1 + 290,8 м2) и еще 5 помещений (кабинет, бытовки, склад), своя скважина, подъезд автотранспорта. Арендаторы - 60000 руб/мес.
Материал постройки стен дома	панели
Парковка автомашин	есть
Электричество, к.вт.	50
Вода	Есть
Отопление	Нет
Подъезд к объекту	Автомобильная
Высота потолков	7

Задать вопрос

30 декабря 2015 г.

пуск

Файл Печата Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Аренда в... Эффекты Конверти... Сдам в ар... Аренда о... Николь Н... Прода... ж... сдам в ар... Продажа...

www.algoritm-nov.ru/object/realty/most/katalog/prodaja/36235.html

Firefox не дал устаревшему плану «Adobe Flash» загрузиться на http://www.algoritm-nov.ru/

Продолжить блокировать Разрешить...

ИЖИМОСТИ

в Нижнем
подробнее >>

Стинга
подробнее >>

в 800-летие
за
подробнее >>

ИЖИМОСТЬ

ИЖИМОСТЬ

Ориентир: Дворца

Фотографии



Общая площадь, м.кв.	1 900
Этаж	2
Цена, руб.	26 000 000
Цена, руб./м.кв.	13 684
Описание	ОСЗ в Приокском р-не 1900 м2, 2-й этаж. Теплые, с хор. ремонтом помещения под офис, склад, пр-во, выставочный зал. Высота потолка 4 м. - свободной планир. 2 груз.лифта на 3 т, 120 кВт. Арендаторы по 200 руб/ком. пл. Цена 26 млн.руб. Тел. (831) 413-72-06 Марина Александровна.
Примечание	Часть ОСЗ в Приокском р-не 1900 м2, 2-й этаж. Теплые, отремонтированные помещения под офис, склад, производство, выставочный зал. Высота потолка 4 м, складские и производственные - свободной планировки. Имеет 2 грузовых лифта на 3 т, (2,5*2,5), 120 кВт. Арендаторы по 200 руб/м2. Цена 26 млн. руб.
Парковка автомашин	нет
Электричество, к.вт.	120


Задать вопрос

30 декабря 2015 г.



пуск

Скриншоты веб-страницы с сайта www.algorithm.nnov.ru, отображающие детали объектов недвижимости.

Объект 1 (ID: 37340):

Мод	37340
Операция	Продажа
Тип объекта	Коммерческая недвижимость
Назначение	Офис, Склад, База, Здание, Производство, Земельный участок
Город	Нижний Новгород
Район города	Ленинский
Ориентир	Баумана
Фотографии	
Общая площадь, м.кв.	1 073
Цена, руб.	25 000 000
Цена, руб./м.кв.	23 299
Описание	Часть отдельно-стоящего здания 1073 м2, Ленинский р-н, 4-х этажное, примерно по 250 м2 на этаже, все коммуникации центральные, 1 этаж-производственно-складской, 2,3,4- офисы, Н 3,5 м, огороженная, охраняемая территория, здание в собственности, земельный участок в аренде на 49 лет. (Арендаторы по 400 руб/м2), Цена 25 000 000 руб, 8 (831) 413-07-94, Ольга Павловна
Примечание	Часть отдельно-стоящего здания 1073 м2, Ленинский р-н, 4-х этажное, примерно по 250 м2 на этаж, все коммуникации центральные, 1 этаж-производственно-складской, 2,3,4- офисы, Н 3,5 м, огороженная, охраняемая территория, здание в собственности, земельный участок в аренде на 49 лет. (Арендаторы по 400 руб/м2), 25000000 руб
Парковка автомашин	есть
Подъезд к объекту	Автодорога

Объект 2 (ID: 33032):

Район города	Сормовский
Ориентир	проспект Кораблестроителей
Фотографии	 
Общая площадь, м.кв.	755
Этаж	1
Цена, руб.	9 500 000
Цена, руб./м.кв.	12 583
Описание	Помещение 755 кв.м. в Сормовском р-не, н 8-11м, подъезд еврофуры, документ на газ среднего давления, 600 квт, зем. участок 0,25 га (собственность), есть арендаторы (115000 руб-аренда, возможность увеличение аренды за счет сдачи зем. участка) под склад, производство.. Цена: 9500000 руб. (831) 413 95 58 Елена Ивановна.
Примечание	Помещение 755 кв.м. в Сормовском р-не, н 8-11м, подъезд еврофуры, документ на газ среднего давления, 600 квт, зем. участок 0,25 га (собственность), есть арендаторы (115000 руб-аренда, возможность увеличение аренды за счет сдачи зем. участка) под склад, производство.
Парковка автомашин	нет
Электричество, к.вт.	660
Газ	Есть
Высота потолков	11

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ
Аналитические материалы ЗАО ПЦФКО

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Тип площади			
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71
Отношение ставок за площади под терминалы, банкоматы, вендинговые аппараты к ставкам за основные площади	2,38	2,12	2,64

Таблица 8.2.3.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Расширенный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной ставки аренды объекта площадью 500 кв. м к удельной ставке аренды такого же объекта площадью 100 кв. м	0,86	0,74	0,95
Материал стен			
Отношение удельной ставки аренды объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,89	0,75	1,00
Отношение удельной ставки аренды деревянного объекта к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,80	0,66	1,00
Физическое состояние здания			
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,83	0,75	0,90

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Расширенный интервал	
Физическое состояние здания			
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,50	0,90
Наличие отдельного входа			
Отношение удельной ставки аренды объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,93
Этаж расположения			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,60	0,83
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,75	0,90
Отношение ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,93
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)			
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,95	0,85	1,05
Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,70	0,90
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)			
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной ставке аренды такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,65	0,90

Таблица 8.1.3.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,86	0,75	0,95
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,85	0,70	1,00
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,75	0,63	0,88
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,73	0,90
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,50	0,90
Наличие отдельного входа			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,80	0,93
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,60	0,80
Отношение удельной цене объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,73	0,90
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,93

Таблица 9.1.3.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,78	0,60	0,90
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,65	0,95
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,60	0,85
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,65	0,93
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,55	0,89
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,60	0,85
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,25	2,25

Таблица 9.2.3.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Расширенный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной ставки аренды объекта площадью 1 000 кв. м к удельной ставке аренды такого же объекта площадью 1 00 кв. м	0,80	0,63	0,95
Материал стен			
Отношение удельной ставки аренды объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,89	0,73	1,00
Отношение удельной ставки аренды деревянного объекта к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,60	0,90
Физическое состояние здания			
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,65	0,93
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,60	0,88
Наличие отопления			
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта	0,73	0,60	0,85
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,69	1,25	2,50

Таблица 9.1.3.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,78	0,60	0,90
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,65	0,95
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,60	0,85
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,65	0,93
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,55	0,89
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,60	0,85
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,25	2,25

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,25	2,2
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене отапливаемого производственно-складского объекта, не приспособленного под пищевое производство	1,36	1,15	1,65
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	-	-	-
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отапливаемого складского объекта	1,30	1,00	1,75
Наличие железнодорожной ветки			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,02	1,25
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,65	0,85
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,75	0,94
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,75	0,95

**2.1. Процент недозагрузки при сдаче в аренду.
Активный рынок**

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	13%	12%	14%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	9%	10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	8%	10%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10%	9%	11%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	14%	17%
4.1 Квартiry	7%	7%	8%

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11%	5%	15%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	13%	6%	20%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	5%	15%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	4%	15%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10%	5%	15%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	8%	25%
4.1 Квартiry	7%	3%	13%

Таблица 9.2.3.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Расширенный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной ставки аренды объекта площадью 1000 кв. м к удельной ставке аренды такого же объекта площадью 100 кв. м	0,80	0,63	0,95
Материал стен			
Отношение удельной ставки аренды объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,89	0,73	1,00
Отношение удельной ставки аренды деревянного объекта к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,60	0,90
Физическое состояние здания			
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,65	0,93
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,60	0,88
Наличие отопления			
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта	0,73	0,60	0,85
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,69	1,25	2,50

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Расширенный интервал	
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,69	1,25	2,5
Отношение удельной ставки аренды объекта под пищевое производство, к удельной ставке аренды отапливаемого производственно-складского объекта, не приспособленного под пищевое производство	1,43	1,15	1,6
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,57	0,40	0,85
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер			
Отношение удельной ставки аренды объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной ставке аренды отапливаемого складского объекта	1,38	1,05	1,75
Наличие железнодорожной ветки			
Отношение удельной ставки аренды объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной ставке аренды такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,02	1,25
Этаж расположения			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,60	0,85
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,75	0,95
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,75	0,95

Таблица 24

Показатель	Среднее	Расширенный интервал		Кол-во значений	Частота
		0,80	1,00		
Отношение цен производственно-складских объектов, не обеспеченных грузоподъемными механизмами, к ценам аналогичных объектов с ГПМ	0,90	0,80	1,00	169	90%
Отношение арендных ставок производственно-складских объектов, не обеспеченных грузоподъемными механизмами, к ценам аналогичных объектов с ГПМ	0,89	0,80	1,00	166	89%
Отношение цен производственно-складских объектов, имеющих ж/д подъезд, к ценам аналогичных объектов без ж/д путей	1,14	1,00	1,25	140	76%
Отношение арендных ставок производственно-складских объектов, имеющих ж/д подъезд, к ценам аналогичных объектов без ж/д путей	1,13	1,00	1,25	143	78%
Отношение цен земельных участков под производственно-складское использование с железнодорожной веткой, к ценам аналогичных участков без ж/д ветки	1,20	1,00	1,30	155	84%

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ

справочник
ценника

© КО-ИНВЕСТ 2011

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$), применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст}, \text{ руб/м}^3 \text{ здания}$$

где,

$\alpha_{ст}$ - доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен пристроенного здания;

$C_{ст}$ - справочная стоимость стен, приводимая в гр. «Стены наружные с отделкой» Приложения «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (\Pi_{пер} + \Pi_{пол} + 0,6 \times \Pi_{карк}) \frac{h_1 - h_0}{h_0}, \text{ руб./м}^3 \text{ здания,}$$

где

$\Pi_{пер}$, $\Pi_{пол}$, $\Pi_{карк}$ - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»), руб/куб.м здания;

h_1 ; h_0 - средняя высота этажа соответственно оцениваемого объекта и объекта-аналога, м.

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах с показателями стоимости строительства, а также в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий»

Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных показателей, также приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий»

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ($\Delta C_{сп}$) с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например: уменьшить или увеличить величину справочной стоимости здания на величину стоимости специальных видов работ или специальных конструкций, являющихся его неотъемлемой частью.

Поправки на фундамент определяются по отличиям в прочности грунтов, глубины заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²).

В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, следует умножить на коэффициенты, приведенные ниже в табл. 1.3.

Таблица 1.3.

Расчетное давление на основание, МПа (кгс/см ²)	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 в табл. 1.4.

Таблица 1.4.

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.

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей, приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий»

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы 1.5:

Таблица 1.5.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 - 0,30	1,2	0,86 - 0,50	1,1
0,71 - 0,50	1,16	0,85 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	1,50 - 2,00	0,93

Пример.

Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м², выбранный в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м², 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 м.п.», «1 шт.» и т.д.) определять поправку на разницу в объемах следует коэффициентом в виде прямой пропорции «Оцениваемое»/«Справочный параметр».

Регионально-климатические поправки определяют с помощью раздела 5.1 справочников оценщика.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое сооружение/здание располагается в районе с

3.06.

НЕФТЕДОБЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ



Справочник
ценника

© КО-ИНВЕСТ 2011

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ
ВОСПРОИЗВОДСТВА/ЗАМЕЩЕНИЯ

232

3.06

НЕФТЕДОБЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ	ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ					
	ОБЪЕМ ТЫС. КУБ.М	ОБЩАЯ ПЛО- ЩАДЬ ТЫС. КВ.М	ОСОБЕННОСТИ КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ	КЛАСС КОНСТ- РУКТИВ- НОЙ СИСТЕ- МЫ	КЛАСС КАЧЕСТ- ВА	ЕД. ИЗМЕ- РЕНИЯ
1	2	3	4	5	6	7
ПЗ.06.001 БЛОК ПОДСОБНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ	-	-	Фундаменты - бутобетонные, - кирпичные. Перекрытия - сборные железобетонные. Покрытие - сборные железобетонные. Кровля - рубероидная.	КС-1	Э	1 м3
ПЗ.06.002 НЕФТЕПРОМЫСЛОВОГО ХОЗЯЙСТВА НА СУШЕ Насосные нефтяные	0,25	-	Фундаменты - бутовые, бутобетонные и железобетонные. Стены Перекрытия - железобетонные. - рулонная.	КС-1	Э	1 м3
	0,35					
ПЗ.06.004						
ПЗ.06.005						
ПЗ.06.006						
ПЗ.06.007						
ПЗ.06.008 ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НЕФТЕПРОМЫСЛОВОГО ХОЗЯЙСТВА НА СУШЕ Газораспределительные и газорегуляторные станции	0,06	-	Фундаменты Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные.	КС-1	Э	1 м3
ПЗ.06.009	0,10	-		КС-1	Э	1 м3
ПЗ.06.010	0,55	-		КС-1	Э	1 м3
ПЗ.06.011 ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НЕФТЕПРОМЫСЛОВОГО ХОЗЯЙСТВА НА СУШЕ Здания катодной станции, КИП, диспетчерского пункта и балонного цеха	0,03	-	Фундаменты - бутовые. Стены - кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Кровля - рулонная.	КС-1	Э	1 м3
	0,10	-		КС-1	Э	1 м3
	0,50	-		КС-1	Э	1 м3
	1,00	-		КС-1	Э	1 м3
	0,15	-	- бутовые, - кирпичные, - по деревянным фермам, по деревянным фермам. - рулонная.	КС-2	Э	1 м3
Здания отгребного стенда, каротажного депо и депо мотовозов.	1,00	-		КС-2	Э	1 м3
	2,40	-		КС-2	Э	1 м3
	0,03	-	- бутовые, бутобетонные и бетонные, - кирпичные, - железобетонные, - железобетонные, - рулонная.	КС-1	Э	1 м3
Операторные	0,15	-		КС-1	Э	1 м3
	0,35	-		КС-1	Э	1 м3
	0,70	-		КС-1	Э	1 м3

НЕФТЕДОБЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2011

для условий строительства в Московской области, Россия

СПРАВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ 1 ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА, РУБ.																	
ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ											особо- строи- тельные работы	ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ				
	фунда- менты	каркас	стены	перего- роды	пере- крытия и покры- тие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие	отопле- ние и вентиля- ция		водо- снабжение и канализа- ция	электро- освеще- ние	слабо- точные устрой- ства	прочие	
8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
пз.06.001	5464,39 100,00%	437,15 8,00%	-	1038,23 19,00%	491,79 9,00%	710,37 13,00%	218,58 4,00%	655,73 12,00%	437,15 8,00%	491,79 9,00%	-	-	382,51 7,00%	273,22 5,00%	273,22 5,00%	54,64 1,00%	-
пз.06.002	4735,99 100,00%	663,08 14,00%	-	1136,71 24,00%	568,35 12,00%	426,19 9,00%	142,02 3,00%	378,90 8,00%	331,47 7,00%	189,45 4,00%	284,18 6,00%	-	189,45 4,00%	213,10 4,50%	189,45 4,00%	23,65 0,50%	-
пз.06.003	3642,97 100,00%	473,63 13,00%	-	827,01 22,70%	411,63 11,30%	400,67 11,00%	182,10 5,00%	218,58 6,00%	255,05 7,00%	109,29 3,00%	327,86 9,00%	-	145,77 4,00%	145,77 4,00%	127,45 3,50%	18,17 0,50%	-
пз.06.004	2732,63 100,00%	245,97 9,00%	-	674,90 24,70%	336,08 12,30%	218,58 8,00%	163,93 6,00%	136,68 5,00%	82,04 3,00%	273,22 10,00%	82,04 3,00%	-	163,93 6,00%	177,63 6,50%	163,93 6,00%	13,70 0,50%	-
пз.06.005	2549,95 100,00%	356,99 14,00%	-	509,96 20,00%	255,05 10,00%	229,53 9,00%	152,97 6,00%	255,05 10,00%	76,56 3,00%	127,45 5,00%	101,93 4,00%	-	152,97 6,00%	165,81 6,50%	152,97 6,00%	12,69 0,50%	-
пз.06.006	2368,29 100,00%	307,82 13,00%	-	473,63 20,00%	236,89 10,00%	213,10 9,00%	118,37 5,00%	189,45 8,00%	94,73 4,00%	142,16 6,00%	165,81 7,00%	-	153,98 6,50%	118,37 5,00%	142,16 6,00%	11,82 0,50%	-
пз.06.007	2368,29 100,00%	284,18 12,00%	-	473,63 20,00%	213,10 9,00%	189,45 8,00%	142,16 6,00%	118,37 5,00%	165,81 7,00%	47,43 2,00%	142,16 6,00%	-	189,45 8,00%	189,45 8,00%	189,45 8,00%	23,65 1,00%	-
пз.06.008	6011,55 100,00%	1021,94 17,00%	-	1803,39 30,00%	661,21 11,00%	420,71 7,00%	180,37 3,00%	300,61 5,00%	240,49 4,00%	180,37 3,00%	300,61 5,00%	-	300,61 5,00%	300,61 5,00%	300,61 5,00%	-	-
пз.06.009	4735,71 100,00%	710,37 15,00%	-	1231,29 26,00%	615,64 13,00%	331,47 7,00%	284,18 6,00%	378,90 8,00%	189,45 4,00%	331,47 7,00%	284,18 6,00%	-	142,02 3,00%	142,02 3,00%	94,73 2,00%	-	-
пз.06.010	3608,37 100,00%	469,16 13,00%	-	793,85 22,00%	396,93 11,00%	432,97 12,00%	144,32 4,00%	252,60 7,00%	180,37 5,00%	144,32 4,00%	396,93 11,00%	-	144,32 4,00%	144,32 4,00%	108,28 3,00%	-	-
пз.06.011	6010,97 100,00%	1202,17 20,00%	-	1262,29 21,00%	601,08 10,00%	480,84 8,00%	360,74 6,00%	540,96 9,00%	360,74 6,00%	601,08 10,00%	360,74 6,00%	-	60,12 1,00%	90,11 1,50%	60,12 1,00%	29,99 0,50%	-
пз.06.012	4735,99 100,00%	615,64 13,00%	-	852,53 18,00%	426,19 9,00%	473,63 10,00%	331,47 7,00%	473,63 10,00%	757,81 16,00%	331,47 7,00%	189,45 4,00%	-	94,73 2,00%	71,08 1,50%	94,73 2,00%	23,65 0,50%	-
пз.06.013	4189,56 100,00%	670,29 16,00%	-	879,78 21,00%	418,98 10,00%	418,98 10,00%	418,98 10,00%	418,98 10,00%	251,30 6,00%	293,26 7,00%	209,49 5,00%	-	62,86 1,50%	83,77 2,00%	41,96 1,00%	20,91 0,50%	-
пз.06.014	3825,36 100,00%	688,60 18,00%	-	612,04 16,00%	267,74 7,00%	765,01 20,00%	344,30 9,00%	229,53 6,00%	344,30 9,00%	114,77 3,00%	152,97 4,00%	-	95,59 2,50%	114,77 3,00%	76,56 2,00%	19,18 0,50%	-
пз.06.015	6793,75 100,00%	1562,48 23,00%	-	2038,08 30,00%	1019,04 15,00%	339,75 5,00%	203,89 3,00%	339,75 5,00%	339,75 5,00%	203,89 3,00%	611,47 9,00%	-	54,26 0,80%	40,69 0,60%	40,69 0,60%	-	-
пз.06.016	3821,77 100,00%	535,09 14,00%	-	928,68 24,30%	523,61 13,70%	191,16 5,00%	191,16 5,00%	382,11 10,00%	420,31 11,00%	191,16 5,00%	229,35 6,00%	-	76,38 2,00%	76,38 2,00%	76,38 2,00%	-	-
пз.06.017	2966,76 100,00%	207,65 7,00%	-	652,79 22,00%	326,39 11,00%	504,41 17,00%	148,38 5,00%	356,03 12,00%	207,65 7,00%	148,38 5,00%	148,38 5,00%	-	88,90 3,00%	74,09 2,50%	88,90 3,00%	14,82 0,50%	-
пз.06.018	5828,73 100,00%	990,94 17,00%	-	1672,91 28,70%	833,50 14,30%	291,39 5,00%	233,14 4,00%	466,28 8,00%	349,78 6,00%	408,03 7,00%	349,78 6,00%	-	58,25 1,00%	87,37 1,50%	58,25 1,00%	29,12 0,50%	-
пз.06.019	5647,06 100,00%	1016,46 18,00%	-	1129,35 20,00%	508,23 9,00%	564,75 10,00%	395,34 7,00%	451,71 8,00%	677,64 12,00%	451,71 8,00%	282,30 5,00%	-	28,26 0,50%	56,52 1,00%	56,52 1,00%	28,26 0,50%	-
пз.06.020	5464,53 100,00%	1038,23 19,00%	-	1092,88 20,00%	546,44 10,00%	327,86 6,00%	382,51 7,00%	491,79 9,00%	382,51 7,00%	218,58 4,00%	382,51 7,00%	-	218,58 4,00%	191,33 3,50%	163,93 3,00%	27,39 0,50%	-
пз.06.021	4735,85 100,00%	710,37 15,00%	-	568,35 12,00%	284,18 6,00%	615,64 13,00%	142,02 3,00%	284,18 6,00%	189,45 4,00%	189,45 4,00%	757,81 16,00%	-	331,47 7,00%	307,82 6,50%	331,47 7,00%	23,65 0,50%	-

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ
ВОСПРОИЗВОДСТВА/ЗАМЕЩЕНИЯ

233

3.06

НЕФТЕДОБЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

8. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ КО-ИНВЕСТ (отношение средней цены в регионе к средней цене по Московской области)

8.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ РЕСУРСОВ на 01.07.2015 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	Группа материалов основной номенклатуры					7
	Железобетонные и бетонные изделия	Бетоны, растворы	Кирпич	Стальные конструкции	Лесоматериалы	
1	2	3	4	5	6	
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ *	0,855	1,018	0,830	1,096	0,984	
Северный район						
Республика Карелия *	1,035	1,023	1,095	1,058	0,800	
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,942	1,543	1,171	1,078	1,368	
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,148	1,881	1,427	1,314	1,667	
Архангельская область (южнее Полярного круга)	1,006	1,212	1,640	1,034	0,933	
Архангельская область (севернее Полярного кр.)	1,225	1,475	1,996	1,258	1,136	
Вологодская область	0,872	1,020	0,975	1,054	0,951	
Мурманская область *	1,102	1,794	1,172	1,063	1,206	
Северо-Западный район						
г. Санкт-Петербург	0,882	0,943	0,924	1,026	0,896	
Ленинградская область	0,816	1,010	0,776	1,042	1,220	
Новгородская область	0,824	1,148	0,754	1,042	1,330	
Псковская область	0,781	0,999	0,879	1,016	1,080	
Центральный район						
Брянская область	0,798	0,831	0,835	1,042	1,013	
Владимирская область	0,839	1,136	0,983	1,053	1,009	
Ивановская область	0,829	1,083	1,042	1,068	0,741	
Калужская область	0,831	1,100	0,863	1,080	0,986	
Костромская область	0,758	1,023	0,862	0,963	0,791	
г. Москва	0,792	0,962	0,912	1,051	0,830	
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
Орловская область	0,775	0,972	0,711	1,004	0,912	
Рязанская область	0,831	1,137	0,747	1,000	1,009	
Смоленская область	0,869	0,917	0,662	1,046	0,822	
Тверская область	0,751	0,937	0,726	1,028	0,787	
Тульская область	0,844	1,155	0,854	1,030	0,827	
Ярославская область	0,888	1,086	0,870	1,019	0,874	
Восточный район						
Республика Марий Эл	0,835	1,260	0,933	1,030	0,974	
Республика Мордовия	0,855	1,051	0,850	1,000	0,874	
Чувашская Республика	1,117	1,023	0,897	1,026	1,066	
Кировская область	0,901	1,213	0,887	1,032	0,968	
Нижегородская область	0,858	1,135	0,877	1,085	0,867	
Центрально-Черноземный район						
Белгородская область	0,857	0,944	0,729	0,997	1,152	
Воронежская область	0,864	0,901	0,652	0,990	0,832	
Курская область	0,824	1,101	0,763	1,031	1,321	
Липецкая область	0,803	0,883	0,758	1,020	1,072	
Тамбовская область	0,869	1,029	0,803	1,074	1,024	
Южный район						
Республика Калмыкия	0,909	1,011	0,807	1,007	1,542	
Республика Татарстан	0,790	0,938	0,810	1,004	1,062	
Астраханская область	0,807	1,026	0,625	0,982	0,957	
Волгоградская область	0,792	0,872	0,778	1,040	1,305	
Пензенская область	0,816	1,133	0,931	1,037	0,895	
Самарская область	1,046	0,882	0,692	1,032	0,732	
Саратовская область	0,899	0,926	0,793	1,098	1,371	
Ульяновская область	0,896	1,129	0,775	1,028	0,949	

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

35

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.01.2011 года, по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС

использованных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует
ительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ						
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:						
	кирпича		железобетона		панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:						
	железобет и стали	древесины	железобетона в бескарк. системах	железобетона в каркасн. системах	стали	стали и железо- бетона	древесины
Класс конструктивных систем							
КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7	
Северный район							
Республика Карелия *	81,099	116,684	82,956	117,973	110,373	115,357	90,220
Республика Коми (южнее Полярного круга)	75,565	109,713	67,732	111,251	114,199	111,496	87,818
Республика Коми (севернее Полярного круга) *	75,565	109,713	67,732	111,251	114,199	111,496	87,818
Архангельская область (южнее Полярного круга)	82,083	118,041	80,015	116,562	112,336	114,764	87,032
Архангельская область (севернее Полярного кр.) *	82,083	118,041	80,015	116,562	112,336	114,764	87,032
Мурманская область	65,729	84,379	68,240	84,420	81,581	83,240	73,244
Ненецкая область *	95,204	150,019	73,752	133,943	127,707	127,658	98,141
Северо-Западный район							
г. Петербург	93,970	149,971	85,186	141,199	140,721	140,191	108,114
Ленинградская область	85,342	123,510	73,481	117,597	116,422	119,011	93,938
Новгородская область	85,760	129,461	77,109	119,456	117,883	119,412	93,273
Псковская область	75,513	107,125	64,574	97,467	94,663	97,316	77,357
Центральный район							
Брянская область	74,531	100,012	72,179	100,801	102,832	103,770	84,265
Владимирская область	76,262	94,247	79,929	97,850	96,531	94,696	86,379
Волгоградская область	61,041	79,325	60,664	87,164	87,991	90,751	71,807
Ивановская область	75,873	105,497	69,445	100,928	100,105	101,574	82,102
Калужская область	71,286	97,108	73,418	104,974	109,145	106,958	83,274
Кировская область	119,018	192,801	102,045	177,089	169,513	167,496	129,443
Костромская область	107,878	156,602	105,687	153,943	158,836	167,303	118,874
Курганская область	85,895	117,498	83,646	118,859	118,043	123,544	88,093
Липецкая область	84,837	125,753	75,035	112,129	109,665	116,187	91,283
Магнитогорская область	83,903	125,166	83,658	119,897	117,871	119,516	95,254
Московская область	83,694	124,500	76,547	119,539	118,193	120,445	91,381
Нижегородская область	83,021	118,628	80,185	113,736	110,032	111,042	93,269
Орловская область	81,768	115,526	79,043	110,751	105,883	114,524	90,622
Волго-Вятский район							
Республика Марий Эл	79,906	109,190	80,545	98,244	94,991	98,156	80,358
Республика Мордовия	69,476	94,421	63,530	91,276	89,345	91,801	76,570
Республика Татарстан	74,939	109,488	64,896	96,607	93,312	92,890	79,472
Татарстанская область	73,284	98,751	68,936	98,835	96,259	98,078	79,240
Удмуртская область	73,431	91,112	67,424	87,574	89,410	87,817	84,551
Центрально-Черноземный район							
Белгородская область	76,324	108,642	65,197	103,495	99,727	101,101	83,059
Воронежская область	81,031	119,754	83,167	113,226	112,159	109,984	95,882
Курская область	70,853	98,604	67,200	98,124	96,564	98,350	82,507
Липецкая область	80,872	117,680	69,744	100,675	99,630	104,479	91,168
Волгоградская область	76,018	109,755	75,447	105,386	100,941	103,064	82,661
Поволжский район							
Республика Калмыкия	54,827	70,766	54,401	75,320	72,173	75,370	64,284
Республика Татарстан	89,795	142,936	78,840	126,459	122,939	123,754	94,540
Самарская область	77,965	107,290	63,990	101,835	100,466	103,428	84,748
Самарская область	89,806	128,905	80,044	131,681	122,955	126,544	104,454
Саратовская область	66,809	91,720	60,630	90,160	91,910	91,497	73,727
Симбирская область	86,890	112,505	96,141	121,427	126,220	122,282	93,673
Татарстанская область	90,363	144,173	78,060	135,675	133,198	136,477	102,885
Ульяновская область	62,409	75,228	61,582	82,295	82,830	84,920	63,934

2

Строительно-
монтажные
работы

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
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1-й кв.	10,505	7,682	8,735	7,557	8,635	8,403	8,002
2-й кв.	10,393	7,722	8,643	7,507	8,570	8,387	7,902
3-й кв.	10,344	7,810	8,637	7,488	8,605	8,418	7,835
4-й кв.	10,235	7,819	8,555	7,564	8,512	8,407	7,919
2015 г.							
1-й кв.	10,296	7,812	8,493	7,599	8,419	8,442	8,039
апрель	10,071	7,738	8,360	7,625	8,271	8,280	8,224
май	9,918	7,798	8,246	7,698	8,221	8,256	8,414
июнь	9,965	7,941	8,246	7,822	8,248	8,362	8,282
2-й кв.	9,985	7,826	8,284	7,715	8,247	8,299	8,307
3-й кв.							
4-й кв.							
2015 г. ПРОГНОЗ							
июль	9,996	7,965	8,271	7,846	8,273	8,388	8,308
август	10,026	7,989	8,296	7,870	8,299	8,413	8,333
сентябрь	10,057	8,014	8,321	7,894	8,324	8,439	8,359

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район						
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1-й кв.	7,295	8,933	7,384	8,793	7,097	7,781	8,402
2-й кв.	7,394	9,006	7,415	8,689	7,130	7,794	8,518
3-й кв.	7,555	9,160	7,400	8,685	7,305	7,727	9,616
4-й кв.	7,594	9,300	7,471	8,785	7,216	7,832	9,725
2015 г.							
1-й кв.	7,574	9,261	7,598	8,818	7,238	7,657	9,672
апрель	7,543	9,188	7,745	8,657	7,405	7,670	9,484
май	7,641	9,350	7,854	8,599	7,502	7,753	9,360
июнь	7,782	9,329	7,942	8,478	7,574	7,861	9,430
2-й кв.	7,649	9,292	7,850	8,578	7,493	7,761	9,425
3-й кв.							
4-й кв.							
2015 г. ПРОГНОЗ							
июль	7,786	9,341	7,966	8,504	7,597	7,885	9,459
август	7,809	9,353	7,991	8,529	7,620	7,909	9,488
сентябрь	7,833	9,366	8,015	8,555	7,643	7,933	9,517

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА
ОЦЕНКИ**

МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНКУРС «Лучший молодой оценщик – 2016»

В настоящем Задании приведены основные сведения по объекту оценки. В ходе выполнения отчета вся недостающая информация дополняется оценщиком самостоятельно. Исходные данные и иные приведенные сведения по объекту оценки, являются вымышленными.

ЗАДАНИЕ на проведение оценки объекта недвижимости

Открытое акционерное общество «Заказчик», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Самойлова Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Оценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Генералова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, составили настоящее Задание для проведения оценочных работ в соответствии с Договором от 30.12.2015г. № 123-МК.

1. Объект оценки

Объект оценки представляет собой двухэтажный складской комплекс класса С, расположенный на самостоятельной огражденной территории, в среднеудаленном районе города, в зоне хорошей транспортной доступности. Окружающая застройка: двухэтажный гаражный комплекс «Автолюбитель», фармацевтический склад, 3-5 этажная жилая застройка. В непосредственной близости остановка общественного транспорта «Склады».

Объект оценки:

Двухэтажное нежилое здание площадью 4850 кв.м.

Адрес объекта оценки: Россия, г. Нижний Новгород, ул. Вторчермета, № 1.

Состав объекта оценки:

- первый этаж: помещения склада общей площадью 3800 кв.м (18 240 куб.м);
- второй этаж: административно-бытовые помещения общей площадью 1050 кв.м (3 460 куб.м);
- земельный участок площадью 5000 кв.м.

Характеристики объекта оценки:

Двухэтажное отдельно стоящее кирпичное здание (год постройки 2010) с совмещенной рулонной кровлей, окна и двери – пластиковые, отмостка бетонная, лестница и крыльца бетонные. Здание имеет пять грузовых ворот в помещения склада и один вход через вестибюль. В вестибюле расположена лестничная клетка, ведущая в административно-бытовые помещения на второй этаж, имеющая самостоятельный выход на улицу. Описание помещений:

- помещения склада для хранения негорючих материалов, в хорошем состоянии, фундаменты – жб; стены и перегородки – кирпич; перекрытия – жб плиты; отделка – простая; отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, приточно-вытяжная вентиляция, телефон, охранно-пожарная сигнализация, система пожаротушения, видеонаблюдение;

- административно-бытовые помещения в хорошем состоянии - год постройки 2010; стены и перегородки – кирпич; покрытие – жб плиты; отделка – улучшенная; отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, телефон, охранно-пожарная сигнализация, система пожаротушения;
- земельный участок (кадастровый № указывается по желанию) выделен ограждением; категория – земли населенных пунктов; разрешенное и фактическое использование – для размещения склада; рельеф – спокойный, ровный; форма – близкая к прямоугольной; с асфальтовым покрытием; обеспечен всеми инженерными коммуникациями.

2. Имущественные права на объект оценки

Объект оценки находится в собственности. Собственник и балансодержатель объекта оценки (здание и земельный участок): ОАО «Заказчик», балансовая остаточная стоимость:

- здание – 75 000 000 руб.;
- земельный участок – 6 000 000 руб.

3. Цель и задача оценки

Цель оценки:

определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задача оценки:

использование результатов оценки при купле-продаже объекта оценки.

4. Предполагаемое использование результатов оценки

Предполагаемое использование результатов оценки: при купле-продаже объекта оценки.

5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Результаты оценки объекта оценки могут быть использованы только в рамках конкурса «Лучший молодой оценщик -2016».

6. Вид стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки без указания границ интервала, в которых может находиться данная стоимость на дату оценки.

7. Дата оценки

Оценка рыночной стоимости объекта проводится на 01 января 2016г.

8. Срок проведения оценки

Оценка проводится в течение января-февраля 2016г. Срок сдачи отчета - не позднее 01.03.2016г.

9. Допущения, на которых должна основываться оценка

Оценщик не рассматривает вопросы юридического характера, оказывающие влияние на объект оценки. На дату проведения оценки имущество не обременено, ареста и залога не зарегистрировано. Недостающая информация по объекту оценки дополняется оценщиком самостоятельно.

10. Применяемые стандарты оценки

Оценка производится в соответствии с требованиями нормативных документов и стандартов оценки страны местонахождения оценщика. Перечень используемых нормативных документов и стандартов приводится в отчете.

11. Концепция проведения расчетов

В рамках отчета об оценке Оценщиком проводится расчет рыночной стоимости объекта оценки, указанного в п. 1 настоящего Задания. Оценка производится стандартными подходами. Оценщик обосновывает применение или неприменение подхода и применение конкретного метода в рамках соответствующего подхода. Все значимые величины, используемые в расчетах, должны быть обоснованы.

12. Требования к отчету об оценке

Отчет должен соответствовать требованиям нормативных документов и стандартов оценки, указанных в п. 10 настоящего Задания. Страницы отчета, рисунки и таблицы должны быть пронумерованы. Приложения к отчету должны содержать копии источников информации по объектам-аналогам. Иных приложений не предусмотрено. Оценщик, выполнивший отчет, не указывает подлинной фамилии, отчет подписывается вымышленным кодом.

Номер отчета соответствует вымышленному коду и включает в себя: имя-символ из 5 букв латинского алфавита, дефис, три цифры в произвольном порядке, обозначение страны.

Например (данный код для отчета на конкурс не использовать!):

- для Беларуси: NUVAK – 386 – BY;
- для Казахстана: LAICO – 204 – KZ;
- для России: ZORIY – 791 – RUS.

13. Заключительные положения

Выполненный отчет направляется в электронном виде в региональное отделение профессионального сообщества страны участника (Беларуси, Казахстана, России), по адресу:

- Беларусь: bottus@mail.ru;
- Казахстан: g_shulenbaeva@mail.ru;
- Россия: sibocenka@bk.ru.

Члены жюри регионального отделения организуют проведение экспертизы полученного отчета, с оформлением экспертного заключения, которое направляется участнику, выполнившему отчет, и в оргкомитет конкурса.

Члены жюри и эксперты берут на себя обязательства по соблюдению конфиденциальности в отношении предоставленного отчета об оценке, и всех данных, приведенных в отчете.

Члены жюри и эксперты берут на себя обязательства не делать достоянием гласности любые сведения, приведенные в отчете.

По всем вопросам обращаться по адресу: sibocenka@bk.ru, Вольнова Вера Александровна.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Оргкомитет конкурса

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



